



ИО-1120-92/2

# Отчет об оценке

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

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Дата оценки             | 18 ноября 2020 г.                 |
| Дата составления отчета | 08 декабря 2020 г.                |
| Заказчик                | ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв |
| Исполнитель             | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»          |
| Оценщик                 | Овчинников Виктор Сергеевич       |





В ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв  
Е.А. Постникову

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Договора на проведение оценки № 601-О/130/20 от 17 ноября 2020 г. (Задание на оценку №2) с ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка следующих объектов недвижимого имущества (далее – Объект оценки) по состоянию на 18 ноября 2020 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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.)                         | 54:19:034102:510  |

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для принятия управленческих решений, в т. ч. совершения сделки купли-продажи, последующего определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход».

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 оцениваемых объектов, по состоянию на 18 ноября 2020 г. составляет:**

**390 000 000 (Триста девяносто миллионов) рублей без учета НДС,**

*в том числе:*

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки

| №п/п | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                  | Справедливая стоимость, руб. без НДС <sup>1</sup> |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 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 | 189 549 000                                       |
| 2    | Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.)                         | 200 451 000                                       |

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

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

Оценщик  
**Овчинников В. С.**



<sup>1</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применяется

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ                                                                                                                 | 5          |
| 1.1. Основные факты и выводы                                                                                                          | 5          |
| 1.2. Задание на оценку                                                                                                                | 5          |
| 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике                                                                                        | 7          |
| 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения                                                            | 8          |
| РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ                                                                                                | 10         |
| 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки                                                                        | 10         |
| 2.2. Используемая терминология                                                                                                        | 11         |
| 2.3. Последовательность определения стоимости                                                                                         | 12         |
| РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                                                                                     | 13         |
| 3.1. Состав Объекта оценки                                                                                                            | 13         |
| 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных                                                              | 13         |
| 3.3. Юридическое описание Объекта оценки                                                                                              | 15         |
| 3.4. Описание местоположения Объекта оценки                                                                                           | 15         |
| 3.5. Описание земельного участка                                                                                                      | 25         |
| 3.6. Описание Объекта капитального строительства                                                                                      | 25         |
| 3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки                                                                                | 34         |
| 3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки                                           | 34         |
| РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА                                                                                                                | 35         |
| 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта          | 35         |
| 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект                                                            | 39         |
| 4.3. Обзор рынка земельных участков                                                                                                   | 43         |
| <b>4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений</b>                                                            | <b>43</b>  |
| <b>4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков</b>                                      | <b>49</b>  |
| 4.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости                                                                                            | 56         |
| <b>4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений</b>                                                            | <b>56</b>  |
| <b>4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены</b>                                                         | <b>64</b>  |
| 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта                                      | 76         |
| РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ                                                                                  | 78         |
| РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ                                                                      | 80         |
| 6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке Объекта капитального строительства                                                      | 83         |
| <b>6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</b>          | <b>83</b>  |
| <b>6.1.2. Выявление сопоставимых объектов</b>                                                                                         | <b>84</b>  |
| <b>6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках</b>                                                                             | <b>88</b>  |
| <b>6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения</b>                                                                      | <b>88</b>  |
| <b>6.1.5. Внесение корректировок</b>                                                                                                  | <b>88</b>  |
| <b>6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</b> | <b>98</b>  |
| 6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка                                                                      | 101        |
| 6.3. Затратный подход                                                                                                                 | 114        |
| 6.4. Доходный подход                                                                                                                  | 117        |
| <b>6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</b>                          | <b>118</b> |
| <b>6.4.2. Доходы и расходы при эксплуатации объекта</b>                                                                               | <b>119</b> |
| <b>6.4.3. Потери от незаполняемости и неуплаты</b>                                                                                    | <b>137</b> |
| <b>6.4.4. Чистый операционный доход</b>                                                                                               | <b>138</b> |
| <b>6.4.5. Определение коэффициента капитализации</b>                                                                                  | <b>139</b> |
| <b>6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода</b>                                                                   | <b>139</b> |
| РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ                                               | 140        |
| ПРИЛОЖЕНИЯ                                                                                                                            | 144        |
| Приложение 1. Задание на оценку                                                                                                       | 145        |
| Приложение 2. Документы Оценщика                                                                                                      | 148        |
| Приложение 3. Рыночная информация                                                                                                     | 154        |
| Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком                                                                                   | 173        |

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Табл. 3. Основные факты и выводы

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--|------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Договор на проведение оценки № 601-0/130/2020 от 17 ноября 2020 года (Задание на оценку №2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
| Дата составления и порядковый номер отчета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ИО-1120-92/2 от 08 декабря 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Имущество согласно Таблице № 2 Приложения № 2 к Договору на проведение оценки № 601-0/130/2020 от 17 ноября 2020 года:<br>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;<br>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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.).                                        |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <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 №54:19:034102:266, общая площадь 2 400 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет</td><td>408 214 079</td><td>374 350 724</td><td>Не применялся</td></tr></table>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |  | Показатель | Рыночный (сравнительный) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Затратный подход, руб. | Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2 с учетом прав на земельный участок кадастровый №54:19:034102:266, общая площадь 2 400 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет | 408 214 079 | 374 350 724 |
| Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Рыночный (сравнительный) подход, руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Доходный подход, руб.                                                                                                                                                                                                                                         | Затратный подход, руб.                            |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
| Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2 с учетом прав на земельный участок кадастровый №54:19:034102:266, общая площадь 2 400 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет | 408 214 079                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 374 350 724                                                                                                                                                                                                                                                   | Не применялся                                     |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
| Итоговая величина справедливой стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 18 ноября 2020 г. составляет:<br>390 000 000 (Триста девяносто миллионов) рублей без учета НДС,<br>в том числе:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | №п/п                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                  | Справедливая стоимость, руб. без НДС <sup>2</sup> |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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 | 189 549 000                                       |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.)                         | 200 451 000                                       |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для принятия управленческих решений, в т. ч. совершения сделки купли-продажи, последующего определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход».<br>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)). |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |            |                                       |                       |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |             |

### 1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

| Параметр                                                                                                                                                                                     | Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей), в т. ч. характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на | <p>Имущество согласно Таблице № 2 Приложения № 2 к Договору на проведение оценки № 601-0/130/2020 от 17 ноября 2020 года:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский</li> </ol> |

<sup>2</sup> 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 земельных участков величина НДС не применяется

| Параметр                                                                                                                                    | Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)                                                                          | сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2, кадастровый номер: 54:19:034102:569;<br>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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Имущественные права на Объект оценки                                                                                                        | <b>Объект № 1:</b> Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «ПНК Девелопмент» под управлением ООО Управляющая Компания «А класс капитал», ИНН 7703422263;<br><b>Объект № 2:</b> Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «ПНК Девелопмент» под управлением ООО Управляющая Компания «А класс капитал», ИНН 7703422263                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)                                                                            | Право общей долевой собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки              | Доверительное управление, аренда, сервитут                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Цель оценки                                                                                                                                 | Определение справедливой стоимости Объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения                                                              | Для принятия управленческих решений, в т. ч. совершения сделки купли-продажи, последующего определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход». Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Вид стоимости                                                                                                                               | Справедливая.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)                                                                            | 18 ноября 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Срок проведения оценки                                                                                                                      | 9 (девять) рабочих дней со дня предоставления всей необходимой информации Заказчиком или с даты подписания Договора, в зависимости от того какое из обстоятельств наступит позднее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Допущения, на которых должна основываться оценка                                                                                            | 1. Оценку произвести без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.<br>2. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.<br>3. Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки. Результат привести в рублях без НДС.<br>4. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.<br>5. От Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.<br>6. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.<br>7. При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик |

| Параметр | Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. |
|          | 8. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.                                                                                                                                                                |
|          | 9. Расчет стоимости земельного участка производится с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.                                                                                                                                       |
|          | 10. Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика.                                                                                                                                                                                                                                 |

### 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 ВТБ Капитал Пенсионный резерв |
| Сокращенное наименование (при наличии) | ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв                                      |
| ОГРН и дата его присвоения             | 1027722009941 от 24 октября 2002 г.                                    |
| Место нахождения                       | 123112, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, этаж 15, пом. III, комн. 20 |

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

| Показатель                                                                                                                                                                                                | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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. 114А, пом. 5.03, ДЦ «РОССТРО»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Адрес электронной почты Оценщика                                                                                                                                                                          | viktor.ovchinnikov@labrium.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                                                                                                                                     | «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.                                                                                                                                                                                                             |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности                                                                                         | 14 008385, 30 июня 2014 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика                                                                                                                                               | Страховой полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 г., страховщик – СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.                                                                                                                                                                           |
| Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация                                                                                                                                                        | 7 лет (с 2013 года)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности                                                                                                                                                | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса». |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор                                                                                                                                             | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор</b>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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. 68.<br>Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, пом. 5.03, ДЦ «РОССТРО».                                                                                                                                                                                                   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности                                                                                                                                                        | Полис № 7811R/776/00134/7-03 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2021 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.                                                                                                                                          |
| <b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки        | Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



| Показатель                                                                                          | Характеристика                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика | Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. |

## 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

### Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Специальные допущения и ограничения***

13. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень дальнейшего влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и прогнозируема. По мнению Оценщика, на дату оценки на рынке существует значительная неопределенность. На момент подготовки настоящего отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентные меры, принятые на различных уровнях государственного управления для сокращения последствий пандемии COVID-19 для здоровья населения. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что последствия пандемии окажут негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки движимого имущества, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что пандемия COVID-19 увеличит вероятность глобальной рецессии, однако без знаний о дальнейших ожидаемых правительственных контрмерах на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать какое-либо воздействие в данный момент времени. Соответственно, эта оценка предполагает сохранение текущих рыночных условий, а также то, что текущие более долгосрочные рыночные условия останутся неизменными. 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.

14. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

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

16. В соответствии с Заданием на оценку, итоговый результат оценки стоимости приведен без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

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

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

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

## Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);



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

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

## 2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

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

**Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием на оценку №2 к Договору № 601-О/130/20 от 17 ноября 2020 г., являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о. п. 3 307 км, д. 16:

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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.).

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14 октября 2020 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/338539153 от 16 июля 2020 г.

Экспликация к поэтажному плану здания, недатированная.

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

Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г.

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

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

Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.<sup>3</sup>

Дополнительное соглашение №1 от 05 июля 2018 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.<sup>4</sup>

Дополнительное соглашение №2 от 26 мая 2020 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup>В связи с политикой конфиденциальности правообладателя не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика

<sup>4</sup>В связи с политикой конфиденциальности правообладателя не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика

<sup>5</sup>В связи с политикой конфиденциальности правообладателя не приводится в Отчете, хранятся в архиве у Оценщика

Локальный сметный расчет №02-01-01 на вертикальную планировку от 24 ноября 2020 г.

Локальный сметный расчет №02-01-02 на наружные сети водоснабжения и водоотведения от 24 ноября 2020 г.

Локальный сметный расчет №06-01-01 на наружное электроснабжение от 24 ноября 2020 г.

Локальный сметный расчет №07-01-01 на благоустройство от 24 ноября 2020 г.

Локальный сметный расчет №07-01-02 на озеленение от 24 ноября 2020 г.

Сводный сметный расчет стоимости строительства от 24 ноября 2020 г.

Справка исх.№01/20201113-10 от 13.11.2020 г.

Справка исх.№01/20201113-1 от 13.11.2020 г.

Справка исх.№ 01/20200923-4 от 23.09.2020 г.

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком (представлены в п. 3.6 Отчета).

### ***Перечень нормативных актов и методической литературы***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

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

### 3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

| Показатель                                                         | Характеристика                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части | Право общей долевой собственности. Правообладатель: владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» под управлением ООО УК «А класс капитал»                 |
| Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта                     | В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ |
| Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц          | Здание – доверительное управление, аренда;<br>Земельный участок – доверительное управление, частный сервитут (право прохода и проезда, площадь сервитута 1 007 кв. м)                                                 |
| Остаточная балансовая стоимость, руб.                              | Данные не предоставлены                                                                                                                                                                                               |

Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанных 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 объекте недвижимости от 14 октября 2020 г., у оцениваемого здания имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.7 Отчета.

На земельный участок согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2020/338539153 от 16 июля 2020 г. имеется ограничения (обременения) в виде частного сервитута (право прохода и проезда, площадь сервитута 1 007 кв. м, срок действия: до 16 ноября 2021 г.). Учитывая, что данный сервитут распространяется только в части прав прохода и проезда и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого складским объектом капитального строительства, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данных ограничений (обременений) 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 в целом и объекты, входящие в состав Объекта оценки, не являются объектом культурного наследия.

#### Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, Оценщик пришел к выводу, что 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 обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2.

#### Описание расположения Объекта оценки

##### Новосибирская область<sup>6</sup>

Новосибирская область образована 28 сентября 1937 года, входит в состав Сибирского федерального округа. Территория – 177 756 км<sup>2</sup> (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

<sup>6</sup> Источник информации: Сайт правительства Новосибирской области»; <https://www.nso.ru/page/2264>



Омской областью, на юге – с Алтайским краем, на востоке – с Кемеровской областью.

Административно-территориальное деление региона составляют 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 2,8 млн человек. 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.

Новосибирская область – крупнейший транспортный узел 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 около 22% молока и молокопродуктов, 29% мяса и мясопродуктов, 38% произведенного в области зерна и зернопродуктов.

#### г. Новосибирск<sup>7</sup>

Новосибирск – самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Третий по численности населения город в России. Население – 1 625 631 человек<sup>8</sup>.



Рис. 1. Краткие характеристики по г. Новосибирску<sup>9</sup>

Расположен Новосибирск на стыке лесостепной и лесной природных зон, на Приобском плато, прилегающем к долине реки Обь, на пересечении важнейших транспортных коридоров, по которым традиционно осуществляются хозяйственные связи российских регионов, как в направлении «запад-восток» (федеральная трасса М-51 «Байкал»), так и «север-юг» (федеральная трасса М-52 «Чуйский тракт», судоходная река Обь). Расстояние от Новосибирска до Москвы – 3 191 км.

<sup>7</sup> Источник информации: Официальный сайт города Новосибирск»; <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>

<sup>8</sup> Источник информации: «Население Новосибирска: численность, состав, информация»; <https://rosinfostat.ru/naselenie-novosibirska/>

<sup>9</sup> Официальный сайт города Новосибирска., <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>



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

Город разделен на восемь административных территорий — Дзержинский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский районы и Центральный округ. Самыми крупными из них по численности населения являются Ленинский район — 303,5 тыс. человек и Центральный округ - 292,9 тыс. человек; по занимаемой площади - Советский район (89,2 кв. км) и Центральный округ (84,2 кв. км).

Новосибирск является центром Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с городом, находящиеся от его центра в пределах полуторачасовой доступности. Население агломерации превышает 2 млн человек, а ее доля в валовом региональном продукте Новосибирской области составляет более 3/4 и практически целиком определяет тенденции развития областной экономики. По экономическому признаку в состав агломерации попадают города областного значения: Бердск, Обь, поселки городского типа: Кольцово и Краснообск, Новосибирский район, а также ряд других близлежащих к Новосибирску районов области, в том числе Искитимский, Колыванский, Ордынский, Тогучинский.

Экономика Новосибирска характеризуется высокой степенью диверсификации, что обеспечивает ей устойчивость и высокую эффективность. Основными отраслями экономики являются промышленность, строительство, наука и научное обслуживание, транспорт, связь, торговля и услуги, в том числе развитый финансовый сектор. Город успешно развивается при отсутствии в регионе крупных ресурсодобывающих предприятий, что отличает его от большинства крупных городов Сибири.

По оценке мэрии города Новосибирска, численность трудовых ресурсов в 2019 году составила более 1 065,8 тыс. человек (65,6 % от численности населения города Новосибирска), численность занятых в экономике города — 809,8 тыс. человек.<sup>10</sup>

Экономическими ресурсами развития Новосибирска как муниципального образования являются имущество, земля и финансовые средства. Главная задача управления и распоряжения муниципальной собственностью и городскими землями — повышение эффективности использования, привлечение доходов в бюджет города, выработка и реализация единой политики в области земельных и имущественных отношений, направленной на решение вопросов местного значения и на перспективное развитие города.

В Новосибирске активно ведется строительство объектов общественно-административного, спортивно-оздоровительного и культурно-развлекательного назначения, торговых комплексов. По жилищному строительству Новосибирск входит в число городов-лидеров в России, обеспечивающих наибольшие объемы ввода жилья. В течение последних десяти лет (начиная с 2010 года) в Новосибирске ежегодно вводится более 1 млн. кв. м жилья.

В Новосибирске проводится работа по расселению аварийного жилищного фонда. За время реализации программ по расселению аварийного жилищного фонда города в Новосибирске расселены 503 аварийных дома. В 2020-2023 годах данная работа будет продолжена в соответствии с муниципальной программой «Создание условий для осуществления гражданами права на жилище на территории города Новосибирска» и с использованием средств федерального бюджета в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Большое внимание уделяется развитию социальной инфраструктуры города. В рамках реализации национальных проектов в 2019 году введены в эксплуатацию 3 новых школы на 2 725 мест и 10 детских садов на 1 670 мест. В 2020-2021 годах в рамках национального проекта «Демография» запланировано к вводу в эксплуатацию 12 зданий детских садов общим количеством 2 665 мест, в том числе 785 ясельных мест. За 2020-2022 годы планируется ввести в эксплуатацию 7 зданий школ на 6 725 мест.

Торговля занимает одно из ведущих мест в отраслевой структуре экономики Новосибирска. В мае 1993 года город принят во Всемирную ассоциацию центров международной торговли.

Потребительский рынок Новосибирска является одним из ключевых сегментов жизнеобеспечения города, существенно влияет на формирование основ экономической стабильности, играет значительную роль в сфере занятости населения.

<sup>10</sup> Официальный сайт города Новосибирска. «Социально-экономическое развитие», <https://novo-sibirsk.ru/to-citizens/economy/social/>

Торговая сеть Новосибирска включает более 8 тысяч субъектов оптовой и розничной торговли. Общее количество стационарных предприятий розничной торговли — около 5,4 тысячи (без учета магазинов, расположенных в торговых центрах), нестационарных объектов торговли — 2,4 тысячи, универсальных розничных рынка — три. В сфере торговли занято более 120 тысяч человек. Объём оборота розничной торговли по крупным и средним предприятиям, по данным Новосибирскстата за 2019 год, составил 226,4 млрд. рублей. В 2019 году Новосибирск признан «Лучшим торговым городом» по результатам участия во всероссийском конкурсе «Торговля России».

На потребительском рынке города представлены различные форматы предприятий розничной торговли. Наряду с традиционными форматами, по-прежнему востребованными горожанами, активно развиваются новые торговые, торгово-развлекательные, мультиформатные центры. В Новосибирске открываются современные предприятия торговли с широким ассортиментом товаров, высокой культурой обслуживания, различными формами услуг и расчетов.

Не один год в Новосибирске работают международные торговые сети, такие, как «Икея», «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».

Для решения задачи по стабилизации розничных цен и обеспечения населения качественными продуктами питания местных поставщиков в Новосибирске успешно работают городские социальные продовольственные ярмарки, располагающиеся по адресам: ул. Большевицкая, 131 и ул. Петухова, 69.

На площадях крупнейшего в Сибири выставочного комплекса «Новосибирский Экспоцентр» проводятся международные и российские отраслевые выставки и форумы.

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.

Существенную долю в отраслевой экономике города занимает общественное питание, услуги которого оказывают около двух тысяч предприятий на 115 тысяч посадочных мест. Оборот общественного питания за 2019 год, по данным Новосибирскстата, по крупным и средним предприятиям составил 6 млрд. рублей, темп роста — 115,4%. В сфере общественного питания занято порядка 13 тысяч человек.

### Новосибирский район<sup>11</sup>

Новосибирский район образован в 1939 году. Административным центром района является г. Новосибирск. Район представлен 18 поселениями и 81 населенным пунктом. Самыми крупными из них являются р.п. Краснообск (25 тыс. чел.), с. Криводановка (11,5 тыс.чел.), с. Барышево (11,5 тыс.чел.), с. Верх-Тула (7,2 тыс. чел.). Население — 137 987 человек<sup>12</sup>.

Новосибирский район выделяется среди всех остальных районов области. Он создавался для снабжения областного центра овощами, молоком и мясом, т.е. как сельскохозяйственный пояс Новосибирска. Эта близость к центру сказалась на характере района. Здесь, на стыке с городской инфраструктурой, возникли крупные, динамично развивающиеся промышленные предприятия. Район не перестал быть сельским, но сельский труд, благодаря близости к научным, кадровым, инвестиционным ресурсам города, приобретает интенсивный, «промышленный» характер.

<sup>11</sup> Источник информации: Сайт правительства Новосибирской области»; <https://www.nso.ru/page/2719>

<sup>12</sup> Источник информации: «Численность населения по муниципальным образованиям Новосибирской области на 1 января 2019 года и в среднем за 2018 год»; [http://novosibstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/novosibstat/resources/3a73800044e29e9fa598afde4cdebd4/%D0%A7%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C+%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%BF%D0%BE+%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%BC+%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%D0%BC+%D0%BD%D0%B0+1+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F+2019+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0+%D0%B8+%D0%B2+%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BC+%D0%B7%D0%B0+2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf](http://novosibstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/novosibstat/resources/3a73800044e29e9fa598afde4cdebd4/%D0%A7%D0%B8%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C+%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%BF%D0%BE+%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%BC+%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%D0%BC+%D0%BD%D0%B0+1+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F+2019+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0+%D0%B8+%D0%B2+%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BC+%D0%B7%D0%B0+2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf)

Сейчас район находится на экономическом подъеме. В его экономике все более усиливается роль промышленного производства. Промышленность формирует до 50 % от общего объема продукции, произведенной в районе. В структуре промышленного производства наиболее значительна доля пищевой отрасли – 64,9 %, прочие отрасли составляют 20,6 %, производство строительных материалов – 5,6 %, производство металлических изделий, машиностроение – 4,7 %, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 2,9 %, добыча полезных ископаемых – 0,9 %, химическая отрасль – 0,4 %.

Наиболее крупные промышленные предприятия района:

- в пищевой отрасли - ООО «Кока-Кола ЭйчБиСи Евразия» (безалкогольные напитки и соки), филиал АО «Пивоварня Москва-Эфес» (пиво), ООО «Марс» (корма для домашних животных), ООО «КДВ Новосибирск» (кондитерские и хлебобулочные изделия), ООО «Кудряшовский мясокомбинат» (колбасные изделия, мясные полуфабрикаты), ООО «Сибирский Гурман» (замороженные полуфабрикаты);
- в производстве металлических изделий, машиностроении - ООО «ДорХан 21 век Новосибирск» (раздвижные металлические двери, рольставни), ООО «Арнег» (торгово-холодильное оборудование), ООО «Алютех-Сибирь» (секционные ворота, системы автоматики);
- в производстве строительных материалов - ООО «Века-Рус» (пластиковый профиль для оконных и дверных проемов), ООО «Хенкель Баутехник» и ООО «Бергауф Марусино», ООО «Юнис Сибирь» (сухие строительные смеси), ООО ЗКПД «Арматон» (железобетонные изделия, товарный бетон), ООО «Сибалюкс Ресурс» (строительные металлические конструкции).

На территории Толмачевского сельсовета продолжает реализацию один из наиболее крупных инвестиционных проектов Новосибирской области – Промышленно-логистический парк (ПЛП). В настоящее время свою деятельность осуществляют 8 предприятий - резидентов ПЛП: ЗАО «Роса», ООО «Сладомир Логистик Групп», ООО ЗКПД «Арматон», ООО «Восточная снеговая компания», ООО «Завод тарных изделий», ООО «Арнег», ЗАО «Корпорация «Глория Джинс», ООО «Сибалюкс Ресурс»; ведутся работы по строительству ООО «Росспак», ООО «РусАгроМаркет-Новосибирск», ООО «ИЭК НСК», ООО «Ново Трак», ООО «Распределительный центр Новосибирск».

Ведутся проектные работы у резидентов ПЛП ООО «Сириус», ПАО «Вымпелком», ООО «Терминал 1».

Сельскохозяйственным производством занимаются 37 сельскохозяйственных предприятий, 30 крестьянских (фермерских) хозяйств, 26 тыс. личных подсобных хозяйств.

Высокая культура земледелия, применение новых технологий, использование научных разработок ученых-аграриев, слаженная работа трудовых коллективов района в последние годы позволили достичь хороших результатов в сельскохозяйственном производстве. Среднегодовой надой на фуражную корову в 2018 году составил 6730 кг, урожайность зерновых культур - 26,1 ц /га, произведено 51,6 тыс. тонн мяса скота и птицы (один из лучших результатов в области).

Предприятиями агропромышленного комплекса района привлечено 2555,1 млн руб. инвестиционных ресурсов, которые направлены на строительство и реконструкцию животноводческих и тепличных комплексов, приобретение новой техники и обновление стада. В агропромышленном комплексе района также продолжается реализация инвестиционных проектов:

- ООО «Сады Гиганта» (Берёзовский сельсовет) - строительство тепличного комбината 3-ей очереди площадью 4,9 га;
- ООО «Толмачевское» (Толмачевский сельсовет) - реконструкция животноводческого комплекса;
- АО «Кудряшовское» (Криводановский сельсовет) – строительство пункта по приёме, первичной и последующей переработке с/х животных;
- ООО ТК «Обской» (Толмачевский сельсовет) – строительство тепличного комбината общей площадью 8,7 га;
- ООО «Евразия Сибирь» (МАРЦ) (Верх-Тулинский сельсовет) - межрегиональный агропромышленный распределительный центр плодоовощной продукции;
- ООО «РусАгроМаркет-Новосибирск» (Толмачевский сельсовет, ПЛП) – оптово-распределительный центр сельскохозяйственной продукции.

Район располагает развитой социальной и культурной инфраструктурой. Образовательное пространство района включает в себя 23 дошкольные образовательные организации, 37 общеобразовательных учреждений и 6 учреждений дополнительного образования. Кроме того, в районе действуют 78 дошкольных групп при 24 общеобразовательных учреждениях. Система образования района – 22 398 обучающихся, 1 772 педагогических работников.

На территории района находятся 213 спортсооружений, в т. ч. 70 плоскостных сооружений, 52 спортивных залов, 2 крытых спортивных объекта с искусственным льдом, 3 бассейна, 2 тира, 10 катков, 68 иных спортивных сооружений. В районе работают три ДЮСШ («Рекорд», «Академия», «Чемпион»), детский оздоровительный образовательный центр «Арго», дом детского творчества «Мастер» и МАУ «СШ «ОЛИМПИА», в которых обучаются 3 225 человек.

Кроме того, в районе функционируют 19 организаций культуры, 530 клубных формирований (13 тысяч участников), централизованная библиотечная сеть, 35 библиотек, 10 музыкальных школ и школ искусств. Население района обслуживают 52 организации здравоохранения.

#### **с. Толмачево<sup>13</sup>**

Толмачево - село в Новосибирском районе Новосибирской области России. Административный центр Толмачевского сельсовета. Площадь села - 254 гектаров. В селе по данным на 2007 год функционирует 1 учреждение образования.<sup>14</sup>

Население — 4 608 человек<sup>15</sup>.

В муниципальный район входят 18 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 17 сельских поселений.

---

<sup>13</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Толмачёво\\_\(Новосибирская\\_область\)#cite\\_note-2010E-1](https://ru.wikipedia.org/wiki/Толмачёво_(Новосибирская_область)#cite_note-2010E-1)

<sup>14</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Толмачёво\\_\(Новосибирская\\_область\)#cite\\_note-2010E-1](https://ru.wikipedia.org/wiki/Толмачёво_(Новосибирская_область)#cite_note-2010E-1)

<sup>15</sup> Источник информации: «Итоги Всероссийская перепись населения 2010 года. 5. Численность населения России, федеральных округов, субъектов Российской Федерации, районов, городских населённых пунктов, сельских населённых пунктов – районных центров и сельских населённых пунктов с населением 3 тысячи человек и более»; [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/perepis2010/itogi/tom1/pub-01-05.xls](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010/itogi/tom1/pub-01-05.xls)



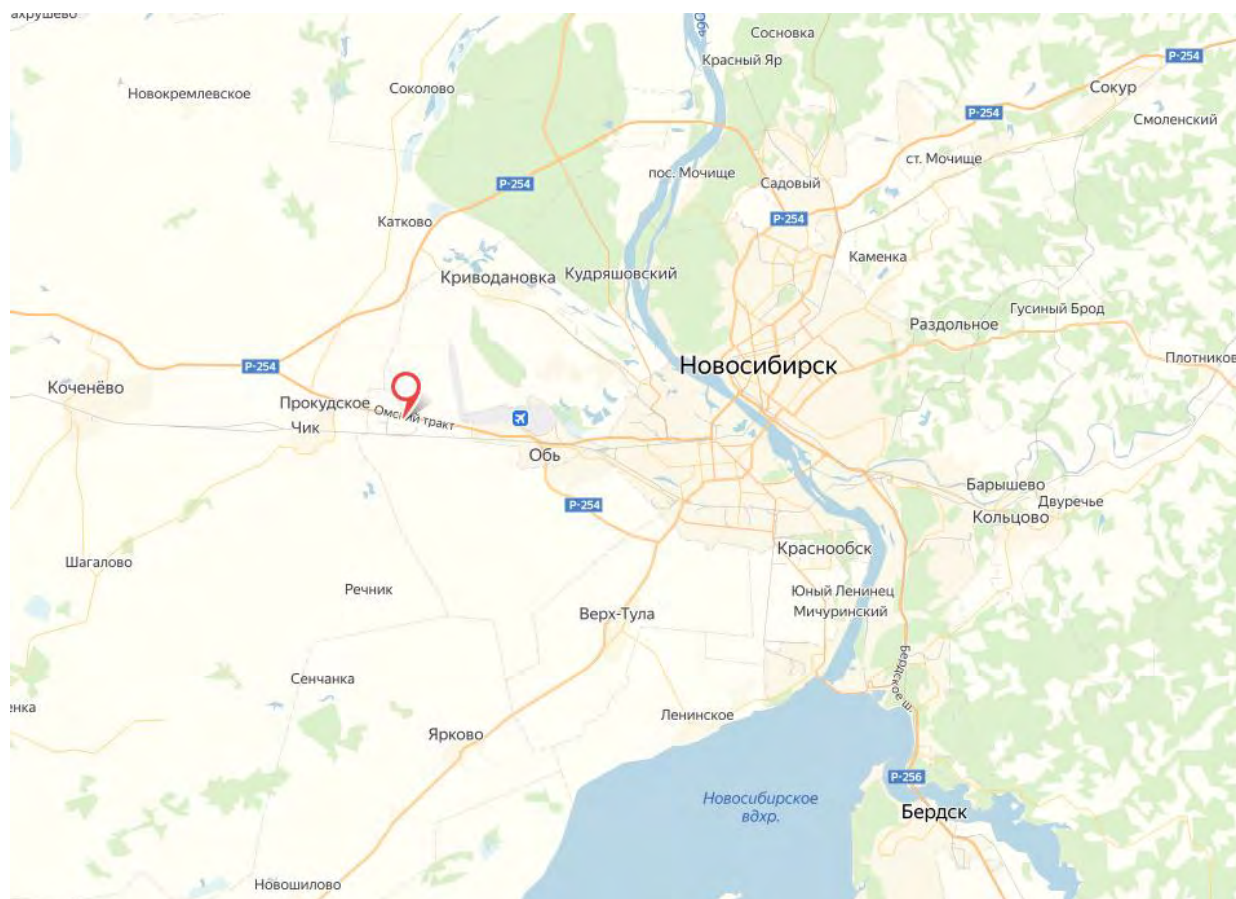
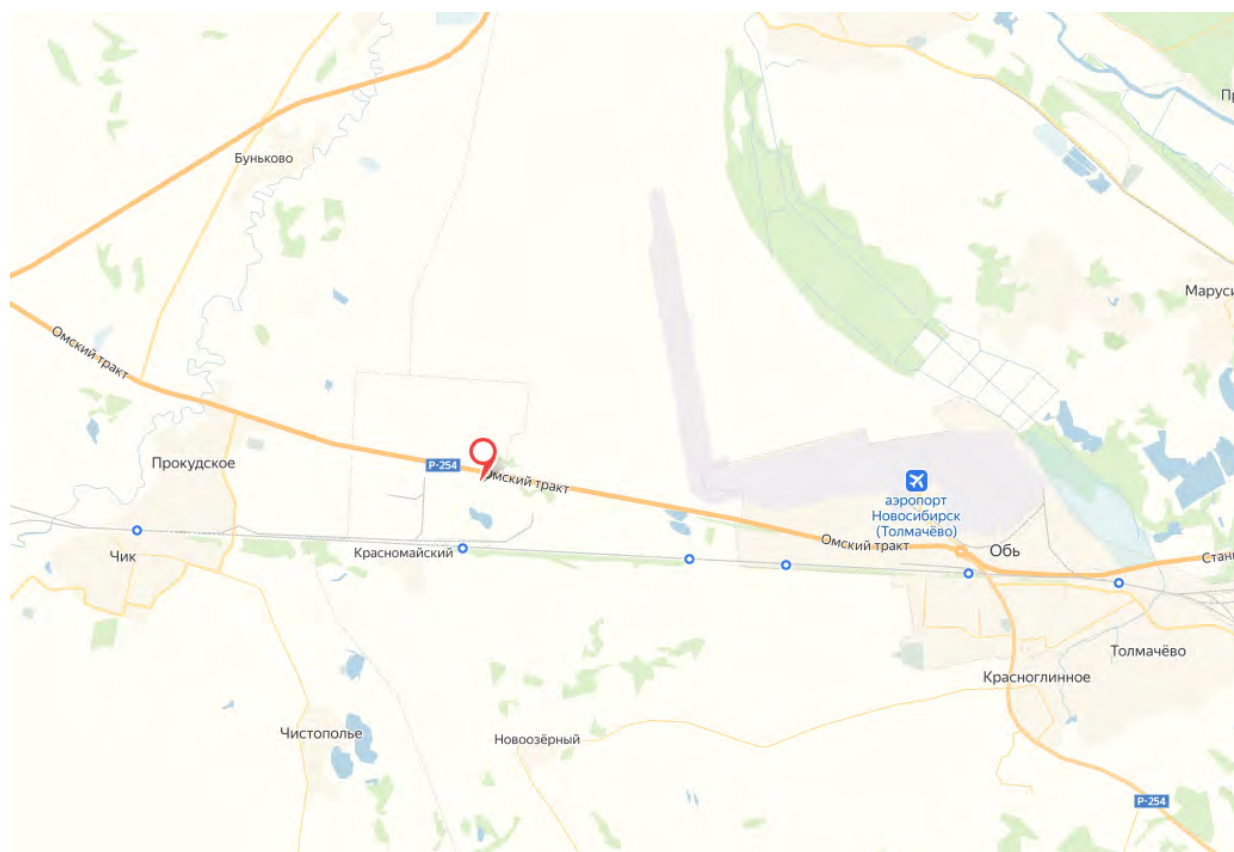
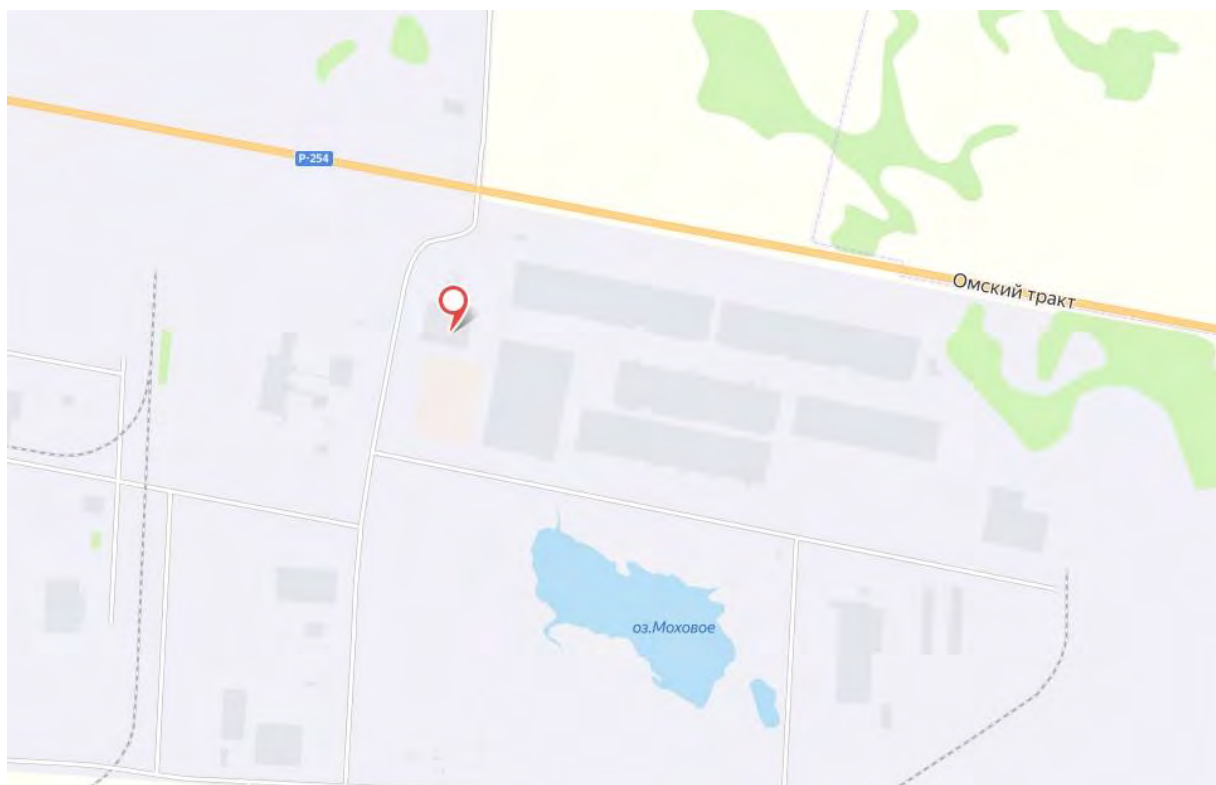


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки







**Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки**

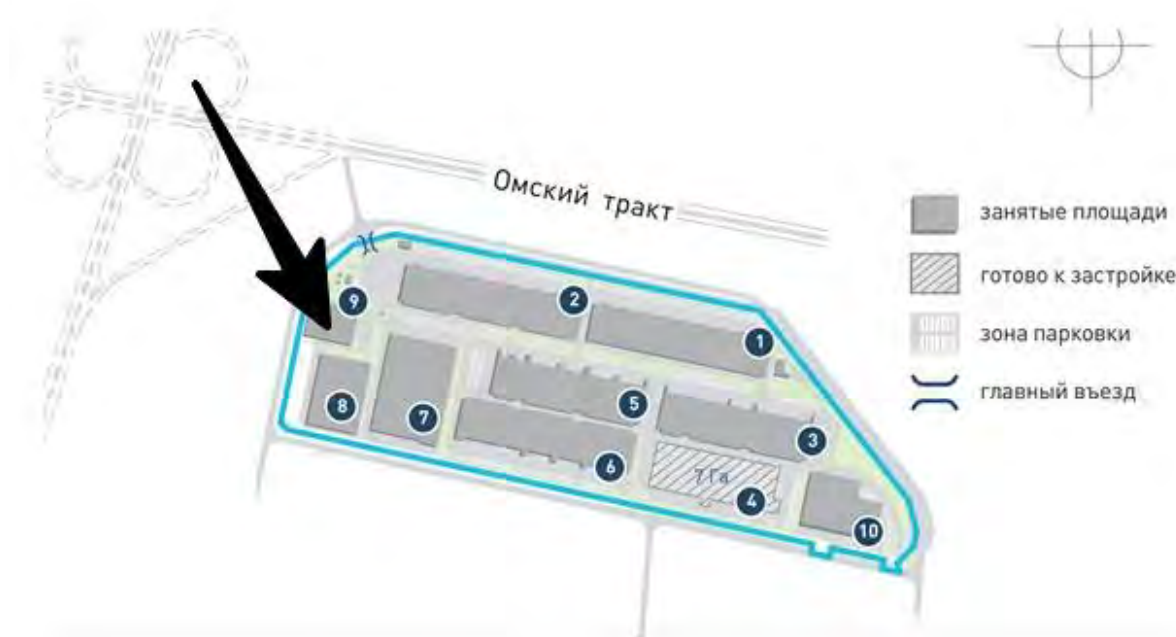


Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки<sup>16</sup>

#### Локальное местоположение объекта

Оцениваемые объекты расположены в зоне производственного использования. Ближайшей крупной автомагистралью является федеральная автомобильная дорога Р-254 Челябинск — Курган — Омск — Новосибирск. Объект оценки расположен в непосредственной близости к данной автомобильной дороге. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге. Ближайшее окружение составляют здания складского назначения.

Расстояние до границ областного центра г. Новосибирск около 14 км, расстояние до аэропорта г. Новосибирск составляет около 11 км.

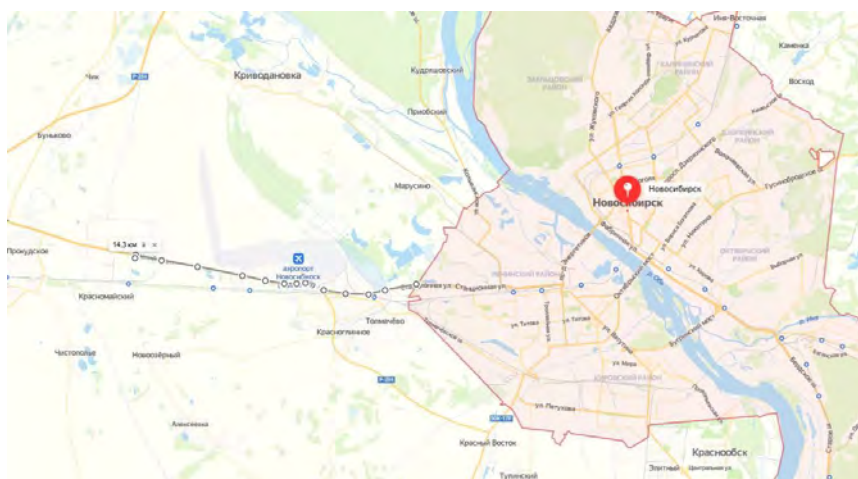


Рис. 5. Расстояние от Объекта оценки до границ областного центра г. Новосибирск<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Источник: <https://www.pnkgroup.ru/parks/tolmachevo/>

<sup>17</sup> Источник: Поисково-информационная картографическая служба Яндексa, <https://yandex.ru/>

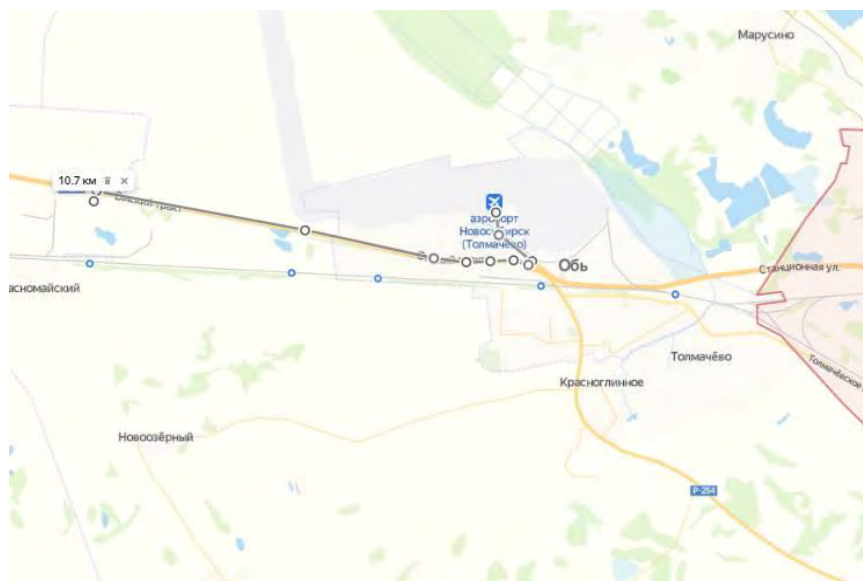


Рис. 6. Расстояние от Объекта оценки до аэропорта г. Новосибирск<sup>18</sup>

Оцениваемые объекты представляет собой высококласную складскую недвижимость, расположенную на охраняемой огороженной территории, въезд на которую осуществляется через КПП.

#### Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

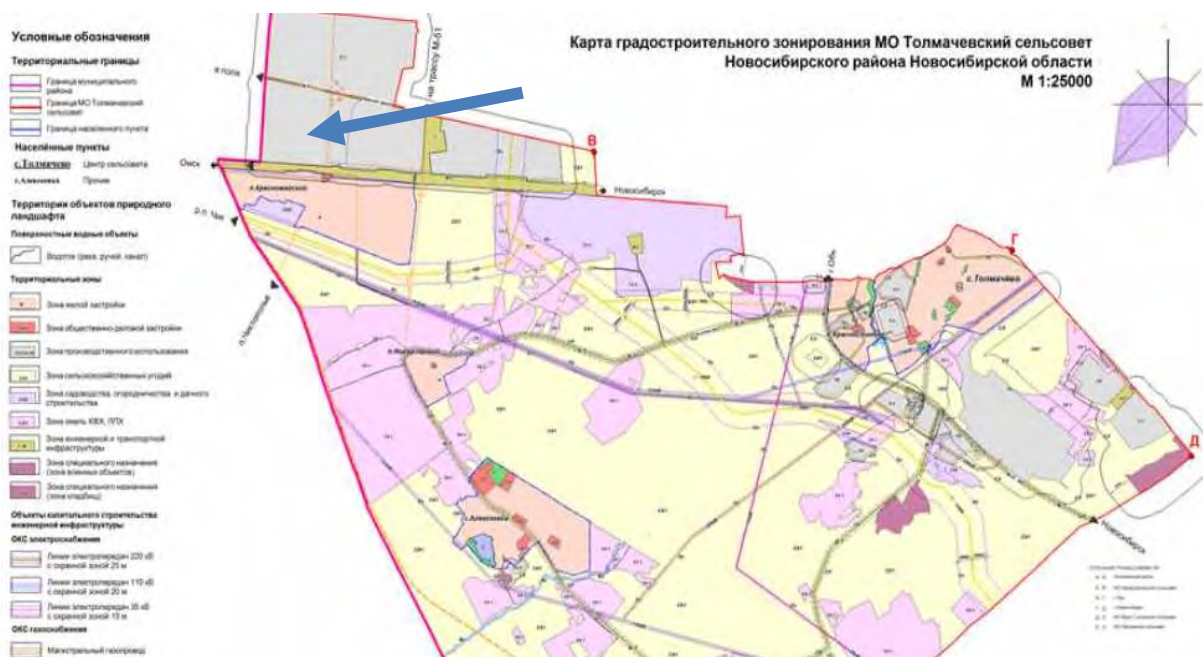


Рис. 7. Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет<sup>19</sup>

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

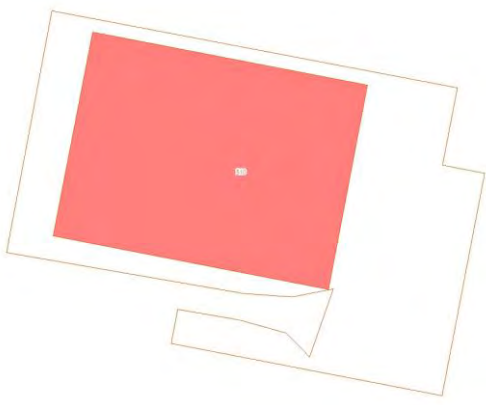
<sup>18</sup> Источник: Поисково-информационная картографическая служба Яндексa, <https://yandex.ru/>

<sup>19</sup> Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет, [http://tolmachevskiy-nso.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=78&Itemid=75](http://tolmachevskiy-nso.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=78&Itemid=75)



### 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 03 марта 2016 г.                                     | 6 998 863,5                                                                                                                                                                                                    |
| Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки | Зона производственного использования                                                                                                                                                                           |
| Общая площадь, кв. м                                                                             | 20 190,00                                                                                                                                                                                                      |
| Общая площадь, сот.                                                                              | 201,90                                                                                                                                                                                                         |
| План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты                              |                                                                                                                             |
| Категория земель                                                                                 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| Вид разрешенного использования                                                                   | Логистические комплексы                                                                                                                                                                                        |
| Фактическое (текущее) использование                                                              | По назначению                                                                                                                                                                                                  |
| Рельеф участка                                                                                   | Ровный                                                                                                                                                                                                         |
| Конфигурация участка                                                                             | Многоугольная                                                                                                                                                                                                  |
| Наличие зарегистрированных строений на участке                                                   | Имеются<br>Здание (Универсальное индустриальное здание №9), кадастровый № 54:19:034102:569                                                                                                                     |
| Наличие иных строений/сооружений на участке                                                      | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                                                                                                                             |
| Инженерные коммуникации                                                                          | Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка                                                                                                             |
| Наличие ж/д ветки                                                                                | Рядом с участком (соседние участки обеспечены ж/д веткой)                                                                                                                                                      |
| Подъездные пути                                                                                  | Асфальтированные подъездные пути                                                                                                                                                                               |

Согласно Заданию на оценку, расчет стоимости земельного участка производится с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г. 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 159 331 486 руб. без НДС.

### 3.6. Описание объекта капитального строительства

Техническое состояние оцениваемого здания, определялось по данным критериев оценки технического состояния<sup>20</sup> на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

<sup>20</sup> 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

**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 ВОМА, кв. м                           | 11 271,07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Площадь административно-бытовой части по стандартам ВОМА, кв. м   | 787,82                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Доля АБЧ, %                                                       | 6,99%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Состав площадей в разрезе функционального использования           | Складские, административные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Текущее использование                                             | По назначению, передано в аренду                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Техническое состояние                                             | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Кадастровая стоимость (по состоянию на 02.04.2018 г), руб.        | 133 311 757,20 руб. по состоянию на 02.04.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата постановки на баланс                                         | Нет данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Первоначальная балансовая стоимость, руб.                         | Нет данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Остаточная стоимость, руб.                                        | Нет данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Этажность                                                         | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Преобладающая высота этажа, м                                     | 13,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Год постройки здания, в котором расположены помещения             | 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Описание основных конструктивных элементов здания</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Фундамент                                                         | Монолитный железобетонный столбчатый из тяжелого бетона класса по прочности В20W10F150                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Наружные и внутренние капитальные стены                           | Наружные стены здания - трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 150 мм.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Перекрытия                                                        | Стальные фермы из стальных профилей пролетом 24,0 м, 18,0 м (стропильные) и 12,0 м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Крыша                                                             | Кровля - неэксплуатируемая. Покрытие - мягкое, рулонное (мембрана ПВХ); утеплитель кровли двухслойный суммарной толщины 140 мм: верхний и нижний слой - жесткие минераловатные плиты (группа горючести НГ); пароизоляция полиэтиленовая пленка, оцинкованный профилированный настил. Функцию ограждения несет на себе парапет здания. Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом. На кровле предусмотрены парапетные воронки для аварийного водоотвода |
| Полы                                                              | Шлифованный, из упрочненного бетона, бетонная монолитная плита пола толщиной 220мм из тяжелого бетона, класса по прочности В20 по подготовленному основанию из щебня                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Проемы                                                            | Конструкция оконных блоков - двухкамерный стеклопакет в алюминированном переплете с межстекольным расстоянием 14мм (Rг= 0.59 м2-°С/Вт). Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 31173-2003 и 6629-88                                                                                                                                                                                                                                              |
| Отделочные работы                                                 | Отделка универсального индустриального помещения изнутри: стены: отделка сэндвич-панелей - заводская окраска, стены из железобетонных панелей без отделки. Отделка административной части: стандартная отделка в хорошем качестве                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Системы инженерного обеспечения здания</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Отопление                                                         | Имеется (от котельной)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Водопровод                                                        | Имеется (скважина)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Канализация                                                       | Имеется (местная)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Горячее водоснабжение                                             | Имеется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Электроосвещение                                                  | Имеется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Слаботочные устройства                                            | Имеются                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Вентиляция                                                        | Имеется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b> | Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |





*Фото № 1. Фасад оцениваемого здания*



*Фото № 2. Фасад оцениваемого здания*



*Фото № 3. Фасад оцениваемого здания*



*Фото № 4. Фасад оцениваемого здания*





*Фото № 5. Прилегающая территория*



*Фото № 6. Прилегающая территория*



*Фото № 7. Прилегающая территория*

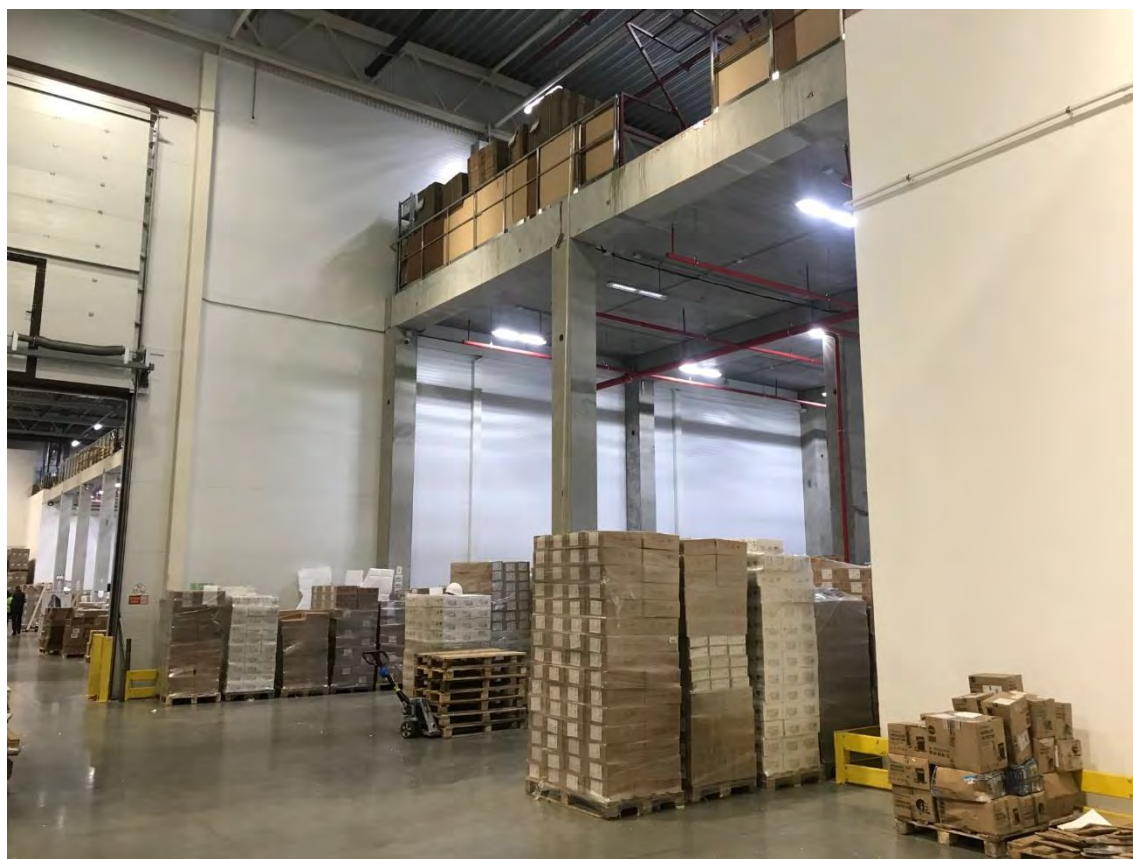


*Фото № 8. Нежилое помещение оцениваемого здания*



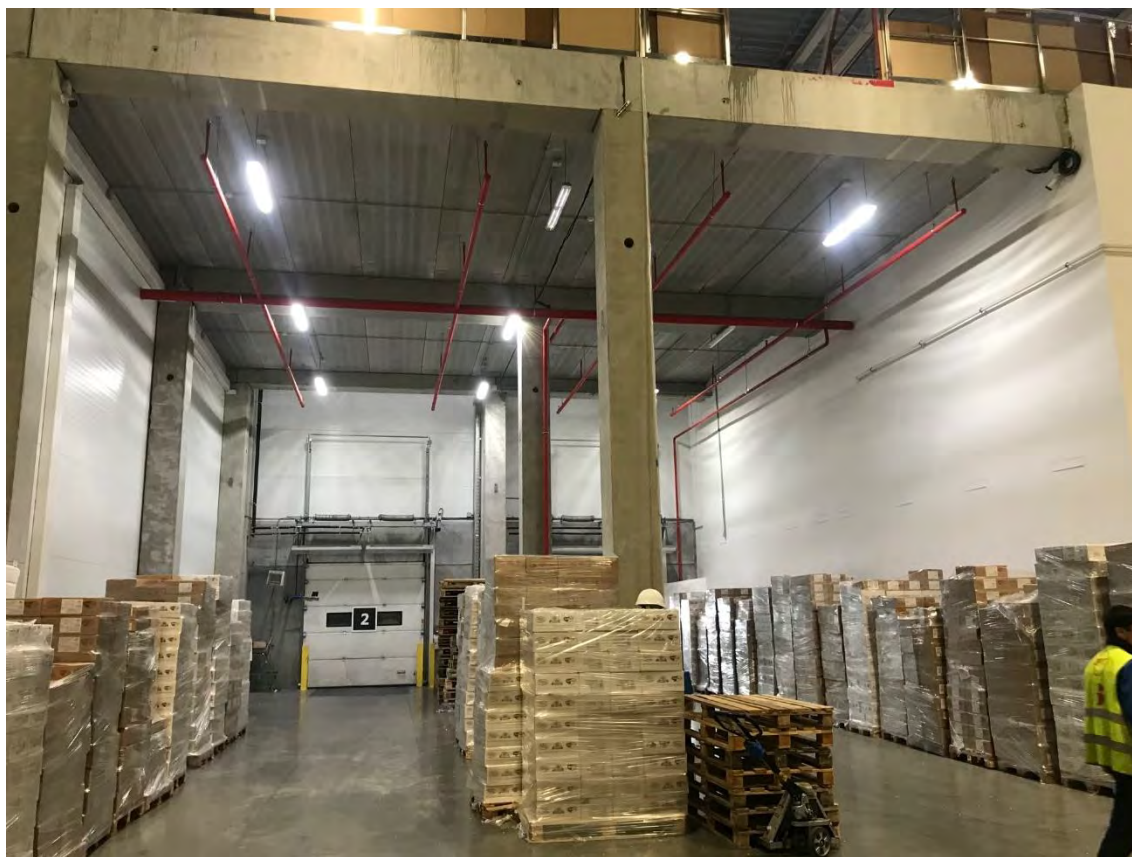


*Фото № 9. Нежилое помещение оцениваемого здания*



*Фото № 10. Нежилое помещение оцениваемого здания*





*Фото № 11. Нежилое помещение оцениваемого здания*



*Фото № 12. Нежилое помещение оцениваемого здания*



*Фото № 13. Нежилое помещение оцениваемого здания*

### 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. Договоры носят долгосрочный характер (5 лет). На дату оценки вакантные площади в здании отсутствуют, загрузка 100%.

**Табл. 10. Арендный поток по согласованным условиям на период 14.05.2020-13.05.2021 г.**

| Номер п/п     | Наименование                      | Площадь БОМА, кв. м. | Ставка, руб. кв. м/год (без НДС) | Ставка в год, руб. (без НДС) |
|---------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 1             | Складские помещения               | 9 274,41             | 3 969,00                         | 36 810 133,29                |
| 2             | Помещения зарядной                | 72,13                | 8 269,00                         | 596 424,94                   |
| 3             | Помещения АБЧ                     | 767,82               | 2 269,00                         | 6 348 911,63                 |
| 4             | Помещения Антресоли               | 1 156,71             | 3 969,00                         | 4 590 981,99                 |
| 5             | Машиноместо (легковые автомобили) | 9                    | 2 756,00                         | 297 675,00                   |
| 6             | Машиноместо (грузовые автомобили) | 10                   | 8 269,00                         | 992 250,00                   |
| 7             | Операционные расходы              | 11 271,07            | 925                              | 10 424 049,09                |
| <b>Итого:</b> |                                   |                      |                                  | <b>60 060 425,94</b>         |

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

Согласно анализу Оценщика условия договора аренды сопоставимы с типичными рыночными, арендная ставка по сдаваемым помещениям составляет 447,78 руб. за кв. м в мес. с НДС, тогда как диапазон цен предложений по аренде (подробнее см. п. 4.4.1 Отчета) составляет 468,00 - 556,48 руб. за кв. м в мес. с НДС (включает в себя операционные и не включает коммунальные расходы). Отклонение фактической ставки и данных предложений является незначительным, в связи с чем дополнительный учет факта наличия договора аренды не требуется.

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

Объект оценки – здание позиционируется в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта наиболее близок к А<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета



## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Табл. 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

| Факторы политической и социально-экономической обстановки    | Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Социально-экономическое положение Новосибирской области <sup>23</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |            |                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|-------|-----------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|------|
| Объем валового продукта                                      | Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23 288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%.<br>Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48 605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | По итогам 2018 года составил в текущих ценах 1 252 258,7 млн руб. <sup>24</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |            |                                                              |      |
| Объемы производства основных отраслей хозяйств               | Индекс промышленного производства в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,1%, в январе-октябре 2020 г. - 96,9%.<br>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,2%, в январе-октябре 2020 г. - 93,4%.<br>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в январе-октябре 2020 г. - 99,7%.<br>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в октябре 2020 г. составил 921,4 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. - 7 303,4 млрд рублей, или 99,7%. | Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. составил 98,8%.<br>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. составил 101,3%.<br>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе-сентябре 2020 г., составил 72 420,4 млн рублей, или 71,1% к соответствующему периоду предыдущего года.<br>В январе-сентябре 2020 г. организациями построено жилых домов общей площадью 341,4 тыс. кв. метров, 114,2% к январю-сентябрю 2019 г. |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |            |                                                              |      |
| Структура экономики региона                                  | Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>25</sup> <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2 кв. 2020 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,25%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>7,28%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,53%</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Наименование вида экономической деятельности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | За 2 кв. 2020 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 3,25% | Добыча полезных ископаемых | 7,28% | Обрабатывающие производства | 14,53% | Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>26</sup> <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>за 2018 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,7%</td></tr></table> | Наименование вида экономической деятельности | за 2018 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 3,7% |
| Наименование вида экономической деятельности                 | За 2 кв. 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |            |                                                              |      |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 3,25%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |            |                                                              |      |
| Добыча полезных ископаемых                                   | 7,28%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |            |                                                              |      |
| Обрабатывающие производства                                  | 14,53%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |            |                                                              |      |
| Наименование вида экономической деятельности                 | за 2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |            |                                                              |      |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 3,7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                              |       |                            |       |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |            |                                                              |      |

<sup>22</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – октябрь 2020 года» (опубликовано 20.11.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>; «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – сентябрь 2020 года» (опубликовано 20.10.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/a0oy0RLZ/oper-09-2020.pdf>

<sup>23</sup> Данные Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области «Социально-экономическое положение Новосибирской области в январе-сентябре 2020 года» (опубликовано 22.10.2020) URL: [https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/KP06wxA0/p54\\_DOKLAD09\\_2020.docx](https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/KP06wxA0/p54_DOKLAD09_2020.docx)

<sup>24</sup> Данные Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области «Производство валового регионального продукта на территории Новосибирской области по видам экономической деятельности» (опубликовано 10.03.2020) URL: [https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/p54\\_%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%83%D0%BA%D1%82%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B8%20%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8.pdf](https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/p54_%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%83%D0%BA%D1%82%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B8%20%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8.pdf)

<sup>25</sup> Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 09.09.2020) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

<sup>26</sup> Данные Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области «Производство валового регионального продукта на территории Новосибирской области по видам экономической деятельности» (опубликовано 10.03.2020) URL: [https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/p54\\_%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%83%D0%BA%D1%82%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B8%20%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8.pdf](https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/p54_%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%83%D0%BA%D1%82%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B8%20%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8.pdf)



| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        | Социально-экономическое положение Новосибирской области <sup>23</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                                           | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,68%  | Добыча полезных ископаемых                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4,0%  |
|                                                           | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,56%  | Обрабатывающие производства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 13,7% |
|                                                           | Строительство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5,74%  | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2,5%  |
|                                                           | Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 13,49% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,6%  |
|                                                           | Транспортировка и хранение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6,45%  | Строительство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3,7%  |
|                                                           | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,43%  | Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 16,1% |
|                                                           | Деятельность в области информации и связи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3,01%  | Транспортировка и хранение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 14,3% |
|                                                           | Деятельность финансовая и страховая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5,28%  | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,0%  |
|                                                           | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 11,31% | Деятельность в области информации и связи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4,0%  |
|                                                           | Деятельность профессиональная, научная и техническая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4,64%  | Деятельность финансовая и страховая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,3%  |
|                                                           | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,11%  | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 9,8%  |
|                                                           | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 9,67%  | Деятельность профессиональная, научная и техническая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5,0%  |
|                                                           | Образование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3,71%  | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6,3%  |
|                                                           | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4,11%  | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4,9%  |
|                                                           | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,85%  | Образование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4,1%  |
|                                                           | Предоставление прочих видов услуг                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,47%  | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4,5%  |
|                                                           | Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,40%  | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,8%  |
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        | Предоставление прочих видов услуг                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,5%  |
| Оборот розничной торговли                                 | Оборот розничной торговли в октябре 2020 г. составил 2976,5 млрд рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. – 26 902,0 млрд рублей, или 95,4%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        | Оборот розничной торговли в январе-феврале 2020 г. составил 390 214,0 млн рублей, что составляет 97,3 % к соответствующему периоду предыдущего года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Индекс потребительских цен                                | В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары -100,6%, непродовольственные товары -100,7%, услуги - 99,9%.<br><br>Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,3%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        | Индекс потребительских цен в сентябре 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,7%, в том числе на продовольственные товары – 99,2%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 99,3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
| Уровень доходов населения                                 | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2020 г. составила 49 259 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0% (в январе-сентябре 2020 г. - на 5,7%).<br><br>Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,6%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. - также на 3,6%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 4,8%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. снизились на 4,3%.<br><br>В октябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом в октябре 2020 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,5 млн человек, в том числе 1,7 млн человек получали пособие по безработице. |        | Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе – августе 2020 года составила 39 667,9 рубля. По сравнению с январем – августом 2019 года она увеличилась на 6,3%.<br>Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе – августе 2020 года составила 103,3% к соответствующему периоду 2019 года.<br>Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения, к концу августа 2020 года составила 80,3 тыс. человек, из них 75,7 тыс. человек имели статус безработного. Пособие по безработице назначено 96,5% безработных. |       |

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Социально-экономическое положение Новосибирской области <sup>23</sup>                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наиболее значимые предприятия региона                     | В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2019 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве <sup>27</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Крупнейшие предприятия: Сибэлектротерм (НЗЭТО), Тяжстанкогидропресс, Электросигнал, Станкосиб, Сибсельмаш, НПО Элиб, Новосибирский инструментальный завод <sup>28</sup> |
| Показатели инвестиционной привлекательности региона       | <p>По данным Standard &amp; Poor's (от 17 июля 2020 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». Прогноз по рейтингам — «Стабильный»<sup>29</sup></p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте — «Baa3» (прогноз — «стабильный»).</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 07 августа 2020 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.<sup>30</sup></p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Инвестиционный рейтинг Новосибирской области – Средний потенциал — умеренный риск (2В). <sup>31</sup>                                                                   |
| Политическая обстановка и иные факторы                    | <p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем.</p> <p>Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).</p> <p>Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.</p> <p>С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений</p> |                                                                                                                                                                         |

<sup>27</sup> 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2019 // ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2019. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

<sup>28</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская\\_область#Экономика](https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская_область#Экономика)

<sup>29</sup> S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 17 июля 2020 г. // URL: <https://www.interfax.ru/business/717944>

<sup>30</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

<sup>31</sup> Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: [https://raex-a.ru/files/REG\\_2019\\_Analytica\\_Block\\_Web.pdf](https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf)

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Социально-экономическое положение Новосибирской области <sup>23</sup>                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.</p> <p>В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.</p> <p>В сентябре восстановление деловой активности в российской экономике приостановилось. Это произошло за счет как стабилизации потребительского спроса, так и снижения производственной активности, в первую очередь в обрабатывающих производствах. Восстановление инвестиционного спроса продолжилось, однако заметное сокращение производства инвестиционных товаров в сентябре может указывать на сжатие инвестиционной активности в ближайшие месяцы. В связи с ухудшением эпидемиологической ситуации и уменьшением бюджетного импульса восстановление потребительской активности к концу года может значительно замедлиться. По оценкам Банка России, в 2020 г. ВВП сократится на 4,0 – 5,0%.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закреплённости покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.<sup>32</sup></p> |  <p><b>Рис. 8. Динамика курса доллара в 2020 г.</b></p>  <p><b>Рис. 9. Динамика курса евро в 2020 г.</b></p> |

<sup>32</sup> По материалам:

СтатРелт. Анализ апрель –ноябрь 2020 // URL: <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №9 (57) сентябрь 2020 года (дата публикации 28.10.2020 г.) [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29390/EC\\_2020-09.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29390/EC_2020-09.pdf)

РБК. «Нефть, рубль, пандемия: к чему готовиться рынку коммерческой недвижимости». В. Фадеев. 19.03.2020 г. // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0>

«Между девальвацией и вирусом: что будет с рынком недвижимости» В. Пинаев 14.03.2020 г. // URL: <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvatsiy-i-virusom-cto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

«Как коронавирус и взлет доллара изменят цены на недвижимость в России» Т. Жаткина. 16.03.2020 г. // URL: <https://ura.news/articles/1036279897>

«Что будет с ценами на жилье, если завтра — вторая волна пандемии», 25.09.2020// URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f6dd4c69a79477787efdc79>

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: В январе-сентябре 2020 года в Новосибирской области отмечалось уменьшение объемов промышленного производства, оборота розничной торговли, наблюдалось увеличение среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работников организаций. Несмотря на отрицательную динамику в экономике качественная складская недвижимость востребована и подорожала из-за девальвации. Государственная поддержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов.*

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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. 12. Классификация производственно-складской недвижимости<sup>33</sup>**

| Класс объекта                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Класс А+                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>1. Конструктивные особенности</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.1 Тип сооружения                   | Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.2 Высота потолков                  | Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.3 Сетка колонн                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м;</li> <li>• Расстояние между пролетами не менее 24 м;</li> <li>• Наличие защитных сооружений колонн.</li> </ul>                                                                                                                                                |
| 1.4 Покрытие пола                    | Сверхплоский пол с антипылевым покрытием                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.5 Минимальная нагрузка на пол      | Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.6 Высота пола от уровня земли      | Уровень пола 1,20 м над уровнем земли                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.7 Зона разгрузки                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади;</li> <li>• Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.</li> </ul> |
| 1.8 Мезонин                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м;</li> <li>• Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих</li> </ul>                                                                                                                    |

<sup>33</sup> 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                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| конструкций по краю мезонина.                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2. Технические и инженерные системы здания</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1 Электричество                                 | Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.2 Наличие зарядных комнат                       | Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью 30 кв. м на каждые 10 тыс. кв. м складской площади                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.3 Слаботочные сети                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие оптоволоконных телекоммуникаций;</li> <li>Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.4 Температурный режим                           | Наличие системы отопления, обеспечивающей постоянную температуру не менее + 14°, при наружной температуре воздуха -35° (исключая низкотемпературные режимы хранения)                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.5 Система пожарной сигнализации и пожаротушения | <ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие автоматической системы пожарной сигнализации;</li> <li>Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения;</li> <li>Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.</li> </ul>                                            |
| 2.6 Эффективное использование энергоресурсов      | <p>Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>дополнительное утепление кровли и периметра здания;</li> <li>использование энергосберегающих ламп.</li> </ul>                                                                                                                                  |
| 2.7 Защита инженерных систем                      | Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3. Характеристики участка</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.1 Территория                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория;</li> <li>Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории;</li> <li>Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.</li> </ul>                                                               |
| 3.2 Организация движения                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории;</li> <li>Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.</li> </ul> |
| 3.3 Парковка                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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.</li> </ul>                                                                             |
| <b>4. Прочие характеристики</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.1 Офисные площади                               | <p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>офисные помещения;</li> <li>санитарные узлы;</li> <li>подсобные помещения;</li> <li>серверные комнаты;</li> <li>раздевалки для персонала;</li> <li>комната приема пищи.</li> </ul>                                                                                                                               |
| 4.2 Управление зданием                            | Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Класс А</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1. Конструктивные особенности</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.1 Тип сооружения                                | Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.2 Высота потолков                               | Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.3 Сетка колонн                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Класс объекта                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Расстояние между пролетами не менее 18 м;</li> <li>Наличие защитных сооружений колонн.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2. Технические и инженерные системы здания</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1 Электричество                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей;</li> <li>Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3. Характеристики участка</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.1 Территория                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория;</li> <li>Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории;</li> <li>Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.</li> </ul>                                                               |
| 3.2 Организация движения                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории;</li> <li>Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.</li> </ul> |
| 3.3 Парковка                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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.</li> </ul>                                                                             |
| <b>4. Прочие характеристики</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.1 Офисные площади                                        | <p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>офисные помещения;</li> <li>санитарные узлы;</li> <li>подсобные помещения;</li> <li>серверные комнаты;</li> <li>раздевалки для персонала;</li> <li>комната приема пищи.</li> </ul>                                                                                                                               |
| 4.2 Управление зданием                                     | Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие общежития на территории;</li> <li>Наличие пожарного депо на территории;</li> <li>Наличие столовой на территории.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Класс В</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1. Конструктивные особенности</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.1 Тип сооружения                                         | Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

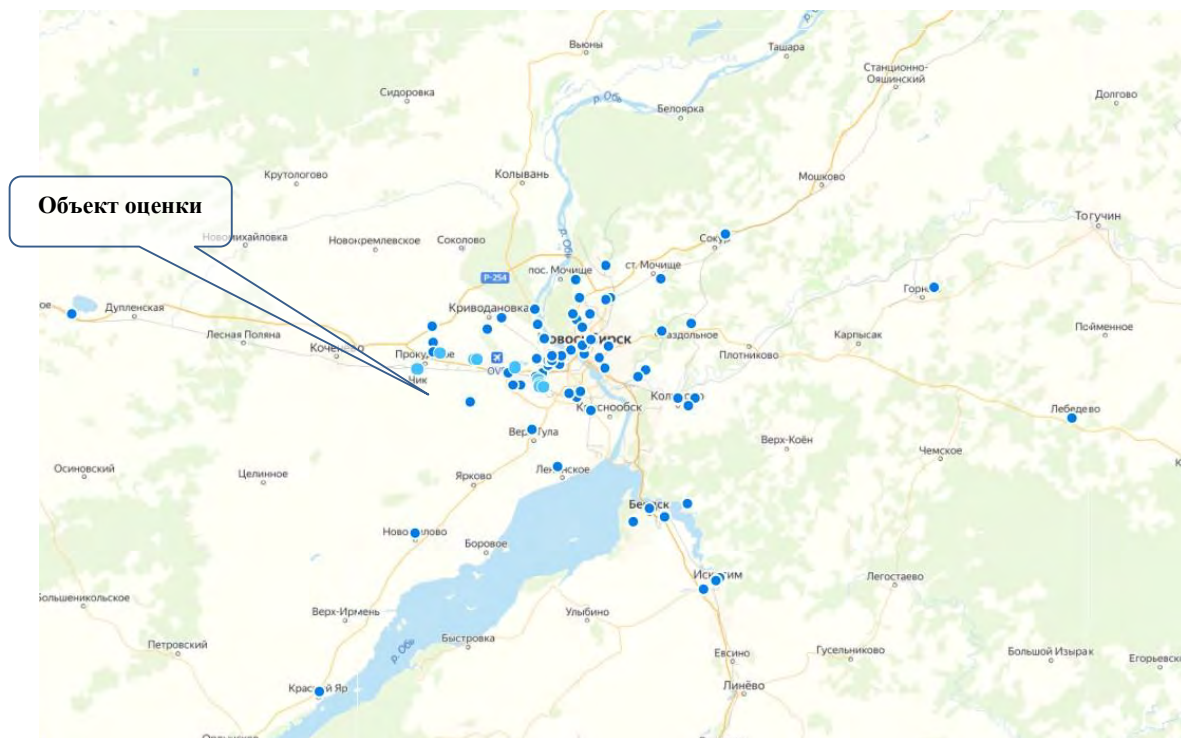
| Класс объекта                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2 Высота потолков                               | 6 м                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.3 Покрытие пола                                 | Ровный бетонный пол                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.4 Минимальная нагрузка на пол                   | Не менее 4 т/ кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.5 Зона разгрузки                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади;</li> <li>Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.</li> </ul> |
| <b>2. Технические и инженерные системы здания</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>3. Характеристики участка</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.1 Территория                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Огороженная и круглосуточно охраняемая территория;</li> <li>Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.</li> </ul>                                                                                                                   |
| 3.2 Парковка                                      | Наличие бесплатной парковки на территории                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>4. Прочие характеристики</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.1 Офисные площади                               | Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. <ul style="list-style-type: none"> <li>офисные помещения;</li> <li>санитарные узлы (туалеты, душевые);</li> <li>подсобные помещения;</li> <li>раздевалки для персонала.</li> </ul>              |
| 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                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>1. Конструктивные особенности</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2 Технические и инженерные системы здания</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>3. Характеристики участка</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.1 Территория                                    | Охрана по периметру территории                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4. Прочие характеристики</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.1 Офисные площади                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие офисных помещений при складе;</li> <li>Наличие вспомогательных помещений при складе.</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| 4.2 Дополнительно                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников;</li> <li>Наличие железнодорожной ветки;</li> <li>Наличие ворот на нулевой отметке.</li> </ul>                                                                                     |

Так как 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, то согласно приведенной классификации, относится к классу А.

Таким образом, Объект оценки целесообразно позиционировать как высококласная складская недвижимость класса А.







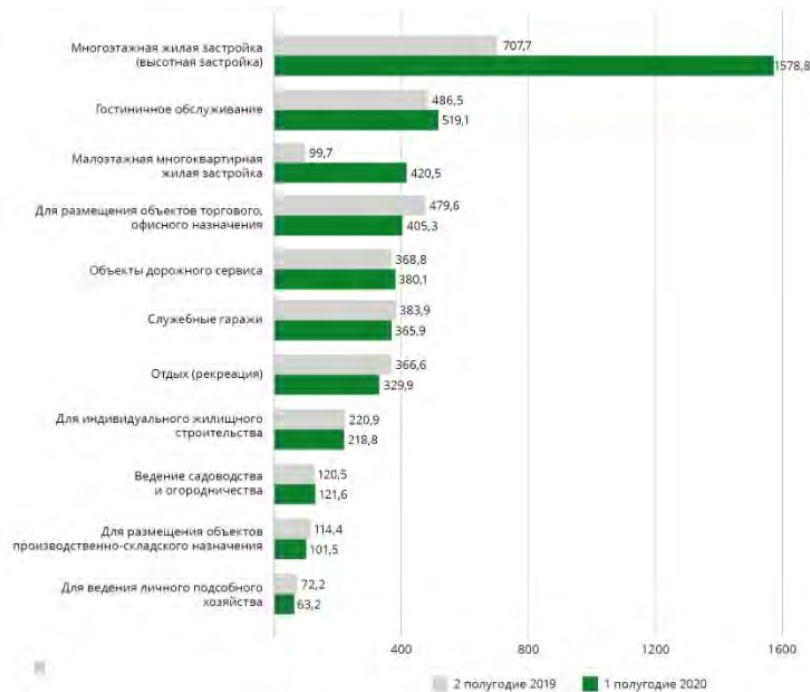
**Рис. 11. География распределения предложений по продаже земельных участков под промышленное освоение по данным Avito.Ru**

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.

**Табл. 13. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Новосибирск. 1-е полугодие 2020 г., руб./сот. <sup>34</sup>**

| Виды разрешенного использования                               | Минимальные цены | Максимальные цены | Средневзвешенные цены | Динамика цен к прошлому периоду |
|---------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Ведение садоводства и огородничества                          | 5000             | 1 137 126         | 121 636               | 1%                              |
| Для индивидуального жилищного строительства                   | 19 512           | 3 000 000         | 218 765               | -1%                             |
| Для ведения личного подсобного хозяйства                      | 63 158           | 63 158            | 63 158                | -13%                            |
| Малозэтажная многоквартирная жилая застройка                  | 403 846          | 453 846           | 420 513               | 322%                            |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)             | 400 000          | 3 012 048         | 1 578 846             | 123%                            |
| Для размещения объектов торгового, офисного назначения        | 166 667          | 1 096 491         | 405 329               | -15%                            |
| Гостиничное обслуживание                                      | 400 200          | 1 168 831         | 519 070               | 7%                              |
| Отдых (рекреация)                                             | 329 897          | 329 897           | 329 897               | -10%                            |
| Служебные гаражи                                              | 365 854          | 365 854           | 365 854               | -5%                             |
| Объекты дорожного сервиса                                     | 125 000          | 600 000           | 380 097               | 3%                              |
| Для размещения объектов производственно-складского назначения | 19 495           | 687 500           | 101 471               | -11%                            |

<sup>34</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1720/article1813.html>)



**Рис. 12. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Новосибирск. 2 плг. 2019 г. - 1 плг. 2020 г., тыс. руб./сот.<sup>35</sup>**

Средневзвешенная удельная цена земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения снизилась на 11% и составила 101,5 тыс. руб./сот. Цены на участки находились в диапазоне от 19,5 до 687,5 тыс. руб./сот. По ценам ниже 100 тыс. руб./сот. предлагались крупные участки, площадью более 100 сот., а также участки, не обеспеченные центральными коммуникациями. По ценам свыше 300 тыс. руб./сот. предлагались небольшие участки, площадью менее 20 сот., а также участки с асфальтированными подъездными путями и подведенными центральными коммуникациями.

Средневзвешенная удельная цена земельных участков площадью от 5 до 10 сот. выросла на 56% и составила 547,4 тыс. руб./сот., что обусловлено выходом на открытый рынок участка, расположенного в Ленинском районе, за 687,5 тыс. руб./сот.

Высокая положительная динамика цен (75%) для участков площадью от 10 до 15 сот. обусловлена тем, что с открытого рынка выбыл участок за 106 тыс. руб./сот., расположенный в Ленинском районе. Значительная положительная динамика цен (90%) для земельных участков площадью от 15 до 30 сот., обусловлена выходом на открытый рынок участка, расположенного в Ленинском районе, за 687,5 тыс. руб./сот.

#### **Фактические данные о ценах предложения**

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

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

- 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;

<sup>35</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости, БРН (<https://analytics.brn.media/edition1720/article1813.html>)

- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в непосредственной близости от областного центра г. Новосибирск в западном или южном направлении;
- к расчетам принимались свободные земельные участки;
- дублирующие объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, представлены в следующей таблице.

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

Табл. 14. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

| Характеристики / Объекты сравнения                                    | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                               | Объект-аналог №2                                                     | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                                        | Новосибирская область, МО Толмачевский сельсовет, Бизнес парк "Гринфилд", ориентир расположения Толмачёвская, 44/1                                                                                             | Новосибирская область, Верх-Тулинский сельсовет, бизнес парк "Лидер" | Новосибирская область, МО Криводановский сельсовет, Индустриальный парк Сибирский                                                                                                                              |
| Территориальная зона                                                  | 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                         | Район крупной автомагистрали                                                                                                                                                                                   | Район крупной автомагистрали                                         | Район крупной автомагистрали                                                                                                                                                                                   |
| Расположение относительно автомагистралей                             | В непосредственной близости от крупной автодороги                                                                                                                                                              | В непосредственной близости от крупной автодороги                    | В непосредственной близости от крупной автодороги                                                                                                                                                              |
| Кадастровый номер                                                     | нет данных                                                                                                                                                                                                     | 54:19:062501:2511                                                    | часть земельного участка 54:19:022301:7236                                                                                                                                                                     |
| Тип объекта                                                           | Свободный земельный участок                                                                                                                                                                                    | Свободный земельный участок                                          | Свободный земельный участок                                                                                                                                                                                    |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены.                                                                                                                                               | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены      | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены                                                                                                                                                |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                                                                                                                                                                  | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                        | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                                                                                                                                                                  |
| Условия продажи                                                       | Нетипичные условия продажи отсутствуют                                                                                                                                                                         | Нетипичные условия продажи отсутствуют                               | Нетипичные условия продажи отсутствуют                                                                                                                                                                         |
| Время продажи                                                         | 05 ноября 2020 г.                                                                                                                                                                                              | 18 ноября 2020 г.                                                    | 03 ноября 2020 г.                                                                                                                                                                                              |
| Скидка к цене предложения                                             | Предусмотрена                                                                                                                                                                                                  | Предусмотрена                                                        | Предусмотрена                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Общая площадь, сот.</b>                                            | <b>200,00<sup>36</sup></b>                                                                                                                                                                                     | <b>209,64<sup>37</sup></b>                                           | <b>50,00</b>                                                                                                                                                                                                   |
| Наличие строений на участке                                           | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                    | Отсутствуют                                                          | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                    |
| Наличие ж/д ветки                                                     | Отсутствует                                                                                                                                                                                                    | Отсутствует                                                          | Отсутствует                                                                                                                                                                                                    |
| Конфигурация и рельеф                                                 | Удобные для строительства                                                                                                                                                                                      | Удобные для строительства                                            | Удобные для строительства                                                                                                                                                                                      |
| Инженерные коммуникации                                               | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе                                                                                                                                                     | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе           | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе                                                                                                                                                     |
| Организованные подъездные пути                                        | Асфальтированные подъездные пути                                                                                                                                                                               | Асфальтированные подъездные пути                                     | Асфальтированные подъездные пути                                                                                                                                                                               |
| Благоустройство участка                                               | Отсутствует                                                                                                                                                                                                    | Отсутствует                                                          | Отсутствует                                                                                                                                                                                                    |
| Категория земель                                                      | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли населенных пунктов                                             | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| Вид разрешенного использования                                        | Для промышленного использования                                                                                                                                                                                | Производственная деятельность (6.0)                                  | Склады (6.9)                                                                                                                                                                                                   |

<sup>36</sup> Площадь аналога подбиралась максимально приближенной к площади оцениваемого объекта

<sup>37</sup> Площадь аналога подбиралась максимально приближенной к площади оцениваемого объекта.



| Характеристики / Объекты сравнения                             | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                          | Объект-аналог №2                                                                            | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Производственно-складская застройка                                                                                                                                                                       | Производственно-складская застройка                                                         | Производственно-складская застройка                                                                                                                                                       |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью     | Отсутствует                                                                                                                                                                                               | Отсутствует                                                                                 | Отсутствует                                                                                                                                                                               |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость        | Не выявлены                                                                                                                                                                                               | Не выявлены                                                                                 | Не выявлены                                                                                                                                                                               |
| Точная ссылка                                                  | <a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1931785388">https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1931785388</a> | <a href="https://www.bpleader.ru/index.php#park">https://www.bpleader.ru/index.php#park</a> | <a href="https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1831371605">https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1831371605</a> |
| Источник информации                                            | +7 (913) 708-04-02                                                                                                                                                                                        | +7 (383) 383-09-29                                                                          | +7 (953) 769-04-92                                                                                                                                                                        |
| <b>Цена предложения, руб.</b>                                  | <b>10 000 000,00</b>                                                                                                                                                                                      | <b>10 482 000,00</b>                                                                        | <b>2 000 000,00</b>                                                                                                                                                                       |
| Цена предложения, руб./сот.                                    | 50 000,00                                                                                                                                                                                                 | 50 000,00                                                                                   | 40 000,00                                                                                                                                                                                 |
| Использование в расчетах                                       | +                                                                                                                                                                                                         | +                                                                                           | +                                                                                                                                                                                         |

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 40 000,00 до 50 000,00 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

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

Основные ценообразующие факторы:

- Сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция);
- Правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- Наличие или отсутствие обременений;
- Местоположение земельного участка;
- Инженерное обеспечение земельного участка;
- Размер участка;
- Транспортная доступность.

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

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

| №  | Наименование фактора                               | Значимость фактора |
|----|----------------------------------------------------|--------------------|
| 1  | Местоположение земельного участка                  | 0,22               |
| 2  | Расположение относительно автомагистралей          | 0,12               |
| 3  | Общая площадь (фактор масштаба)                    | 0,11               |
| 4  | Передаваемые имущественные права                   | 0,11               |
| 5  | Наличие электроснабжения на участке                | 0,08               |
| 6  | Свободный подъезд                                  | 0,08               |
| 7  | Наличие водоснабжения и канализации на участке     | 0,06               |
| 8  | Наличие газоснабжения на участке                   | 0,06               |
| 9  | Наличие железнодорожной ветки на земельном участке | 0,06               |
| 10 | Инженерно-геологические условия                    | 0,05               |
| 11 | Асфальтирование участка                            | 0,05               |

**Рис. 13. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков под индустриальную застройку<sup>38</sup>**

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.

<sup>38</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

*Объект оценки относится к городам с численностью более 1 млн. чел. и расположен в непосредственной близости от г. Новосибирска.*

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 значительного количества предложений к продаже объектов в регионе расположения Объекта оценки целесообразно использовать корректирующие коэффициенты для активного рынка.*

#### Передаваемые права

| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности |                                                                                |                  |                      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                  | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                  | Москва                                                                         | 0,88             | 0,84                 | 0,92 |
| 2                                                                                                                                                  | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 3                                                                                                                                                  | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,85             | 0,81                 | 0,90 |
| 4                                                                                                                                                  | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,85             | 0,81                 | 0,89 |
| 5                                                                                                                                                  | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,85             | 0,81                 | 0,90 |
| 6                                                                                                                                                  | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,85             | 0,80                 | 0,90 |
| 7                                                                                                                                                  | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,85             | 0,80                 | 0,90 |

| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности |                                                                                |                  |                      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                   | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                   | Москва                                                                         | 0,78             | 0,73                 | 0,84 |
| 2                                                                                                                                                   | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 3                                                                                                                                                   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,77             | 0,71                 | 0,82 |
| 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         | 0,78             | 0,72                 | 0,83 |
| 6                                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,78             | 0,72                 | 0,85 |
| 7                                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,77             | 0,71                 | 0,83 |

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права<sup>39</sup>

<sup>39</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

### Местоположение земельного участка

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

| Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку.<br>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                                                 | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                                                 | Москва                                                                         | 0,78             | 0,63 – 0,92          |
| 2                                                                                                                                                                                 | Санкт-Петербург                                                                | –                | –                    |
| 3                                                                                                                                                                                 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,83             | 0,76 – 0,90          |
| 4                                                                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,78             | 0,64 – 0,92          |
| 5                                                                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,84             | 0,78 – 0,90          |
| 6                                                                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,77             | 0,69 – 0,86          |
| 7                                                                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,77             | 0,69 – 0,84          |

| Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку.<br>Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                                                    | Категория города                                                               | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                                                    | Москва                                                                         | 0,71             | 0,64 – 0,79          |
| 2                                                                                                                                                                                    | Санкт-Петербург                                                                | –                | –                    |
| 3                                                                                                                                                                                    | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,73             | 0,65 – 0,80          |
| 4                                                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,71             | 0,56 – 0,85          |
| 5                                                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,71             | 0,62 – 0,79          |
| 6                                                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,71             | 0,62 – 0,80          |
| 7                                                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,70             | 0,60 – 0,79          |

| Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку.<br>Райцентры поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                                                    | Категория города                                                               | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                                                    | Москва                                                                         | 0,70             | 0,59 – 0,81          |
| 2                                                                                                                                                                                    | Санкт-Петербург                                                                | –                | –                    |
| 3                                                                                                                                                                                    | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,60             | 0,52 – 0,68          |
| 4                                                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,58             | 0,40 – 0,76          |
| 5                                                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,61             | 0,50 – 0,71          |
| 6                                                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,64             | 0,54 – 0,74          |
| 7                                                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,56             | 0,44 – 0,67          |

| Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку.<br>Прочие населенные пункты по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                              | Категория города                                                               | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                              | Москва                                                                         | 0,66             | 0,47 – 0,85          |
| 2                                                                                                                                              | Санкт-Петербург                                                                | –                | –                    |
| 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         | 0,53             | 0,38 – 0,67          |
| 5                                                                                                                                              | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,46             | 0,36 – 0,56          |
| 6                                                                                                                                              | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,56             | 0,45 – 0,68          |
| 7                                                                                                                                              | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,49             | 0,36 – 0,61          |

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в регионе<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.



| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под индустриальную застройку. |                                                                                |                  |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Центры деловой активности по отношению к центру города                                |                                                                                |                  |                      |
| №                                                                                     | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                     | Москва                                                                         | 0,85             | 0,81 0,89            |
| 2                                                                                     | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    |
| 3                                                                                     | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,86             | 0,80 0,91            |
| 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         | 0,88             | 0,83 0,92            |
| 6                                                                                     | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,88             | 0,82 0,94            |
| 7                                                                                     | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,83             | 0,74 0,92            |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под индустриальную застройку. |                                                                                |                  |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Зоны автомагистралей по отношению к центру города                                     |                                                                                |                  |                      |
| №                                                                                     | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                     | Москва                                                                         | 0,82             | 0,74 0,90            |
| 2                                                                                     | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    |
| 3                                                                                     | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,80             | 0,74 0,86            |
| 4                                                                                     | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,80             | 0,71 0,90            |
| 5                                                                                     | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,83             | 0,78 0,88            |
| 6                                                                                     | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,76             | 0,68 0,84            |
| 7                                                                                     | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,82             | 0,77 0,87            |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под индустриальную застройку. |                                                                                |                  |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Индивидуальные жилые дома по отношению к центру города                                |                                                                                |                  |                      |
| №                                                                                     | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                     | Москва                                                                         | 0,70             | 0,72 0,86            |
| 2                                                                                     | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    |
| 3                                                                                     | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,78             | 0,71 0,84            |
| 4                                                                                     | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,81             | 0,75 0,87            |
| 5                                                                                     | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,74             | 0,69 0,80            |
| 6                                                                                     | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,68             | 0,58 0,78            |
| 7                                                                                     | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,77             | 0,71 0,82            |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под индустриальную застройку. |                                                                                |                  |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Многokвартирная жилая застройка по отношению к центру города                          |                                                                                |                  |                      |
| №                                                                                     | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                     | Москва                                                                         | 0,78             | 0,73 0,84            |
| 2                                                                                     | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    |
| 3                                                                                     | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,79             | 0,72 0,85            |
| 4                                                                                     | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,82             | 0,75 0,89            |
| 5                                                                                     | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,76             | 0,71 0,81            |
| 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           | 0,78             | 0,73 0,83            |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под индустриальную застройку. |                                                                                |                  |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Окраины города, промзоны по отношению к центру города                                 |                                                                                |                  |                      |
| №                                                                                     | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                     | Москва                                                                         | 0,73             | 0,63 0,82            |
| 2                                                                                     | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    |
| 3                                                                                     | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,75             | 0,69 0,81            |
| 4                                                                                     | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,76             | 0,64 0,87            |
| 5                                                                                     | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,80             | 0,75 0,85            |
| 6                                                                                     | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,68             | 0,58 0,78            |
| 7                                                                                     | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,79             | 0,72 0,86            |

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в населенном пункте<sup>41</sup>

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

<sup>41</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

| 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                                                                         | 1,21             | 1,14                 | 1,27 |
| 2                                                                                                                                                                                                                             | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 3                                                                                                                                                                                                                             | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,22             | 1,14                 | 1,30 |
| 4                                                                                                                                                                                                                             | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,23             | 1,17                 | 1,30 |
| 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           | 1,22             | 1,15                 | 1,30 |
| 7                                                                                                                                                                                                                             | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,23             | 1,16                 | 1,30 |

**Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей<sup>42</sup>**

*Общая площадь (масштаб) объектов*

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

| Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках |           |        |           |           |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|-----------|-----------|-------|
| Площадь, кв.м                                                                                    |           | аналог |           |           |       |
|                                                                                                  |           | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | >6000 |
| объект<br>оценки                                                                                 | <1500     | 1,00   | 1,22      | 1,39      | 1,47  |
|                                                                                                  | 1500-3000 | 0,82   | 1,00      | 1,14      | 1,20  |
|                                                                                                  | 3000-6000 | 0,72   | 0,88      | 1,00      | 1,06  |
|                                                                                                  | >6000     | 0,68   | 0,83      | 0,94      | 1,00  |

**Рис. 18. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади<sup>43</sup>**

*Инженерное обеспечение земельного участка*

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

<sup>42</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

<sup>43</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением                                                                                                                                                       | 1,18             | 1,07                 | 1,31 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                                             | 1,16             | 1,05                 | 1,29 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями: теплоснабжение, коммунационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями: теплоснабжение, коммунационные связи) | 1,15             | 1,04                 | 1,28 |

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями<sup>44</sup>

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

| 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                                                                         | 1,15             | 1,11 1,20            |
| 2                                                                                                                                       | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    |
| 3                                                                                                                                       | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,15             | 1,11 1,19            |
| 4                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,15             | 1,11 1,19            |
| 5                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,15             | 1,11 1,20            |
| 6                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,16             | 1,11 1,20            |
| 7                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,15             | 1,11 1,20            |

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

<sup>45</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.



| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)                                                                                                                           | Нижняя граница* | Верхняя граница* | Среднее значение |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства.                                                                                                                  |                 |                  | 1,00             |
| 2 | Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка                                                                      | 1,08            | 1,21             | 1,14             |
| 3 | Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)                                                                                                                           | 1,05            | 1,22             | 1,13             |
| 4 | Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения | 1,04            | 1,21             | 1,12             |
| 5 | Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)                                                                                                                        | 1,09            | 1,27             | 1,17             |
| 6 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)                                                                                                     | 1,03            | 1,10             | 1,06             |
| 7 | Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)                                                                                                                                             | 1,00            | 1,06             | 1,03             |

Рис. 21. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры<sup>46</sup>

| № | Земельный участок для строительства                                                                                                                                                                                                                                                        | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный)                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                 | 1,00             |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов). Без учета расселения и/или выкупа у собственников | 0,82           | 0,96            | 0,90             |

Рис. 22. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений<sup>47</sup>

Скидки на торг при заключении сделок

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

| Скидки на цены предложений на активном рынке.<br>1. Земельные участки под индустриальную застройку |                                                                                |                  |                      |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| №                                                                                                  | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1                                                                                                  | Москва                                                                         | —                | —                    | —     |
| 2                                                                                                  | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —     |
| 3                                                                                                  | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 12,1%            | 8,3%                 | 15,9% |
| 4                                                                                                  | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | —                | —                    | —     |
| 5                                                                                                  | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 12,0%            | 8,5%                 | 15,4% |
| 6                                                                                                  | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 11,4%            | 7,7%                 | 15,0% |
| 7                                                                                                  | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 11,2%            | 7,2%                 | 15,3% |

Рис. 23. Скидки на торг<sup>48</sup>

<sup>46</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбул, <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2321-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

<sup>47</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбул, <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2322-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

<sup>48</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.



## 4.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости

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

Россия

Основные индикаторы рынка

|                                                                                                                                                | 1П 2018 | 1П 2019 | 1П 2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
|  Общее предложение, млн м <sup>2</sup>                        | 7 224   | 8 580   | 9 086   |
|  Ввод, тыс. м <sup>2</sup>                                    | 52      | 199     | 354     |
|  Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup> | 105     | 119     | 564     |
| Объем сделок аренды, тыс. м <sup>2</sup>                                                                                                       | 49      | 119     | 281     |
| Объем сделок продажи, тыс. м <sup>2</sup>                                                                                                      | 56      | 0       | 283     |
| Вакантность, %                                                                                                                                 | 4,4%    | 3,3%    | 3,4%    |
| Ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год*                                                                                                       | 3 500   | 3 550   | 3 750   |
| Стоимость продажи, руб./м <sup>2</sup> **                                                                                                      | 35 000  | 40 000  | 40 000  |

\*Налогооблагаемый арендный доход (НД) (100%)  
\*\*Налогооблагаемый НДС (20%)

Рис. 24. Основные индикаторы рынка<sup>49</sup>

#### Предложение

Предложение складских комплексов в регионах России в 1-ом полугодии 2020 г. достигло 9 068,7 тыс. кв. м. Рынок регионов пополнился 354 тыс. кв. м качественных складских помещений, что практически в 2 раза выше показателей аналогичного периода предыдущего года. Высокий объем ввода связан с высоким спросом на спекулятивные складские площади и низким уровнем вакантных помещений.

Среди лидеров по объему новых складских площадей – Воронеж (72 тыс. кв. м), Новосибирск (68 тыс. кв. м) и Казань (55 тыс. кв. м). В структуре предложения доминировали спекулятивные площади, на которые пришлось более 77% от общего объема нового строительства. Большинство спекулятивных комплексов было введено в эксплуатацию с договорами аренды на 40 – 60% площадей. Складской рынок регионов продемонстрировал рекордный рост в связи с возросшей потребностью офлайн и онлайн-ритейлеров в качественной складской инфраструктуре в регионах России и дефицитом вакантных объектов класса А.

<sup>49</sup> Складская и индустриальная недвижимость. Россия. 1 полугодие 2020 года., <https://www2.colliers.com/download-research?itemId=3023ec84-31b7-4f88-86d7-bfb63c0e912a>

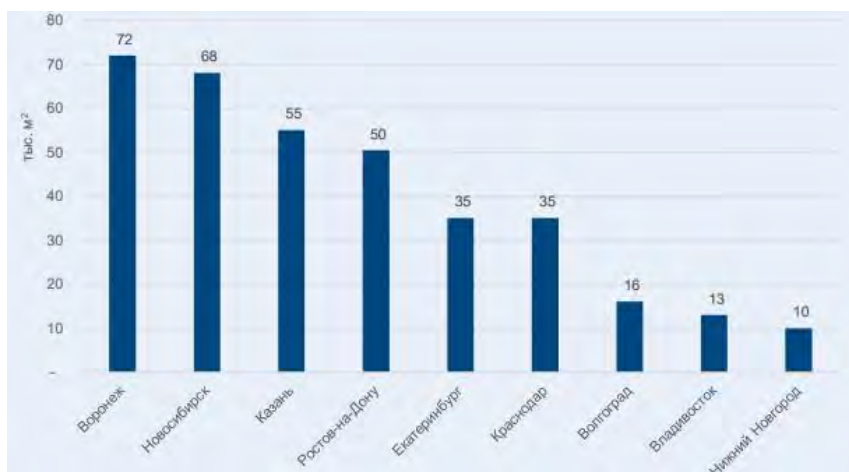


Рис. 25. Новое строительство в региональных городах, 1 полугодие 2020 г.<sup>50</sup>

| ГОРОД          | КОМПАНИЯ                                   | ДЕВЕЛОПЕР   | ФОРМАТ        | ПЛОЩАДЬ, М² |
|----------------|--------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|
| Воронеж        | Складской комплекс «АВС-Логистика», фаза 4 | АВС-Электро | Спекулятивный | 72 000      |
| Новосибирск    | Распределительный центр «Магнит»           | ПФО         | Built-to-suit | 40 000      |
| Казань         | Складской комплекс X5 Retail Group         |             | Built-to-suit | 40 000      |
| Ростов-на-Дону | PNK «Ростов-на-Дону»                       | PNK Group   | Спекулятивный | 35 492      |
| Екатеринбург   | СК «Ролси», фаза 3 (корпус 2)              | Лорри       | Спекулятивный | 35 000      |
| Новосибирск    | СК «Сибирский», фаза 3                     | БТА Банк    | Спекулятивный | 28 000      |

Рис. 26. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 1-ом полугодии 2020 г.<sup>51</sup>

### Спрос

Спрос на склады продемонстрировал рекордный рост. Общий объем сделок составил 564 тыс. кв. м, что выше показателей предыдущих лет более чем в 4,5 раза. Основной объем спроса пришелся на сделки крупных ритейлеров и онлайн-ритейлеров (в совокупности 73%). Крупные сделки были заключены с участием как локальных, так и федеральных игроков. В структуре спроса сделки аренды и продажи поделились примерно поровну. Несмотря на то, что built-to-suit и built-to-rent являются наиболее распространенными опциями для клиентов, нуждающихся в крупных объемах складских площадей, их доля в 1-ом полугодии 2020 г. составила 23%.

Доминирование спекулятивных сделок купли-продажи объясняется интересом локальных игроков к производственно-складским комплексам класса В, которые подходят под специфику их бизнес-деятельности. Средний объем сделки аренды составил 18 700 кв. м, в то время как сделки продажи – 47 150 кв. м.

Наибольший объем сделок был заключен в Новосибирске (122,8 тыс. кв. м), Краснодаре (118 тыс. кв. м) и Красноярске (65 тыс. кв. м).

<sup>50</sup> Складская и индустриальная недвижимость. Россия. 1 полугодие 2020 года., <https://www2.colliers.com/download-research?itemId=3023ec84-31b7-4f88-86d7-bfb63c0e912a>

<sup>51</sup> Складская и индустриальная недвижимость. Россия. 1 полугодие 2020 года., <https://www2.colliers.com/download-research?itemId=3023ec84-31b7-4f88-86d7-bfb63c0e912a>

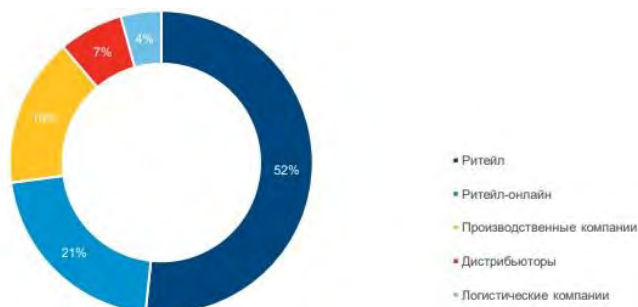


Рис. 27. Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям, 1 полугодие 2020 г.<sup>52</sup>

#### Вакантность

Вакансия на рынке составила 3,4%, увеличившись относительно конца 2019 г. на 1,2 п. п. В абсолютном выражении вакантность составила чуть более 300 тыс. кв. м. Наиболее высокий уровень вакансии зафиксирован в Самаре, где свободно около 13% от общего объема предложения. Высокий уровень вакансии зафиксирован в Краснодаре (9,5%) и Брянске (8,4%). Рост объема свободных связан, прежде всего, с высоким уровнем нового предложения и спросом на сделки купли-продажи. Отметим, что на региональных рынках по-прежнему сохраняется дефицит свободного складского предложения.

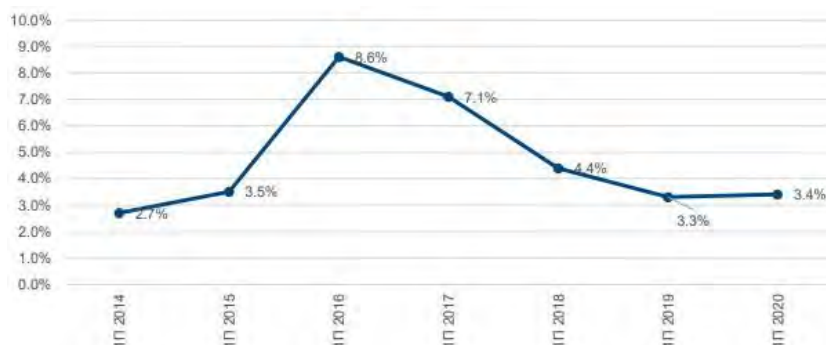


Рис. 28. Динамика вакантности в России, 2014 – 1 полугодие 2020.<sup>53</sup>

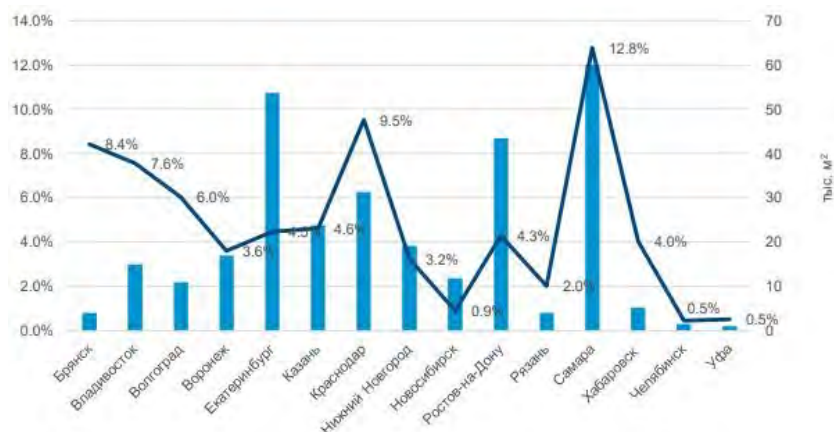


Рис. 29. Распределение свободных площадей в регионах России, 1 полугодие 2020.<sup>54</sup>

<sup>52</sup> Складская и индустриальная недвижимость. Россия. 1 полугодие 2020 года., <https://www2.colliers.com/download-research?itemId=3023ec84-31b7-4f88-86d7-bfb63c0e912a>

<sup>53</sup> Складская и индустриальная недвижимость. Россия. 1 полугодие 2020 года., <https://www2.colliers.com/download-research?itemId=3023ec84-31b7-4f88-86d7-bfb63c0e912a>

<sup>54</sup> Складская и индустриальная недвижимость. Россия. 1 полугодие 2020 года., <https://www2.colliers.com/download-research?itemId=3023ec84-31b7-4f88-86d7-bfb63c0e912a>

## Ставки аренды

Средняя ставка аренды в регионах России составила 3 750 руб./кв. м /год без НДС и ОПЕХ, изменившись относительно уровня конца предыдущего года на 50 рублей. Небольшой рост связан с выходом на рынок новых складских комплексов, ставки в которых выше, чем на вторичном рынке. Наиболее высокие ставки аренды зафиксированы во Владивостоке (4 300 руб./ кв. м /год), Воронеже (4 100 руб./ кв. м /год) и Уфе (4 100 руб./ кв. м /год).

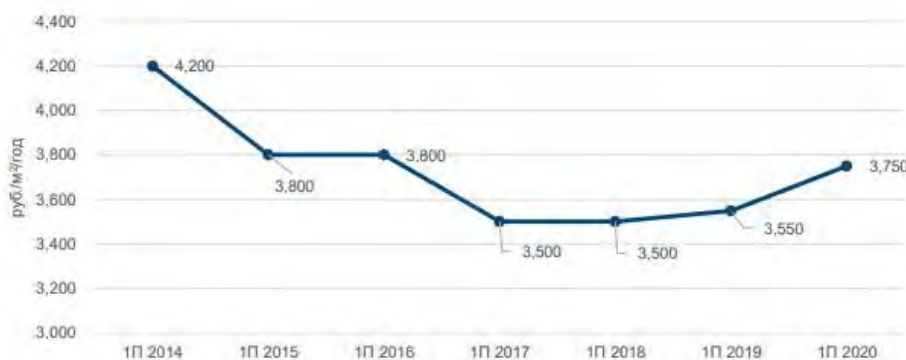


Рис. 30. Ставка аренды на складские площади в регионах России, 1 полугодие 2014 – 1 полугодие 2020 гг., руб./кв. м/год <sup>55</sup>

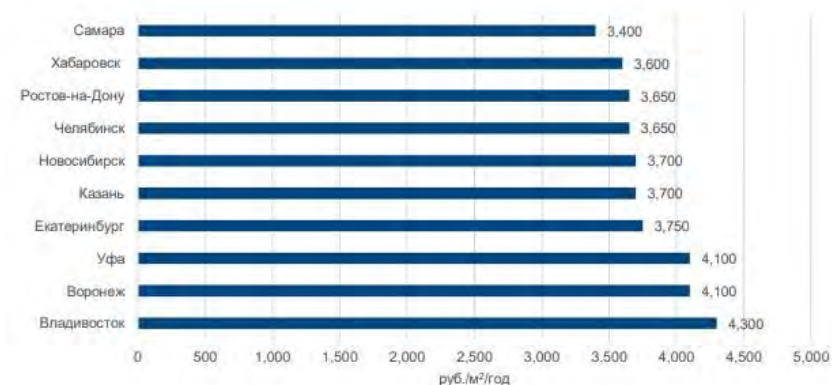


Рис. 31. Ставка аренды на складские площади в регионах России, 1П 2020 г., руб./кв. м/год <sup>56</sup>

## Прогноз

До конца года планируется ввод более около 240 тыс. кв. м спекулятивных складских площадей и порядка 190 тыс. кв. м формате built-to-suit. Крупные региональные хабы будут введены логистическими операторами и ритейлерами, расширяющими бизнес в регионах России. Вакансия зафиксирована на уровне 3,4 – 4,0%, поскольку рынок по-прежнему волатилен и бизнес подвержен финансовым рискам. Большинство девелоперов готовы строить только в формате built-to-suit, либо ожидают сдачи большего объема площадей на предварительном этапе. Ставки аренды продолжают рост до уровня 3 800 руб./кв. м год без НДС и ОПЕХ. Интерес многих федеральных сетей сместился в сторону регионов, о чем говорит высокий объем регионального спроса и высокий объем built-to-suit площадей на этапе реализации.

<sup>55</sup> Складская и индустриальная недвижимость. Россия. 1 полугодие 2020 года., <https://www2.colliers.com/download-research?itemId=3023ec84-31b7-4f88-86d7-bfb63c0e912a>

<sup>56</sup> Складская и индустриальная недвижимость. Россия. 1 полугодие 2020 года., <https://www2.colliers.com/download-research?itemId=3023ec84-31b7-4f88-86d7-bfb63c0e912a>



| ГОРОД        | КОМПАНИЯ                                 | ДЕВЕЛОПЕР          | ФОРМАТ        | ПЛОЩАДЬ, М² |
|--------------|------------------------------------------|--------------------|---------------|-------------|
| Новосибирск  | РЦ «Почта России»                        | PNK Group          | Built-to-suit | 48 000      |
| Казань       | РЦ «Эльдорадо»                           | A Plus Development | Built-to-suit | 36 300      |
| Новосибирск  | ЛП «РосАгроМаркет», фаза 1               | РосАгроМаркет      | Спекулятивный | 30 000      |
| Хабаровск    | ИП «Авангард»                            | ИП «Авангард»      | Спекулятивный | 30 000      |
| Рязань       | РЦ X5 Retail Group                       |                    | Built-to-suit | 30 000      |
| Екатеринбург | ТЛЦ «Северный», фаза 4                   | ЕПК «Урал»         | Спекулятивный | 25 000      |
| Екатеринбург | Складской комплекс на улице Монтажников  |                    | Спекулятивный | 23 753      |
| Краснодар    | Логоцентр «Кубань», фаза 5               | Холдинг Кубань     | Спекулятивный | 20 000      |
| Краснодар    | Складской комплекс «СП Логистик», фаза 3 | СП Логистик        | Спекулятивный | 20 000      |
| Хабаровск    | РЦ «Почта России»                        |                    | Built-to-suit | 17 000      |

Рис. 32. Складские комплексы, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2020 г. <sup>57</sup>

#### Новосибирск<sup>58</sup>

Новосибирская область в 2020 году является регионом-лидером по объему поглощения складской недвижимости: за 9 месяцев 2020 года на нее пришлось 26% от общего объема заключенных в РФ сделок или 139 тысяч кв. м. Аналитики констатировали, что интерес к складским комплексам в принципе смещается в регионы. Новосибирские эксперты рынка недвижимости подтверждают эти наблюдения. Рынок качественных складов дефицитен практически во всех сегментах, а особенно в секторе, где размер лота более 10 000 - 15 000 кв. м.

Это развитие тенденции, которая начала формироваться в прошлые периоды. По итогам второго квартала 2020 года в сегменте класса А средняя вакансия оценивалась размере 7,6%, а в настоящий момент она упала до 3,32% и составляет чуть более 49 000 кв. м.

Общая площадь складов класса А и В в Новосибирске — 1,4 млн кв. м, из них около 1 029 000 кв. м приходится на первую категорию, более 452 000 кв. м — на вторую.

Небольшое затишье на рынке складской недвижимости в Новосибирской области наблюдалось в марте-апреле. С одной стороны, это было сезонное явление, так как зимой, как правило, спрос меньше. С другой - на него наложились ситуация с пандемией - предприниматели не понимали, что происходит и как будет развиваться ситуация, границы были жестко перекрыты и склады постепенно пустели. Бизнес не знал, освободить ли ему площади или удастся снова запустить процессы. Но в мае ситуация стабилизировалась, пришло понимание новых условий, бизнес перестроился и начал развиваться дальше. В результате сегодня в Новосибирской области имеется огромный дефицит складских помещений. Причем если раньше речь шла о дефиците качественных внутригородских складов, то сегодня он наблюдается по всему сегменту.

Недавно большое количество свободных складов было по Омскому тракту. Сегодня там небольшой процент вакантности. Внутри города более-менее крупные объекты также можно по пальцам пересчитать. Арендаторы заключили договоры на все нормальные площадки с приемлемым соотношением цена/качество. Средний

<sup>57</sup> Складская и индустриальная недвижимость. Россия. 1 полугодие 2020 года., <https://www2.colliers.com/download-research?itemId=3023ec84-31b7-4f88-86d7-bfb63c0e912a>

<sup>58</sup> «Инвесторы изучают региональный рынок складской недвижимости». 09 ноября 2020 года – URL: [https://www.nazarov-partners.com/news/investory\\_izuchayut\\_regionalnyi\\_rynok\\_skladskoi\\_nedvizhimosti.html](https://www.nazarov-partners.com/news/investory_izuchayut_regionalnyi_rynok_skladskoi_nedvizhimosti.html)

запрос сейчас включает в себя склад площадью 1,5-2 тыс. кв. м с автопандусом или с доками и высотой потолков 8-10 м, подходящей для организации стеллажного хранения.

Падение спроса наблюдается среди старых складских проектов. Прежде всего, потому что они не учитывают специфику складских операций арендаторов из растущих отраслей. Старый фонд складской недвижимости, в большом количестве представленный на левом берегу Новосибирска, на заводских площадках, сейчас пользуется все меньшим спросом.

Некоторые арендодатели видят изменение предпочтений потенциальных клиентов и принимают меры: вкладывают средства в модернизацию старого фонда. Как минимум, меняют пол, проводку, освещение, остекление. Но далеко не все.

На рынке складской недвижимости Новосибирска есть интерес и к строительству новых объектов под конкретного заказчика. Арендодатели готовы расчищать территории, вплоть до сноса старых цехов и строительства новых. Однако, как правило, такие договоры подписывают крупные федеральные компании, планирующие свои бизнес-процессы на несколько лет вперед и готовые ждать, пока построят объекты именно под их потребности. Среди региональных компаний МСБ таких заказчиков немного.

Самым высоким спросом региональные склады сегодня пользуются у интернет-магазинов, которые заключают долгосрочные договоры аренды на 5-10 лет на большие площади. Складской недвижимостью интересуются транспортные компании, бизнес из сектора e-commerce и фулфилмента. Ритейлеры изучают предложения для dark store. Привлекательность недвижимости для этого вида деятельности определяет месторасположение. Она должна находиться в центральной части города — для обеспечения эффективности доставки.

Многие компании из перечисленных секторов связаны с дистанционной торговлей и показывают рост бизнеса во время пандемии.

К самым крупным договорам 2020 года относится сделки компаний «ОЗОН» (67 000 кв. м в ПНК «Толмачево») и «КДВ Групп» (50 000 кв. м, PLT).

Бизнес, работающий в таких сферах, как ритейл, логистика, электронная коммерция, транспорт, предпочитает организовывать свои распределительные центры в непосредственной близости к клиентам, а Новосибирск в этом смысле расположен очень удачно. Этим объясняется смещение интереса арендаторов в регионы в целом, и заключение большого количества договоров в Новосибирской области, в частности.

Из распределителя в Новосибирске можно работать не только на всю Сибирь, но и захватывать Дальний Восток. Кроме того, аренда склада с хорошей локацией в нашем регионе стоит намного дешевле, чем в Москве, как и рабочая сила.

Что касается небольших складов, то они, хорошо востребованы у региональных компаний малого и среднего бизнеса из разных отраслей.

#### **Фактические данные о ценах предложения**

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

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

- рассматривались качественные складские объекты класса А, В+;
- 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. Новосибирск;
- рассматривались объекты максимальной площадью, представленной рынке.
- рассматривались объекты в хорошем состоянии.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с

учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Предложения по продаже сопоставимой складской недвижимости представлены в достаточно узком ценовом диапазоне без экстремальных значений. В связи с этим Оценщик приводит только объекты-аналоги, отобранные как наиболее сопоставимые для использования в расчете.

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

| Характеристики / Объекты сравнения                                    | Объект-аналог №1                                                                                                            | Объект-аналог №2                                                                                  | Объект-аналог №3                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                                        | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова                                                                           | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Даргомыжского, д. 8В                                   | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская, 15                                     |
| Территориальная зона                                                  | Областной центр                                                                                                             | Областной центр                                                                                   | Областной центр                                                                                 |
| Местонахождение в пределах населенного пункта                         | Районы вокруг крупных промышленных предприятий                                                                              | Районы вокруг крупных промышленных предприятий                                                    | Районы вокруг крупных промышленных предприятий                                                  |
| Тип объекта                                                           | Здание с земельным участком                                                                                                 | Здание с земельным участком                                                                       | Здание с земельным участком                                                                     |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок                                                        | Право собственности на здание и участок                                                           | Право собственности на здание и участок                                                         |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | 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                                                          |
| Время продажи                                                         | 05 октября 2020 г.                                                                                                          | 17 сентября 2020 г.                                                                               | 18 ноября 2020 г.                                                                               |
| Скидка к цене предложения                                             | Предусмотрена                                                                                                               | Предусмотрена                                                                                     | Предусмотрена                                                                                   |
| Площадь улучшений, кв. м                                              | 8 000,0                                                                                                                     | 11 532,0                                                                                          | 7 334,0                                                                                         |
| Тип площадей                                                          | Складские с долей административных                                                                                          | Складские с долей административных                                                                | Складские с долей административных                                                              |
| Площадь административных помещений, кв. м                             | 200,0                                                                                                                       | 350,0                                                                                             | 1 603,0                                                                                         |
| Площадь производственно-складских помещений, кв. м                    | 7 800,0                                                                                                                     | 11 182,0                                                                                          | 5 731,0                                                                                         |
| Класс качества                                                        | В+                                                                                                                          | А                                                                                                 | А                                                                                               |
| Техническое состояние зданий                                          | Хорошее                                                                                                                     | Хорошее                                                                                           | Хорошее                                                                                         |
| Материал стен                                                         | Сэндвич-панели                                                                                                              | Сэндвич-панели                                                                                    | Сэндвич-панели                                                                                  |
| площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м          | 0,00                                                                                                                        | 0,00                                                                                              | 0,00                                                                                            |
| площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м                   | 8 000,00                                                                                                                    | 11 532,00                                                                                         | 7 334,00                                                                                        |
| площадь зданий с металлическими стенами, кв. м                        | 0,00                                                                                                                        | 0,00                                                                                              | 0,00                                                                                            |
| Отопление                                                             | Имеется                                                                                                                     | Имеется                                                                                           | Имеется                                                                                         |
| отапливаемые площади, кв. м                                           | 8 000,00                                                                                                                    | 11 532,00                                                                                         | 7 334,00                                                                                        |
| неотапливаемые площади, кв. м                                         | 0,00                                                                                                                        | 0,00                                                                                              | 0,00                                                                                            |
| Наличие ж/д ветки                                                     | Отсутствует                                                                                                                 | Отсутствует                                                                                       | Имеется                                                                                         |
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов                            | Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры                                                                                   | Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры                                                         | Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры                                                       |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)        | Складское с долей административных                                                                                          | Складское с долей административных                                                                | Складское с долей административных                                                              |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью            | Стеллажное оборудование отсутствует                                                                                         | Имеется стеллажное оборудование                                                                   | Имеется стеллажное оборудование                                                                 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость               | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                                          | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта              |
| Точная ссылка                                                         | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/</a> | <a href="https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3105590">https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3105590</a> | <a href="https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496">https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496</a> |
| Источник данных                                                       | тел. +7 (958) 750-83-38                                                                                                     | тел. +7 (913) 067-04-57                                                                           | тел. +7 (952) 908-17-88                                                                         |
| Цена предложения, руб.                                                | 320 000 000,0                                                                                                               | 500 004 456,0                                                                                     | 400 000 000,0                                                                                   |
| НДС                                                                   | Не включен                                                                                                                  | Включен                                                                                           | Включен                                                                                         |
| Цена предложения, руб./кв. м с НДС                                    | 48 000                                                                                                                      | 43 358                                                                                            | 54 540                                                                                          |
| Цена предложения, руб./кв. м без НДС                                  | 40 000,00                                                                                                                   | 36 131,67                                                                                         | 45 450,41                                                                                       |
| Использование в расчетах                                              | +                                                                                                                           | +                                                                                                 | +                                                                                               |

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 36 131,67 до 45 450,41 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

Предложения по аренде сопоставимой складской недвижимости представлены в достаточно узком ценовом диапазоне без экстремальных значений. В связи с этим Оценщик приводит только объекты-аналоги, отобранные как наиболее сопоставимые для использования в расчете.

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

| Характеристики / Объекты сравнения                                    | Объект-аналог №1                                                                                  | Объект-аналог №2                                                                                                            | Объект-аналог №3                                                                                  | Объект-аналог №4                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                                        | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 71                                        | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова                                                                           | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, вблизи Димитровского моста                    | Новосибирская область, г. Обь, ш. Омский тракт, д. 16, корпус 6                                               |
| Территориальная зона                                                  | Областной центр                                                                                   | Областной центр                                                                                                             | Областной центр                                                                                   | Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра                                                    |
| Местонахождение в пределах населенного пункта                         | Районы вокруг крупных промпредприятий                                                             | Районы вокруг крупных промпредприятий                                                                                       | Районы вокруг крупных промпредприятий                                                             | Район крупной автомагистралей                                                                                 |
| Тип объекта                                                           | Помещение с земельным участком                                                                    | Помещение с земельным участком                                                                                              | Помещение с земельным участком                                                                    | Здание 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                                                         | 29 мая 2020 г.                                                                                    | 05 октября 2020 г.                                                                                                          | 10 ноября 2020 г.                                                                                 | 18 ноября 2020 г.                                                                                             |
| Скидка к цене предложения                                             | Предусмотрена                                                                                     | Предусмотрена                                                                                                               | Предусмотрена                                                                                     | Предусмотрена                                                                                                 |
| <b>Площадь улучшений, кв. м</b>                                       | 11 600,0                                                                                          | 8 000,0                                                                                                                     | 5 825,5                                                                                           | 15 804,0                                                                                                      |
| Тип площадей                                                          | Складские с долей административных                                                                | Складские с долей административных                                                                                          | Складские с долей административных                                                                | Складские с долей административных                                                                            |
| Площадь производственно-складских помещений, кв. м                    | 10 600,0                                                                                          | 7 800,0                                                                                                                     | 5 025,5                                                                                           | 14 667,0                                                                                                      |
| Площадь административно-офисных помещений, кв. м                      | 1 000,0                                                                                           | 200,0                                                                                                                       | 800,0                                                                                             | 1 137,0                                                                                                       |
| Класс качества                                                        | A                                                                                                 | B+                                                                                                                          | A                                                                                                 | A                                                                                                             |
| 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                                                     | Имеется                                                                                           | Отсутствует                                                                                                                 | Отсутствует                                                                                       | Имеется                                                                                                       |
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов                            | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                                                       | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                                                                                 | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                                                       | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                                                                   |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)        | Складское 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                                                                   | Стеллажное оборудование отсутствует                                                                                         | Стеллажное оборудование отсутствует                                                               | Стеллажное оборудование отсутствует                                                                           |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость               | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                                          | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                            |
| Точная ссылка                                                         | <a href="https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2391894">https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2391894</a> | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/</a> | <a href="https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424">https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424</a> | <a href="https://www.nazarov-partners.com/estate/165725/">https://www.nazarov-partners.com/estate/165725/</a> |
| Источник данных                                                       | тел: +7 965 990 3397                                                                              | тел. +7 (958) 750-83-38                                                                                                     | тел: +7 383 363 1818                                                                              | тел: +7 383 255 3444                                                                                          |
| <b>Арендная плата, руб.</b>                                           | <b>4 060 000</b>                                                                                  | <b>3 220 000</b>                                                                                                            | <b>2 410 200</b>                                                                                  | <b>4 583 160</b>                                                                                              |
| НДС в арендной плате                                                  | Не включен                                                                                        | Не включен                                                                                                                  | Не включен                                                                                        | Не включен                                                                                                    |
| <b>Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС</b>                      | <b>420,00</b>                                                                                     | <b>483,00</b>                                                                                                               | <b>496,48</b>                                                                                     | <b>348,00</b>                                                                                                 |



| Характеристики / Объекты сравнения                                                              | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Коммунальные расходы                                                                            | Не включены      | Не включены      | Не включены      | Не включены      |
| Операционные расходы за исключением коммунальных расходов                                       | Не включены      | Не включены      | Не включены      | Не включены      |
| Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов <sup>59</sup> | 528,00           | 507,00           | 556,48           | 468,00           |
| Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов             | 440,00           | 422,50           | 463,73           | 390,00           |
| Использование в расчетах                                                                        | +                | +                | +                | +                |

Из представленной выше таблицы следует, что арендная ставка, руб./кв. м в месяц без НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов на складские помещения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 390,00 до 463,73 руб./кв. м/мес. без учета скидки на торг.

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

##### Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.<sup>60</sup> относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния.

| №  | Наименование фактора                                                        | Вес фактора |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1  | Местоположение                                                              | 0,19        |
| 2  | Общая площадь (фактор масштаба)                                             | 0,12        |
| 3  | Физическое состояние здания                                                 | 0,09        |
| 4  | Наличие отопления                                                           | 0,08        |
| 5  | Площадь земельного участка, относящегося к объекту                          | 0,07        |
| 6  | Материал стен                                                               | 0,06        |
| 7  | Доля административно-бытовых помещений в общей площади                      | 0,05        |
| 8  | Доступная электрическая мощность                                            | 0,04        |
| 9  | Наличие железнодорожной ветки                                               | 0,04        |
| 10 | Этаж расположения                                                           | 0,04        |
| 11 | Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)                 | 0,04        |
| 12 | Наличие грузоподъемных механизмов                                           | 0,04        |
| 13 | Доля холодильных/низкотемпературных площадей                                | 0,04        |
| 14 | Рабочая высота потолка                                                      | 0,04        |
| 15 | Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы) | 0,03        |
| 16 | Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)      | 0,03        |

**Рис. 33. Состав и вес ценообразующих факторов для производственно-складской недвижимости**

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 относится к городам с численностью более 1 млн. чел. и расположен в непосредственной близости от г. Новосибирска.*

<sup>59</sup> ОРЕХ уточнялись по каждому комплексу и добавлялись к арендной ставке объектов-аналогов

<sup>60</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

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 соответствующего анализа.

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

Необходимо отметить, что чем менее развит рынок и меньше объем предложения, тем меньше число ценообразующих факторов, принимаемых во внимание покупателями и арендаторами (ввиду ограниченности выбора). Поэтому в городах и населенных пунктах с неразвитым рынком коммерческой недвижимости на первый план выходят факторы местоположения, возможностей функционального использования, технического состояния, масштаба (площади).

#### 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.<br>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра<br>по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                    | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                    | Москва                                                                         | 0,83             | 0,78 – 0,88          |
| 2                                                                                                                                                    | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    |
| 3                                                                                                                                                    | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,84             | 0,79 – 0,88          |
| 4                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,83             | 0,78 – 0,88          |
| 5                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,83             | 0,78 – 0,87          |
| 6                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,83             | 0,78 – 0,87          |
| 7                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,83             | 0,79 – 0,87          |
| 8                                                                                                                                                    | Курортные регионы                                                              | -                | -                    |
| 9                                                                                                                                                    | Дальневосточные регионы                                                        | 0,81             | 0,76 – 0,87          |

| Территориальные коэффициенты для цен предложений.<br>Райцентры и поселки городского типа с развитой<br>промышленностью по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                       | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                       | Москва                                                                         | 0,75             | 0,69 – 0,81          |
| 2                                                                                                                                                       | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    |
| 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         | 0,75             | 0,70 – 0,80          |
| 5                                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,75             | 0,69 – 0,80          |
| 6                                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,75             | 0,70 – 0,80          |
| 7                                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,75             | 0,70 – 0,80          |
| 8                                                                                                                                                       | Курортные регионы                                                              | -                | -                    |
| 9                                                                                                                                                       | Дальневосточные регионы                                                        | 0,74             | 0,69 – 0,80          |

| Территориальные коэффициенты для цен предложений.<br>Райцентры поселки городского типа сельскохозяйственных<br>районов по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                       | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                       | Москва                                                                         | 0,62             | 0,56 – 0,68          |
| 2                                                                                                                                                       | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    |
| 3                                                                                                                                                       | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,63             | 0,58 – 0,69          |
| 4                                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,63             | 0,57 – 0,68          |
| 5                                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,62             | 0,57 – 0,68          |
| 6                                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,65             | 0,59 – 0,71          |
| 7                                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,63             | 0,58 – 0,68          |
| 8                                                                                                                                                       | Курортные регионы                                                              | -                | -                    |
| 9                                                                                                                                                       | Дальневосточные регионы                                                        | 0,63             | 0,57 – 0,69          |

| Территориальные коэффициенты для цен предложений.<br>Прочие населенные пункты по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                              | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                              | Москва                                                                         | 0,50             | 0,42 – 0,58          |
| 2                                                                                                              | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    |
| 3                                                                                                              | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,50             | 0,44 – 0,56          |
| 4                                                                                                              | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,51             | 0,44 – 0,58          |
| 5                                                                                                              | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,50             | 0,44 – 0,56          |
| 6                                                                                                              | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,52             | 0,45 – 0,58          |
| 7                                                                                                              | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,50             | 0,44 – 0,56          |
| 8                                                                                                              | Курортные регионы                                                              | -                | -                    |
| 9                                                                                                              | Дальневосточные регионы                                                        | 0,49             | 0,41 – 0,56          |

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок.<br>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра<br>по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                    | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                    | Москва                                                                         | 0,83             | 0,78                 | 0,89 |
| 2                                                                                                                                                    | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -    |
| 3                                                                                                                                                    | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,84             | 0,79                 | 0,88 |
| 4                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,83             | 0,78                 | 0,88 |
| 5                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,83             | 0,78                 | 0,87 |
| 6                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,82             | 0,77                 | 0,87 |
| 7                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,83             | 0,79                 | 0,87 |
| 8                                                                                                                                                    | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                    | Дальневосточные регионы                                                        | 0,81             | 0,75                 | 0,87 |

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок.<br>Райцентры и поселки городского типа с развитой<br>промышленностью по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                       | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                       | Москва                                                                         | 0,75             | 0,69                 | 0,81 |
| 2                                                                                                                                                       | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -    |
| 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         | 0,74             | 0,69                 | 0,79 |
| 5                                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,75             | 0,69                 | 0,80 |
| 6                                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,76             | 0,71                 | 0,81 |
| 7                                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,75             | 0,70                 | 0,80 |
| 8                                                                                                                                                       | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                       | Дальневосточные регионы                                                        | 0,74             | 0,69                 | 0,80 |

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок.<br>Райцентры поселки городского типа сельскохозяйственных<br>районов по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                       | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                       | Москва                                                                         | 0,62             | 0,56                 | 0,68 |
| 2                                                                                                                                                       | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -    |
| 3                                                                                                                                                       | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,63             | 0,58                 | 0,69 |
| 4                                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,63             | 0,57                 | 0,68 |
| 5                                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,62             | 0,57                 | 0,68 |
| 6                                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,64             | 0,59                 | 0,70 |
| 7                                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,63             | 0,58                 | 0,68 |
| 8                                                                                                                                                       | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                       | Дальневосточные регионы                                                        | 0,60             | 0,55                 | 0,66 |

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок.<br>Прочие населенные пункты по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                              | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                              | Москва                                                                         | 0,50             | 0,42                 | 0,58 |
| 2                                                                                                              | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -    |
| 3                                                                                                              | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,50             | 0,44                 | 0,57 |
| 4                                                                                                              | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,51             | 0,43                 | 0,58 |
| 5                                                                                                              | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,50             | 0,44                 | 0,56 |
| 6                                                                                                              | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,52             | 0,45                 | 0,58 |
| 7                                                                                                              | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,50             | 0,44                 | 0,56 |
| 8                                                                                                              | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                              | Дальневосточные регионы                                                        | 0,50             | 0,43                 | 0,57 |

**Рис. 34. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона <sup>61</sup>**

<sup>61</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.



| Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры административных районов города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                                 | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                                 | Москва                                                                         | 0,89             | 0,85                 | 0,92 |
| 2                                                                                                                                                                 | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 3                                                                                                                                                                 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,90             | 0,87                 | 0,93 |
| 4                                                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,90             | 0,86                 | 0,94 |
| 5                                                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,90             | 0,87                 | 0,93 |
| 6                                                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,89             | 0,85                 | 0,93 |
| 7                                                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,90             | 0,86                 | 0,93 |
| 8                                                                                                                                                                 | Курортные регионы                                                              | —                | —                    | —    |
| 9                                                                                                                                                                 | Дальневосточные регионы                                                        | 0,89             | 0,86                 | 0,93 |

| Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                                  | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                                  | Москва                                                                         | 0,82             | 0,77                 | 0,86 |
| 2                                                                                                                                                                  | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 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         | 0,84             | 0,80                 | 0,88 |
| 5                                                                                                                                                                  | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,82             | 0,79                 | 0,86 |
| 6                                                                                                                                                                  | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,83             | 0,78                 | 0,87 |
| 7                                                                                                                                                                  | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,83             | 0,79                 | 0,86 |
| 8                                                                                                                                                                  | Курортные регионы                                                              | —                | —                    | —    |
| 9                                                                                                                                                                  | Дальневосточные регионы                                                        | 0,83             | 0,77                 | 0,88 |

| Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                                       | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                                       | Москва                                                                         | 0,76             | 0,74                 | 0,79 |
| 2                                                                                                                                                                       | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 3                                                                                                                                                                       | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,78             | 0,73                 | 0,82 |
| 4                                                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,79             | 0,75                 | 0,84 |
| 5                                                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,78             | 0,74                 | 0,82 |
| 6                                                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,78             | 0,73                 | 0,83 |
| 7                                                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,78             | 0,73                 | 0,83 |
| 8                                                                                                                                                                       | Курортные регионы                                                              | —                | —                    | —    |
| 9                                                                                                                                                                       | Дальневосточные регионы                                                        | 0,78             | 0,73                 | 0,82 |

| Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                                | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                                | Москва                                                                         | 0,74             | 0,68                 | 0,81 |
| 2                                                                                                                                                                | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 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         | 0,75             | 0,70                 | 0,80 |
| 5                                                                                                                                                                | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,75             | 0,71                 | 0,80 |
| 6                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,75             | 0,69                 | 0,80 |
| 7                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,75             | 0,70                 | 0,80 |
| 8                                                                                                                                                                | Курортные регионы                                                              | —                | —                    | —    |
| 9                                                                                                                                                                | Дальневосточные регионы                                                        | 0,74             | 0,68                 | 0,80 |

| Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                                | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                                | Москва                                                                         | 0,80             | 0,75                 | 0,85 |
| 2                                                                                                                                                                | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 3                                                                                                                                                                | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,82             | 0,78                 | 0,87 |
| 4                                                                                                                                                                | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,78             | 0,73                 | 0,83 |
| 5                                                                                                                                                                | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,82             | 0,78                 | 0,86 |
| 6                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,82             | 0,77                 | 0,87 |
| 7                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,82             | 0,78                 | 0,86 |
| 8                                                                                                                                                                | Курортные регионы                                                              | —                | —                    | —    |
| 9                                                                                                                                                                | Дальневосточные регионы                                                        | 0,84             | 0,79                 | 0,89 |

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                                 | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                                 | Москва                                                                         | 0,89             | 0,85                 | 0,92 |
| 2                                                                                                                                                                 | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 3                                                                                                                                                                 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,90             | 0,83                 | 0,86 |
| 4                                                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,90             | 0,60                 | 0,86 |
| 5                                                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,90             | 0,65                 | 0,87 |
| 6                                                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,90             | 0,80                 | 0,85 |
| 7                                                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,90             | 0,75                 | 0,86 |
| 8                                                                                                                                                                 | Курортные регионы                                                              | —                | —                    | —    |
| 9                                                                                                                                                                 | Дальневосточные регионы                                                        | 0,90             | 0,85                 | 0,86 |



| Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |      | Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                                   | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      | №                                                                                                                                                                        | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                                   | Москва                                                                         | 0,82             | 0,77                 | 0,87 | 1                                                                                                                                                                        | Москва                                                                         | 0,77             | 0,74                 | 0,81 |
| 2                                                                                                                                                                   | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    | 2                                                                                                                                                                        | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 3                                                                                                                                                                   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,83             | 0,79                 | 0,87 | 3                                                                                                                                                                        | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,78             | 0,74                 | 0,82 |
| 4                                                                                                                                                                   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,84             | 0,80                 | 0,89 | 4                                                                                                                                                                        | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,80             | 0,75                 | 0,84 |
| 5                                                                                                                                                                   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,83             | 0,80                 | 0,87 | 5                                                                                                                                                                        | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,79             | 0,75                 | 0,83 |
| 6                                                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,83             | 0,78                 | 0,88 | 6                                                                                                                                                                        | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,79             | 0,74                 | 0,83 |
| 7                                                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,83             | 0,79                 | 0,87 | 7                                                                                                                                                                        | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,78             | 0,73                 | 0,83 |
| 8                                                                                                                                                                   | Курортные регионы                                                              | —                | —                    | —    | 8                                                                                                                                                                        | Курортные регионы                                                              | —                | —                    | —    |
| 9                                                                                                                                                                   | Дальневосточные регионы                                                        | 0,82             | 0,77                 | 0,87 | 9                                                                                                                                                                        | Дальневосточные регионы                                                        | 0,78             | 0,74                 | 0,83 |

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |      | Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                                 | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      | №                                                                                                                                                                 | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                                 | Москва                                                                         | 0,74             | 0,67                 | 0,80 | 1                                                                                                                                                                 | Москва                                                                         | 0,80             | 0,75                 | 0,86 |
| 2                                                                                                                                                                 | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    | 2                                                                                                                                                                 | Санкт-Петербург                                                                | —                | —                    | —    |
| 3                                                                                                                                                                 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,75             | 0,70                 | 0,80 | 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         | 0,75             | 0,70                 | 0,80 | 4                                                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,79             | 0,74                 | 0,84 |
| 5                                                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,76             | 0,71                 | 0,80 | 5                                                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,83             | 0,79                 | 0,87 |
| 6                                                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,74             | 0,69                 | 0,80 | 6                                                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,82             | 0,78                 | 0,87 |
| 7                                                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,75             | 0,70                 | 0,80 | 7                                                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,83             | 0,79                 | 0,87 |
| 8                                                                                                                                                                 | Курортные регионы                                                              | —                | —                    | —    | 8                                                                                                                                                                 | Курортные регионы                                                              | —                | —                    | —    |
| 9                                                                                                                                                                 | Дальневосточные регионы                                                        | 0,76             | 0,70                 | 0,81 | 9                                                                                                                                                                 | Дальневосточные регионы                                                        | 0,84             | 0,79                 | 0,89 |

**Рис. 35. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта <sup>62</sup>**

#### Физические характеристики

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

<sup>62</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

| высококласные производственно-складские объекты<br>классов А, А+, В, В+ |           |           |            |             |             |             |        |  |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|--------|--|
| Площадь, кв.м                                                           | аналог    |           |            |             |             |             |        |  |
|                                                                         | 1000-5000 | 5000-7500 | 7500-10000 | 10000-15000 | 15000-20000 | 20000-50000 | >50000 |  |
| 1000-5000                                                               | 1,00      | 1,09      | 1,14       | 1,19        | 1,24        | 1,35        | 1,41   |  |
| 5000-7500                                                               | 0,92      | 1,00      | 1,04       | 1,09        | 1,14        | 1,23        | 1,29   |  |
| 7500-10000                                                              | 0,88      | 0,96      | 1,00       | 1,04        | 1,09        | 1,18        | 1,23   |  |
| 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      | 0,85       | 0,88        | 0,92        | 1,00        | 1,04   |  |
| >50000                                                                  | 0,71      | 0,78      | 0,81       | 0,85        | 0,88        | 0,96        | 1,00   |  |

Рис. 36. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости<sup>63</sup>

| Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки |                                                                                |                  |                      |      | Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки |                                                                                |                  |                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                    | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      | №                                                                                                                                                                          | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                    | Москва                                                                         | 0,90             | 0,86                 | 0,94 | 1                                                                                                                                                                          | Москва                                                                         | 0,92             | 0,88                 | 0,95 |
| 2                                                                                                                                                    | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -    | 2                                                                                                                                                                          | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -    |
| 3                                                                                                                                                    | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,90             | 0,86                 | 0,94 | 3                                                                                                                                                                          | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,91             | 0,88                 | 0,95 |
| 4                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,91             | 0,88                 | 0,94 | 4                                                                                                                                                                          | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,93             | 0,90                 | 0,96 |
| 5                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,90             | 0,87                 | 0,93 | 5                                                                                                                                                                          | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,91             | 0,88                 | 0,94 |
| 6                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,89             | 0,85                 | 0,93 | 6                                                                                                                                                                          | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,91             | 0,87                 | 0,95 |
| 7                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,90             | 0,86                 | 0,94 | 7                                                                                                                                                                          | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,91             | 0,88                 | 0,95 |
| 8                                                                                                                                                    | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    | 8                                                                                                                                                                          | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                    | Дальневосточные регионы                                                        | 0,89             | 0,85                 | 0,93 | 9                                                                                                                                                                          | Дальневосточные регионы                                                        | 0,91             | 0,87                 | 0,95 |

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на тип объекта<sup>64</sup>

<sup>63</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>64</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

| 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 крупноштучно оградимая, освещенная, благоустроенная территория. Объекты с центральными автомагистралями | 1,35           | 2,10            | 1,69             |
| Класс 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,15           | 1,59            | 1,35             |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,45           | 0,69            | 0,56             |

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества<sup>65</sup>

| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии |                                                                                |                  |                      | Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии |                                                                                |                  |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                   | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал | №                                                                                                                                                                    | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                   | Москва                                                                         | 1,20             | 1,13 – 1,27          | 1                                                                                                                                                                    | Москва                                                                         | 0,74             | 0,66 – 0,81          |
| 2                                                                                                                                   | Санкт-Петербург                                                                | 1,21             | 1,14 – 1,29          | 2                                                                                                                                                                    | Санкт-Петербург                                                                | 0,70             | 0,63 – 0,77          |
| 3                                                                                                                                   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,23             | 1,16 – 1,29          | 3                                                                                                                                                                    | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,71             | 0,65 – 0,78          |
| 4                                                                                                                                   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,23             | 1,16 – 1,30          | 4                                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,73             | 0,66 – 0,80          |
| 5                                                                                                                                   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,23             | 1,17 – 1,28          | 5                                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,72             | 0,66 – 0,78          |
| 6                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,22             | 1,16 – 1,29          | 6                                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,72             | 0,65 – 0,78          |
| 7                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,23             | 1,17 – 1,30          | 7                                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,71             | 0,65 – 0,78          |
| 8                                                                                                                                   | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | 8                                                                                                                                                                    | Курортные регионы                                                              | -                | -                    |
| 9                                                                                                                                   | Дальневосточные регионы                                                        | 1,22             | 1,15 – 1,29          | 9                                                                                                                                                                    | Дальневосточные регионы                                                        | 0,74             | 0,67 – 0,81          |

<sup>65</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтамПурелм, <https://statietl.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2298-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>



| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии |                                                                                |                  |                      |      | Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии |                                                                                |                  |                      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                         | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      | №                                                                                                                                                                                          | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                         | Москва                                                                         | 1,20             | 1,14                 | 1,27 | 1                                                                                                                                                                                          | Москва                                                                         | 0,73             | 0,66                 | 0,80 |
| 2                                                                                                                                                         | Санкт-Петербург                                                                | 1,21             | 1,14                 | 1,28 | 2                                                                                                                                                                                          | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -    |
| 3                                                                                                                                                         | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,22             | 1,16                 | 1,27 | 3                                                                                                                                                                                          | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,72             | 0,66                 | 0,78 |
| 4                                                                                                                                                         | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,22             | 1,16                 | 1,29 | 4                                                                                                                                                                                          | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,73             | 0,66                 | 0,80 |
| 5                                                                                                                                                         | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,22             | 1,17                 | 1,28 | 5                                                                                                                                                                                          | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,72             | 0,67                 | 0,78 |
| 6                                                                                                                                                         | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,22             | 1,16                 | 1,28 | 6                                                                                                                                                                                          | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,71             | 0,65                 | 0,78 |
| 7                                                                                                                                                         | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,22             | 1,17                 | 1,28 | 7                                                                                                                                                                                          | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,71             | 0,65                 | 0,77 |
| 8                                                                                                                                                         | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    | 8                                                                                                                                                                                          | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                         | Дальневосточные регионы                                                        | 1,21             | 1,15                 | 1,27 | 9                                                                                                                                                                                          | Дальневосточные регионы                                                        | 0,73             | 0,67                 | 0,80 |

**Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние (цены/арендные ставки объектов)<sup>66</sup>**

| Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта |                                                                                |                  |                      |      | Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта |                                                                                |                  |                      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                          | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      | №                                                                                                                                       | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                          | Москва                                                                         | 0,75             | 0,68                 | 0,82 | 1                                                                                                                                       | Москва                                                                         | 0,75             | 0,68                 | 0,82 |
| 2                                                                                                                          | Санкт-Петербург                                                                | 0,71             | 0,63                 | 0,78 | 2                                                                                                                                       | Санкт-Петербург                                                                | 0,74             | 0,66                 | 0,81 |
| 3                                                                                                                          | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. 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             | 0,68                 | 0,82 |
| 4                                                                                                                          | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,75             | 0,68                 | 0,82 | 4                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,75             | 0,68                 | 0,82 |
| 5                                                                                                                          | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,75             | 0,69                 | 0,81 | 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           | 0,75             | 0,68                 | 0,81 | 6                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,75             | 0,68                 | 0,81 |
| 7                                                                                                                          | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,75             | 0,69                 | 0,81 | 7                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,75             | 0,68                 | 0,81 |
| 8                                                                                                                          | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    | 8                                                                                                                                       | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                          | Дальневосточные регионы                                                        | 0,76             | 0,70                 | 0,82 | 9                                                                                                                                       | Дальневосточные регионы                                                        | 0,77             | 0,69                 | 0,84 |

**Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление<sup>67</sup>**

<sup>66</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>67</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.



| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                     | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена/ Удельная арендная ставка                                                                                                                                                       |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта       | 0,78             | 0,69                 | 0,86 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,55             | 0,41                 | 0,63 |

**Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на материал стен<sup>68</sup>**

| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса |                                                                                |                  |                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                    | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                    | Москва                                                                         | 1,44             | 1,31                 | 1,57 |
| 2                                                                                                                                                    | Санкт-Петербург                                                                | 1,45             | 1,33                 | 1,58 |
| 3                                                                                                                                                    | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,48             | 1,38                 | 1,58 |
| 4                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,48             | 1,37                 | 1,59 |
| 5                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,48             | 1,38                 | 1,58 |
| 6                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,47             | 1,35                 | 1,60 |
| 7                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,48             | 1,38                 | 1,59 |
| 8                                                                                                                                                    | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                    | Дальневосточные регионы                                                        | 1,51             | 1,39                 | 1,64 |

| 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                                                                         | 1,46             | 1,32                 | 1,59 |
| 2                                                                                                                                                                          | Санкт-Петербург                                                                | 1,47             | 1,34                 | 1,60 |
| 3                                                                                                                                                                          | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,50             | 1,38                 | 1,62 |
| 4                                                                                                                                                                          | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,51             | 1,38                 | 1,64 |
| 5                                                                                                                                                                          | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,50             | 1,39                 | 1,60 |
| 6                                                                                                                                                                          | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,49             | 1,36                 | 1,62 |
| 7                                                                                                                                                                          | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,50             | 1,39                 | 1,61 |
| 8                                                                                                                                                                          | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                                          | Дальневосточные регионы                                                        | 1,53             | 1,39                 | 1,67 |

**Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса<sup>69</sup>**

<sup>68</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>69</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

| Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки |                                                                                |                  |                      |      | Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки |                                                                                |                  |                      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                   | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      | №                                                                                                                                                         | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                   | Москва                                                                         | 1,17             | 1,11                 | 1,22 | 1                                                                                                                                                         | Москва                                                                         | 1,17             | 1,11                 | 1,22 |
| 2                                                                                                                                   | Санкт-Петербург                                                                | 1,15             | 1,10                 | 1,20 | 2                                                                                                                                                         | Санкт-Петербург                                                                | 1,14             | 1,09                 | 1,20 |
| 3                                                                                                                                   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,15             | 1,10                 | 1,19 | 3                                                                                                                                                         | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,15             | 1,10                 | 1,19 |
| 4                                                                                                                                   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,14             | 1,10                 | 1,19 | 4                                                                                                                                                         | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,14             | 1,09                 | 1,19 |
| 5                                                                                                                                   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,15             | 1,11                 | 1,19 | 5                                                                                                                                                         | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,15             | 1,11                 | 1,19 |
| 6                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,15             | 1,11                 | 1,19 | 6                                                                                                                                                         | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,15             | 1,11                 | 1,19 |
| 7                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,15             | 1,11                 | 1,20 | 7                                                                                                                                                         | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,15             | 1,11                 | 1,19 |
| 8                                                                                                                                   | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    | 8                                                                                                                                                         | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                   | Дальневосточные регионы                                                        | 1,15             | 1,10                 | 1,20 | 9                                                                                                                                                         | Дальневосточные регионы                                                        | 1,15             | 1,10                 | 1,20 |

**Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку<sup>70</sup>**

| Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ |                                                                                |                  |                      |      | Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ |                                                                                |                  |                      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                           | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      | №                                                                                                                                 | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                           | Москва                                                                         | 0,89             | 0,85                 | 0,93 | 1                                                                                                                                 | Москва                                                                         | 0,89             | 0,86                 | 0,93 |
| 2                                                                                                           | Санкт-Петербург                                                                | 0,89             | 0,85                 | 0,92 | 2                                                                                                                                 | Санкт-Петербург                                                                | 0,89             | 0,85                 | 0,93 |
| 3                                                                                                           | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,90             | 0,87                 | 0,94 | 3                                                                                                                                 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,90             | 0,87                 | 0,94 |
| 4                                                                                                           | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,92             | 0,88                 | 0,95 | 4                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,92             | 0,89                 | 0,94 |
| 5                                                                                                           | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,90             | 0,86                 | 0,93 | 5                                                                                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,90             | 0,86                 | 0,93 |
| 6                                                                                                           | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,89             | 0,85                 | 0,93 | 6                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,88             | 0,84                 | 0,92 |
| 7                                                                                                           | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,90             | 0,86                 | 0,93 | 7                                                                                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,90             | 0,86                 | 0,93 |
| 8                                                                                                           | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    | 8                                                                                                                                 | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                           | Дальневосточные регионы                                                        | 0,91             | 0,87                 | 0,95 | 9                                                                                                                                 | Дальневосточные регионы                                                        | 0,91             | 0,87                 | 0,95 |

**Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов<sup>71</sup>**

| № | 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                                                             | 1,04           | 1,16            | 1,09             |
| 2 | Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами                                                                                                     | 0,99           | 1,05            | 1,02             |

**Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью<sup>72</sup>**

<sup>70</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>71</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>72</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>

| Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости |                                                                                |                  |                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                                    |                                                                                |                  |                      |      |
| №                                                                                        | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                        | Москва                                                                         | -                | -                    | -    |
| 2                                                                                        | Санкт-Петербург                                                                | 0,84             | 0,78                 | 0,90 |
| 3                                                                                        | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,81             | 0,73                 | 0,89 |
| 4                                                                                        | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,82             | 0,74                 | 0,89 |
| 5                                                                                        | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,82             | 0,75                 | 0,89 |
| 6                                                                                        | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,82             | 0,74                 | 0,90 |
| 7                                                                                        | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,82             | 0,75                 | 0,88 |
| 8                                                                                        | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                        | Дальневосточные регионы                                                        | 0,82             | 0,75                 | 0,89 |

Рис. 46. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости<sup>73</sup>

Уровень расходов производственно-складских объектов

| Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД |                                                                                |                  |                      |       |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 2. Специализированные высококласные складские объекты     |                                                                                |                  |                      |       |
| №                                                         | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1                                                         | Москва                                                                         | 24,8%            | 19,6%                | 30,0% |
| 2                                                         | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -     |
| 3                                                         | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 18,2%            | 13,6%                | 22,7% |
| 4                                                         | города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего                  | 18,8%            | 14,4%                | 23,2% |
| 5                                                         | города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего                  | 18,1%            | 14,3%                | 21,8% |
| 6                                                         | Дальневосточные и курортные города                                             | 19,7%            | 15,4%                | 24,0% |

Рис. 47. Значения расходов на содержание объектов в % от потенциального валового дохода<sup>74</sup>

<sup>73</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>74</sup> Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2019 г.



### Уровень вакантных площадей (недозагрузки)

[https://www.nazarov-partners.com/news/investory\\_izuchayut\\_regionalnyi\\_rynok\\_skladskoi\\_nedvizhimosti.html](https://www.nazarov-partners.com/news/investory_izuchayut_regionalnyi_rynok_skladskoi_nedvizhimosti.html)

Новости Карты Принтер Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельхозналого Судебное Али Moscow torrents Социалка



#### Спрос смещается в регионы

По данным Knight Frank, Новосибирская область в 2020 году является региональным лидером по объему поглощения складской недвижимости: за 9 месяцев 2020 года на нее пришлось 26% от общего объема заключенных в РФ сделок или 139 тысяч кв. м. Аналитики компании также констатировали, что интерес к складским комплексам в принципе смещается в регионы. Новосибирские эксперты рынка недвижимости подтверждают эти наблюдения. Руководитель практики складской и промышленной недвижимости ГК «ЕЛКА девелопмент» Георгий Кузнецов отмечает, что рынок качественных складов дефицитен практически во всех сегментах, а особенно в секторе, где размер лота более 10 000-15 000 кв. м.

— Это развитие тенденции, которая начала формироваться в прошлые периоды, — поясняет Кузнецов. — По итогам второго квартала 2020 года в сегменте класса А средняя вакансия оценивалась размере 7,6%, а в настоящий момент она упала до 3,32% и составляет чуть более 49 000 кв. м.

Рис. 48. Значения процента недозагрузки в г. Новосибирск и его окрестностях<sup>75</sup>

#### Скидки на торг при заключении сделок

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

| Скидки на цены предложений на активном рынке.<br>2. Специализированные высококлассные складские объекты |                                                                                |                  |                      |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| №                                                                                                       | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1                                                                                                       | Москва                                                                         | 10,8%            | 8,6%                 | 12,9% |
| 2                                                                                                       | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -     |
| 3                                                                                                       | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,0%            | 6,9%                 | 13,1% |
| 4                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 10,0%            | 7,5%                 | 12,5% |
| 5                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 10,3%            | 7,0%                 | 13,6% |
| 6                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | -                | -                    | -     |
| 7                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 10,3%            | 7,7%                 | 12,9% |
| 8                                                                                                       | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -     |
| 9                                                                                                       | Дальневосточные регионы                                                        | 10,3%            | 7,3%                 | 13,3% |

| Скидки на арендные ставки на активном рынке.<br>2. Специализированные высококлассные складские объекты |                                                                                |                  |                      |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| №                                                                                                      | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1                                                                                                      | Москва                                                                         | 9,3%             | 6,3%                 | 12,3% |
| 2                                                                                                      | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -     |
| 3                                                                                                      | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 9,0%             | 6,3%                 | 11,7% |
| 4                                                                                                      | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 9,3%             | 6,9%                 | 11,7% |
| 5                                                                                                      | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 9,0%             | 6,1%                 | 11,9% |
| 6                                                                                                      | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | -                | -                    | -     |
| 7                                                                                                      | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 8,9%             | 6,4%                 | 11,3% |
| 8                                                                                                      | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -     |
| 9                                                                                                      | Дальневосточные регионы                                                        | 9,6%             | 6,7%                 | 12,5% |

Рис. 49. Скидки на торг<sup>76</sup>

<sup>75</sup> «Инвесторы изучают региональный рынок складской недвижимости». 09 ноября 2020 года — URL: [https://www.nazarov-partners.com/news/investory\\_izuchayut\\_regionalnyi\\_rynok\\_skladskoi\\_nedvizhimosti.html](https://www.nazarov-partners.com/news/investory_izuchayut_regionalnyi_rynok_skladskoi_nedvizhimosti.html)

<sup>76</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.



## Ставка капитализации

Табл. 17. Ставки капитализации для складской недвижимости

| № п/п                                                                | Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ставка капитализации, % |                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|-------|---------------|---------------------------------------------------------|-------|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                    | <p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, на 01 октября 2020 г., <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda</a></p> <div><div><div>Ассоциация<br/>развития рынка недвижимости<br/><b>СтатРиелт</b><br/>некоммерческая организация</div><div>Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДля бизнесаОформить заявкуЭкспертиза в рамкахВыход на рынокКомпания на рынке</div></div><p>Коефициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года</p><p>Категория: Карректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)</p><p>Коефициенты 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.</p><p>Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные техникоэкономические характеристики.</p><p>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.</p><p>Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиями в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.</p><p>Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структурный анализ при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.</p><p>Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал</p><table><thead><tr><th></th><th>Объекты недвижимости высокого класса качества (А+), в которых как есть, высокие показатели, расположенные на красной линии улиц с высокими автомобильными или пешеходными потоками</th><th>Среднее значение</th><th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С), в которых относительно низкие показатели, расположенные на второй линии улиц (внутри квартала) с низкими автомобильными или пешеходными потоками</th></tr></thead><tbody><tr><td>Торговые помещения и здания</td><td>0,09</td><td>0,12</td><td>0,14</td></tr><tr><td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td><td>0,10</td><td>0,14</td><td>0,17</td></tr><tr><td>Складские помещения и здания</td><td>0,10</td><td>0,13</td><td>0,16</td></tr><tr><td>Производственные помещения и здания</td><td>0,12</td><td>0,18</td><td>0,22</td></tr></tbody></table><p>1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованные стороны сделки могут быть согласованно приняты в пределах:</p><p>2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.</p><p>В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).</p></div> |                         | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+), в которых как есть, высокие показатели, расположенные на красной линии улиц с высокими автомобильными или пешеходными потоками                 | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (С), в которых относительно низкие показатели, расположенные на второй линии улиц (внутри квартала) с низкими автомобильными или пешеходными потоками | Торговые помещения и здания | 0,09                                               | 0,12  | 0,14          | Офисные и другие общественные помещения и здания        | 0,10  | 0,14          | 0,17                                                  | Складские помещения и здания | 0,10          | 0,13                                                   | 0,16  | Производственные помещения и здания | 0,12                                                                 | 0,18  | 0,22          | <p>11,50% (принимается как среднее значение для ставок капитализации для складских помещений класса А (10%) и средним значением ставки капитализации (13%), так как оцениваемый объект расположен не в самом областном центре)</p> |
|                                                                      | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+), в которых как есть, высокие показатели, расположенные на красной линии улиц с высокими автомобильными или пешеходными потоками                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Среднее значение        | Объекты недвижимости низкого класса качества (С), в которых относительно низкие показатели, расположенные на второй линии улиц (внутри квартала) с низкими автомобильными или пешеходными потоками |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Торговые помещения и здания                                          | 0,09                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,12                    | 0,14                                                                                                                                                                                               |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Офисные и другие общественные помещения и здания                     | 0,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,14                    | 0,17                                                                                                                                                                                               |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Складские помещения и здания                                         | 0,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,13                    | 0,16                                                                                                                                                                                               |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Производственные помещения и здания                                  | 0,12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,18                    | 0,22                                                                                                                                                                                               |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2                                                                    | <p>Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.</p> <table><thead><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="2">Активный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th>Доверительный интервал</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>11,1%</td><td>10,1% - 12,1%</td></tr><tr><td>2. Специализированные высокочастотные складские объекты</td><td>11,6%</td><td>10,6% - 12,6%</td></tr><tr><td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td><td>12,1%</td><td>11,2% - 13,1%</td></tr><tr><td>4. Специализированные сельскохозяйственного назначения</td><td>10,8%</td><td>9,5% - 12,1%</td></tr><tr><td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td><td>11,8%</td><td>10,7% - 12,9%</td></tr></tbody></table> <p>Среднее значение</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Класс объектов          | Активный рынок                                                                                                                                                                                     |                  | Среднее                                                                                                                                                                                            | Доверительный интервал      | 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,1% | 10,1% - 12,1% | 2. Специализированные высокочастотные складские объекты | 11,6% | 10,6% - 12,6% | 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 12,1%                        | 11,2% - 13,1% | 4. Специализированные сельскохозяйственного назначения | 10,8% | 9,5% - 12,1%                        | 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 11,8% | 10,7% - 12,9% | <p>11,6% (среднее значение для специализированных высокочастотных складских объектов по РФ)</p>                                                                                                                                    |
| Класс объектов                                                       | Активный рынок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                      | Среднее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Доверительный интервал  |                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 11,1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10,1% - 12,1%           |                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2. Специализированные высокочастотные складские объекты              | 11,6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10,6% - 12,6%           |                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 12,1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 11,2% - 13,1%           |                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4. Специализированные сельскохозяйственного назначения               | 10,8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9,5% - 12,1%            |                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 11,8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10,7% - 12,9%           |                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Среднее значение                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11,55%                  |                                                                                                                                                                                                    |                  |                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                    |       |               |                                                         |       |               |                                                       |                              |               |                                                        |       |                                     |                                                                      |       |               |                                                                                                                                                                                                                                    |

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

- Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков под промышленное освоение находится в г. Новосибирск. В отдаленных районах Новосибирской области предлагаются на продажу единичные объекты. Средневзвешенная удельная цена земельных участков в Новосибирске для размещения объектов производственно-складского назначения составила 101,5 тыс. руб./сот.
- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 40 000,00 до 50 000,00 руб. / сот., НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение,

назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строения на участке.

- Оцениваемое здание относится к высококлассной 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.
- Предложение складских комплексов в регионах России в 1-ом полугодии 2020 г. достигло 9 068,7 тыс. кв. м. Рынок регионов пополнился 354 тыс. кв. м качественных складских помещений, что практически в 2 раза выше показателей аналогичного периода предыдущего года. Высокий объем ввода связан с высоким спросом на спекулятивные складские площади и низким уровнем вакантных помещений.
- Среди лидеров по объему новых складских площадей – Воронеж (72 тыс. кв. м), Новосибирск (68 тыс. кв. м) и Казань (55 тыс. кв. м).
- Спрос на склады продемонстрировал рекордный рост. Общий объем сделок составил 564 тыс. кв. м, что выше показателей предыдущих лет более чем в 4,5 раза. Основной объем спроса пришелся на сделки крупных ритейлеров и онлайн-ритейлеров (в совокупности 73%).
- В большинстве городов России вакантность в складских комплексах достигла минимального уровня. Уровень вакантности в Новосибирске и его окрестностях согласно аналитике, составляет 3,2%.
- Средняя ставка аренды в регионах России составила 3 750 руб./кв. м /год без НДС и ОПЕХ, изменившись относительно уровня конца предыдущего года на 50 рублей.
- Диапазон ставок аренды на производственно-складские помещения по исследованиям Оценщика не имеет значительных колебаний и составляет от 390,00 до 463,73 руб./кв. м/мес. без НДС с учетом ОПЕХ без коммунальных расходов, а также до учета скидки на торг.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 36 131,67 до 45 450,41 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.
- Рынок оцениваемых объектов относится к активному рынку.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

### Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

#### *Юридическая правомочность*

Категория оцениваемого земельного участка – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – логистические комплексы. На участке с кадастровым номером 54:19:034102:510 расположено оцениваемое здание с кадастровым номером 54:19:034102:569. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14 октября 2020 г., оцениваемое здание определено как логистический складской комплекс. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объекта недвижимости является эксплуатация по назначению.

#### *Физическая осуществимость*

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

#### *Финансовая оправданность*

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

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

Таким образом, финансово оправданным вариантом является *продолжение текущего использования* оцениваемых объектов недвижимости.

**Выводы:**

На дату оценки наиболее эффективным вариантом использования объектов является текущее использование в качестве здания складского назначения, расположенного на земельном участке, используемом для его эксплуатации.



## Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

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

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть 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 спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

### Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### **6.1.2. Выявление сопоставимых объектов**

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

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

Табл. 18. Описание объектов сравнения

| 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. Новосибирск, ул. Кирова                    | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Даргомыжского, д. 8В | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская, 15 |
| Территориальная зона                                                  | Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра                                          | Областной центр                                                      | Областной центр                                                 | Областной центр                                             |
| Местонахождение в пределах населенного пункта                         | Районы крупных автомагистралей города                                                               | Районы вокруг крупных промпредприятий                                | Районы вокруг крупных промпредприятий                           | Районы вокруг крупных промпредприятий                       |
| Тип объекта                                                           | Здание с земельным участком                                                                         | Здание с земельным участком                                          | Здание с земельным участком                                     | Здание с земельным участком                                 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности на здание и участок                                                             | Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок | Право собственности на здание и участок                         | Право собственности на здание и участок                     |
| 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                                                         | 18 ноября 2020 г.                                                                                   | 05 октября 2020 г.                                                   | 17 сентября 2020 г.                                             | 18 ноября 2020 г.                                           |
| Скидка к цене предложения                                             | х                                                                                                   | Предусмотрена                                                        | Предусмотрена                                                   | Предусмотрена                                               |
| <b>Площадь улучшений, кв. м</b>                                       | <b>11 085,0</b>                                                                                     | <b>8 000,0</b>                                                       | <b>11 532,0</b>                                                 | <b>7 334,0</b>                                              |
| Тип площадей                                                          | Складские с долей административных                                                                  | Складские с долей административных                                   | Складские с долей административных                              | Складские с долей административных                          |
| Площадь административных помещений, кв. м                             | 774,8                                                                                               | 200,0                                                                | 350,0                                                           | 1 603,0                                                     |
| Площадь производственно-складских помещений, кв. м                    | 10 310,2                                                                                            | 7 800,0                                                              | 11 182,0                                                        | 5 731,0                                                     |
| Класс качества                                                        | А                                                                                                   | В+                                                                   | А                                                               | А                                                           |
| Техническое состояние зданий                                          | Хорошее                                                                                             | Хорошее                                                              | Хорошее                                                         | Хорошее                                                     |
| Материал стен                                                         | Сэндвич-панели                                                                                      | Сэндвич-панели                                                       | Сэндвич-панели                                                  | Сэндвич-панели                                              |
| площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м          | 0,00                                                                                                | 0,00                                                                 | 0,00                                                            | 0,00                                                        |
| площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м                   | 11 085,00                                                                                           | 8 000,00                                                             | 11 532,00                                                       | 7 334,00                                                    |
| площадь зданий с металлическими стенами, кв. м                        | 0,00                                                                                                | 0,00                                                                 | 0,00                                                            | 0,00                                                        |
| Отопление                                                             | Имеется                                                                                             | Имеется                                                              | Имеется                                                         | Имеется                                                     |
| отапливаемые площади, кв. м                                           | 11 085,0                                                                                            | 8 000,00                                                             | 11 532,00                                                       | 7 334,00                                                    |
| неотапливаемые площади, кв. м                                         | 0,0                                                                                                 | 0,00                                                                 | 0,00                                                            | 0,00                                                        |
| Наличие ж/д ветки                                                     | Рядом с участком                                                                                    | Отсутствует                                                          | Отсутствует                                                     | Имеется                                                     |
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов                            | Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры                                                           | Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры                            | Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры                       | Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры                   |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)        | Складское с долей административных                                                                  | Складское с долей административных                                   | Складское с долей административных                              | Складское с долей административных                          |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью            | Имеется стеллажное оборудование                                                                     | Стеллажное оборудование отсутствует                                  | Имеется стеллажное оборудование                                 | Имеется стеллажное оборудование                             |

| Характеристики / Объекты сравнения                      | Оцениваемый объект                                                                 | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Точная ссылка                                           | х                                                                                  | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3105590">https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3105590</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <a href="https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496">https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Источник данных                                         | х                                                                                  | тел. +7 (958) 750-83-38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | тел. +7 (913) 067-04-57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | тел. +7 (952) 908-17-88                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Цена предложения, руб.                                  | ?                                                                                  | <b>320 000 000,0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>500 004 456,0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>400 000 000,0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| НДС                                                     | х                                                                                  | Не включен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Включен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Включен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Цена предложения, руб./кв. м с НДС                      | ?                                                                                  | <b>48 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>43 358</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>54 540</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Текст объявления                                        | х                                                                                  | Предлагается в аренду/продажу строящийся склад класса "В+" от 4000 кв. м до 8000 кв. м! Месторасположение г. Новосибирск, Октябрьский район, отличная транспортная доступность: - до остановки общественного транспорта менее 15 минут пешим ходом (9 маршрутов); - до центра города на автомобиле 15-20 минут. Удобный подъезд для грузового транспорта. Территория комплекса будет огорожена, асфальтирована. Предусмотрен пункт охраны, обеспечивающий охрану периметра. Большая заасфальтированная площадка для маневрирования и стоянки еврофур. Земельный участок 1,5 Га (в аренде, планируется выкуп). Общая площадь проектируемого склада ориентировочно 8000 кв. м (размеры 82 м*96 м), дополнительно возможно строительство офисов в мезонине - площадь по запросу арендатора. Высота потолка склада - 9 м. Уровень пола на отметке 1,2 м от уровня земли с одной стороны здания, где будут организованы зона разгрузки с оборудованными воротами доклевеллерами и докшелтерами - 6-8 шт. Уровень пола на отметке 0,0 м от уровня земли с другой стороны здания, где будут организованы ворота с возможностью организации заезда автомобилей внутрь - 6-8 шт. Температурный режим - +16-+18С. Пожарная безопасность - пожарная сигнализация, порошковая система по- | Продажа склада Класса А площадью 11532 кв. м, расположенного в Зельцовском районе, на 1 линии ул. Даргомыжская Месторасположение: - Объект расположен в черте города, на 1 линии от магистрали - Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур - Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа - ЖД пути отсутствуют Характеристики: - Класс А, общая площадь 11532 кв. м. - Склад 11532 кв. м. - Деление помещения отсутствует - Статус построен - Состояние типовой ремонт, планировка смешанная- Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24х12 - Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 метра, нагрузка 6 т. - Количество ворот 12, доковое оборудование ворота секционные, доклевеллер, докшелтер - Освещение диодное - Система пожаротушения - Вентиляция приточная, вытяжная - Отопление - Стеллажное оборудование имеется- Подъемные механизмы отсутствуют - Дополнительное оборудование система контроля доступа Технические условия: - Электроснабжение - 50 кВт - Теплоснабжение - центральное - Водоснабжение - центральное - Водоотведение - центральное - Телекоммуникации (интернет, телефония) Коммерческие условия: - Схема сделки продажа - Собственник юридическое лицо общая система налогообложения - Базовая | 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 коммуникации Возможность размещения персонала на территории склада (бытовые и офисные помещения) Офисные по- |

| Характеристики / Объекты сравнения                   | Оцениваемый объект                                                                                                                                                   | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                | Объект-аналог №2                                                                                                                                                         | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      |                                                                                                                                                                      | жаротушения, гидранты. Коммуникации: Центральное водоснабжение, канализация местная (септик), отопление автономное от собственной газовой котельной, электрическая мощность в размере до 1 МВт. | ставка 43358 кв. м. (включая НДС) - Индексация предмет переговоров<br>Уточняйте дополнительную информацию у специалиста                                                  | мещения от 600 кв. м и более, для размещения отдела обслуживания клиентов или отдела продаж. Выделенные телефонные линии и интернет Оборудован грузовыми стеллажами (6 ярусов) Охранная и пожарная сигнализация, система пожаротушения Огороженная и охраняемая территория Парковка для грузового и легкового транспорта |
| Информация, полученная в результате интервьюирования | x                                                                                                                                                                    | Площадь административных помещений 200 кв. м. Стеллажное оборудование отсутствует                                                                                                               | Площадь административных помещений 350 кв. м. Имеется стеллажное оборудование                                                                                            | Имеется стеллажное оборудование, участок в собственности                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Фотоматериалы                                        |   |                                                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                                       |



### 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<sup>77</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

### 6.1.5. Внесение корректировок

#### *Внесение корректировок по I группе элементов сравнения*

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

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

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

| Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости |                                                                                |                  |                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| 2. Специализированные высокочастотные складские объекты                                  |                                                                                |                  |                      |      |
| №                                                                                        | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                        | Москва                                                                         | -                | -                    | -    |
| 2                                                                                        | Санкт-Петербург                                                                | 0,84             | 0,78                 | 0,90 |
| 3                                                                                        | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,81             | 0,73                 | 0,89 |
| 4                                                                                        | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,82             | 0,74                 | 0,89 |
| 5                                                                                        | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,82             | 0,75                 | 0,89 |
| 6                                                                                        | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,82             | 0,74                 | 0,90 |
| 7                                                                                        | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,82             | 0,75                 | 0,88 |
| 8                                                                                        | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                        | Дальневосточные регионы                                                        | 0,82             | 0,75                 | 0,89 |

Рис. 50. Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости<sup>78</sup>

| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности |                                                                                |                  |                      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                   | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                   | Москва                                                                         | 0,78             | 0,73                 | 0,84 |
| 2                                                                                                                                                   | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -    |
| 3                                                                                                                                                   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,77             | 0,71                 | 0,82 |
| 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         | 0,78             | 0,72                 | 0,83 |
| 6                                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,78             | 0,72                 | 0,85 |
| 7                                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,77             | 0,71                 | 0,83 |

Рис. 51. Значение корректирующего коэффициента удельной стоимости участка на имущественные права<sup>79</sup>

Табл. 19. Корректировка цен на различие в правах на земельный участок

| Показатель                                                            | Оцениваемый объект                      | Объект-аналог № 1                                                    | Объект-аналог № 2                       | Объект-аналог № 3                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности на здание и участок | Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок | Право собственности на здание и участок | Право собственности на здание и участок |

<sup>78</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>79</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. 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, 2020 г.

| Показатель                                                                    | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, % | x                  | 19,00%            | 19,00%            | 19,00%            |
| Корректировка на права для земельного участка, %                              | x                  | 29,87%            | 0,00%             | 0,00%             |
| Величина корректировки, %                                                     | -                  | 5,68%             | 0,00%             | 0,00%             |

- 19% – типичная доля стоимости земельного участка в общей стоимости складских объектов;
- 29,87%  $(=(1/0,77-1) \times 100\%)$  - значение корректирующего коэффициента удельной стоимости участка на праве собственности к удельной стоимости аналогичного участка на праве краткосрочной аренды.

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г. К расчетам принято среднее значение скидки на торг для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) в размере 10,0%.

| Скидки на цены предложений на активном рынке.<br>2. Специализированные высококлассные складские объекты |                                                                                |                  |                      |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| №                                                                                                       | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1                                                                                                       | Москва                                                                         | 10,8%            | 8,6%                 | 12,9% |
| 2                                                                                                       | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -     |
| 3                                                                                                       | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,0%            | 6,9%                 | 13,1% |
| 4                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 10,0%            | 7,5%                 | 12,5% |
| 5                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 10,3%            | 7,0%                 | 13,6% |
| 6                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | -                | -                    | -     |
| 7                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 10,3%            | 7,7%                 | 12,9% |
| 8                                                                                                       | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -     |
| 9                                                                                                       | Дальневосточные регионы                                                        | 10,3%            | 7,3%                 | 13,3% |

Рис. 52. Скидки на торг<sup>80</sup>

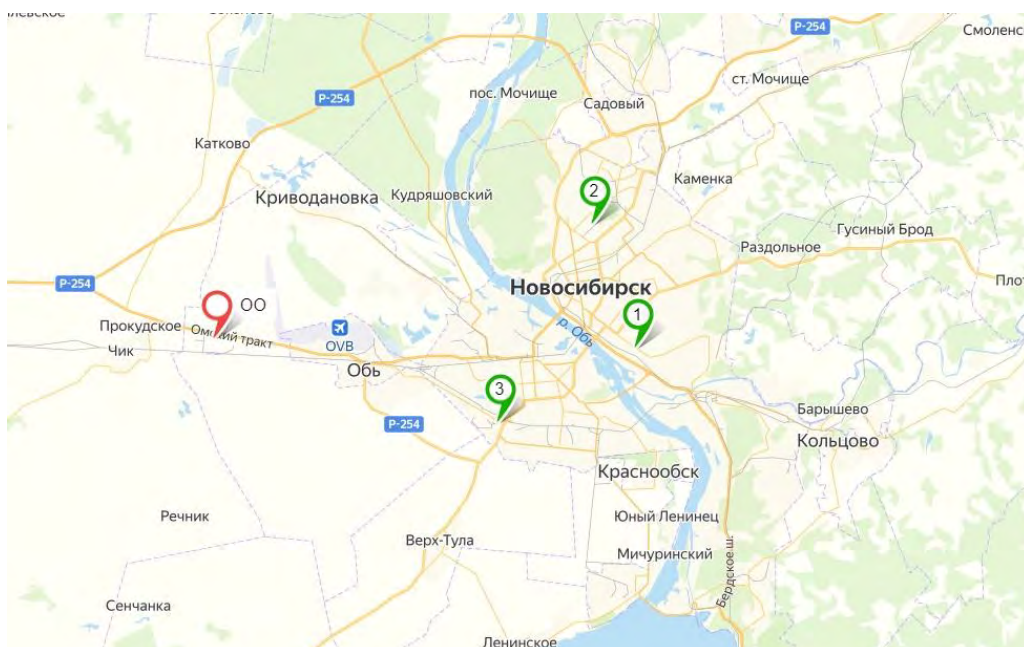
<sup>80</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

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

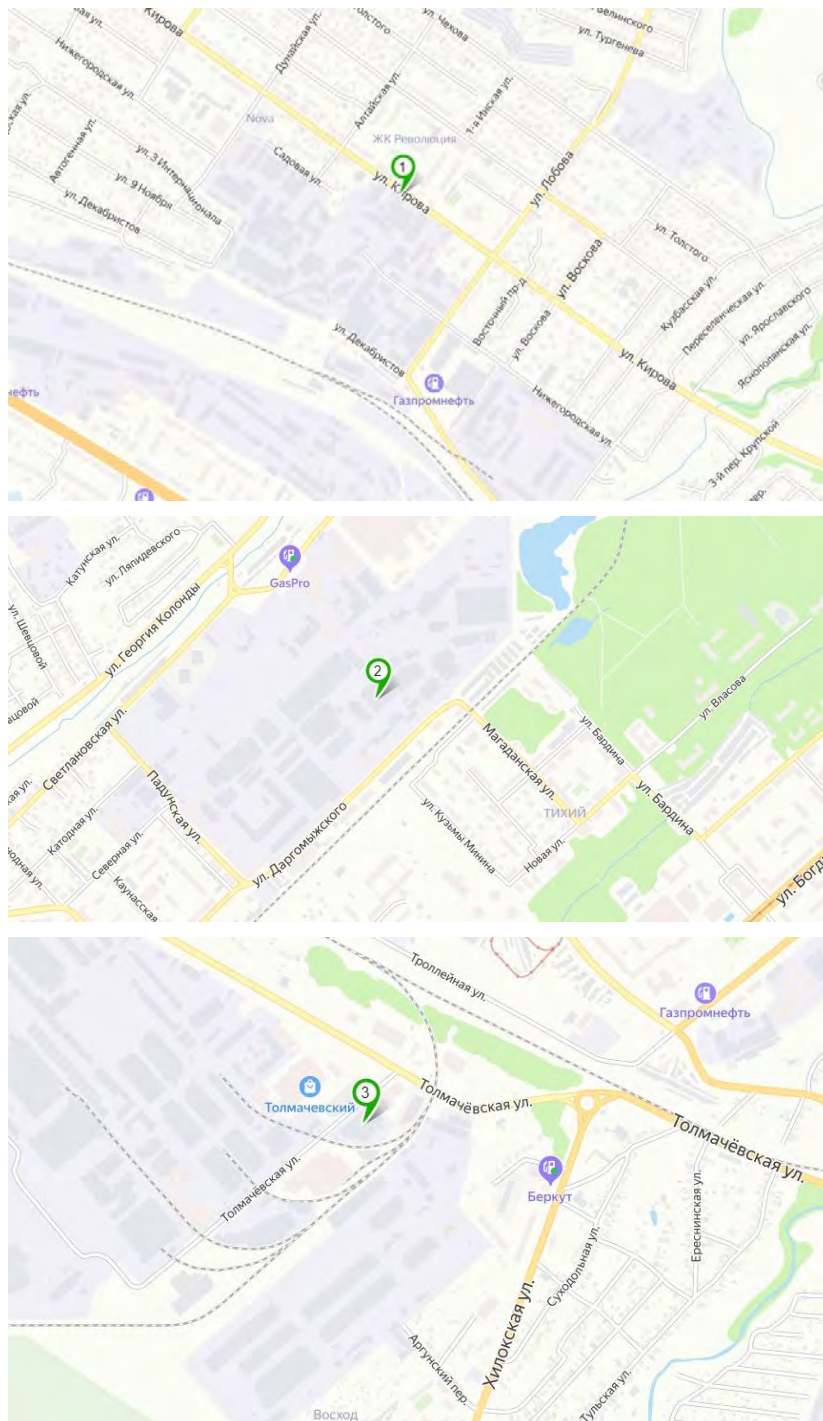
| Элемент сравнения                                                              | Оцениваемый объект                      | Объект-аналог №1                                                     | Объект-аналог №2                        | Объект-аналог №3                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Цена предложения, руб./кв. м                                                   | ?                                       | 48 000                                                               | 43 358                                  | 54 540                                  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав          | Право собственности на здание и участок | Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок | Право собственности на здание и участок | Право собственности на здание и участок |
| Корректировка, %                                                               | x                                       | 5,68%                                                                | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Скорр. цена, руб./кв. м                                                        | x                                       | 50 724                                                               | 43 358                                  | 54 540                                  |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи | Нетипичные условия отсутствуют          | Нетипичные условия отсутствуют                                       | Нетипичные условия отсутствуют          | Нетипичные условия отсутствуют          |
| Корректировка, %                                                               | x                                       | 0,00%                                                                | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Скорр. цена, руб./кв. м                                                        | x                                       | 50 724                                                               | 43 358                                  | 54 540                                  |
| Дата продажи                                                                   | 18 ноября 2020 г.                       | 05 октября 2020 г.                                                   | 17 сентября 2020 г.                     | 18 ноября 2020 г.                       |
| Корректировка, %                                                               | x                                       | 0,00%                                                                | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Скорр. цена, руб./кв. м                                                        | x                                       | 50 724                                                               | 43 358                                  | 54 540                                  |
| Совершенная сделка/предложение                                                 | сделка                                  | предложение                                                          | предложение                             | предложение                             |
| Скидка на торг, %                                                              | x                                       | -10,00%                                                              | -10,00%                                 | -10,00%                                 |
| Скорр. цена, руб./кв. м                                                        | x                                       | 45 652                                                               | 39 022                                  | 49 086                                  |
| Последовательные корректировки, суммарно                                       | x                                       | -4,89%                                                               | -10,00%                                 | -10,00%                                 |
| Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м               | x                                       | 45 652                                                               | 39 022                                  | 49 086                                  |

**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 - 2018. 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, 2018 г.







**Рис. 53. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта (ОО) на карте**

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

| Территориальные коэффициенты для цен предложений.<br>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра<br>по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                    | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                    | Москва                                                                         | 0,83             | 0,78                 | 0,88 |
| 2                                                                                                                                                    | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -    |
| 3                                                                                                                                                    | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,84             | 0,79                 | 0,88 |
| 4                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,83             | 0,78                 | 0,88 |
| 5                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,83             | 0,78                 | 0,87 |
| 6                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,83             | 0,78                 | 0,87 |
| 7                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,83             | 0,79                 | 0,87 |
| 8                                                                                                                                                    | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                    | Дальневосточные регионы                                                        | 0,81             | 0,76                 | 0,87 |

**Рис. 54. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона <sup>81</sup>**

Учитывая, что Объект оценки расположен в непосредственной близости от областного центра Корректировка принимается на минимальном уровне для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург).

**Табл. 21. Расчет корректировок на территориальную зону**

| Показатель                | Оцениваемый объект                                         | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Территориальная зона      | Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр   | Областной центр   | Областной центр   |
| Коэффициент               | 0,88                                                       | 1,00              | 1,00              | 1,00              |
| Величина корректировки, % | x                                                          | -12,00%           | -12,00%           | -12,00%           |

*Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта.* В данном случае оцениваемый объект расположен в районе крупной автомагистрали населенного пункта, все объекты-аналоги расположены в районах вокруг крупных промпредприятий. Требуется корректировка.

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                                | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                                | Москва                                                                         | 0,74             | 0,67 0,80            |
| 2                                                                                                                                                                | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    |
| 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         | 0,75             | 0,70 0,80            |
| 5                                                                                                                                                                | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,76             | 0,71 0,80            |
| 6                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,74             | 0,69 0,80            |
| 7                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,75             | 0,70 0,80            |
| 8                                                                                                                                                                | Курортные регионы                                                              | -                | -                    |
| 9                                                                                                                                                                | Дальневосточные регионы                                                        | 0,76             | 0,70 0,81            |

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                                | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                                | Москва                                                                         | 0,80             | 0,75 0,86            |
| 2                                                                                                                                                                | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    |
| 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         | 0,79             | 0,74 0,84            |
| 5                                                                                                                                                                | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,83             | 0,79 0,87            |
| 6                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,82             | 0,78 0,87            |
| 7                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,83             | 0,79 0,87            |
| 8                                                                                                                                                                | Курортные регионы                                                              | -                | -                    |
| 9                                                                                                                                                                | Дальневосточные регионы                                                        | 0,84             | 0,79 0,89            |

**Рис. 55. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта <sup>82</sup>**

<sup>81</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>82</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

**Табл. 22. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта**

| Показатель                                    | Оцениваемый объект                    | Объект-аналог № 1                     | Объект-аналог № 2                     | Объект-аналог № 3                     |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Местонахождение в пределах населенного пункта | Районы крупных автомагистралей города | Районы вокруг крупных промпредприятий | Районы вокруг крупных промпредприятий | Районы вокруг крупных промпредприятий |
| Коэффициент                                   | 0,82                                  | 0,75                                  | 0,75                                  | 0,75                                  |
| Величина корректировки, %                     | x                                     | 9,33%                                 | 9,33%                                 | 9,33%                                 |

*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 в цены аналогов вносились корректировки.

| высококласные производственно-складские объекты классов А, А+, В, В+ |             |           |           |            |             |             |             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Площадь, кв.м                                                        |             | аналог    |           |            |             |             |             |
|                                                                      |             | 1000-5000 | 5000-7500 | 7500-10000 | 10000-15000 | 15000-20000 | 20000-50000 |
| объект оценки                                                        | 1000-5000   | 1,00      | 1,09      | 1,14       | 1,19        | 1,24        | 1,35        |
|                                                                      | 5000-7500   | 0,92      | 1,00      | 1,04       | 1,09        | 1,14        | 1,23        |
|                                                                      | 7500-10000  | 0,88      | 0,96      | 1,00       | 1,04        | 1,09        | 1,18        |
|                                                                      | 10000-15000 | 0,84      | 0,92      | 0,96       | 1,00        | 1,04        | 1,13        |
|                                                                      | 15000-20000 | 0,81      | 0,88      | 0,92       | 0,96        | 1,00        | 1,09        |
|                                                                      | 20000-50000 | 0,74      | 0,81      | 0,85       | 0,88        | 0,92        | 1,00        |
|                                                                      | >50000      | 0,71      | 0,78      | 0,81       | 0,85        | 0,88        | 0,96        |

**Рис. 56. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости<sup>83</sup>**

**Табл. 23. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта**

| Показатель                | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Площадь улучшений, кв. м  | 11 085,0           | 8 000,0           | 11 532,0          | 7 334,0           |
| Величина корректировки, % | x                  | -4,00%            | 0,00%             | -8,00%            |

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемый объект и объекты-аналоги являются зданиями, имеют выделенные земельные участки, площади которых соответствуют нормам обеспеченности для складской недвижимости класса «А» (обеспечены зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д.), Оценщик не производит корректировку по данному фактору.

*Корректировка на класс качества.* Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№2,3 относятся к классу А, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №1 относится к классу В+ (объект-аналог соответствует критериям класса А, но имеет меньшую высоту помещений), необходима корректировка.

<sup>83</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

| 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 мониторинга для сотрудников. Огороженная и крупногабаритно оборудованная, освещенная, благоустроенная территория. Объект связан с центральными автомагистралями | 1,35           | 2,10            | 1,69             |
| Класс 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. Площадки для разгрузки автоавтотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1,15           | 1,59            | 1,35             |
| Класс C        | Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол — асфальт или бетон. В случае многэтажного строения — наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                 | 1,00             |
| Класс D        | Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,45           | 0,69            | 0,56             |

**Рис. 57. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества<sup>84</sup>**

Учитывая, что объект оценки представлен типичным зданием класса А, коэффициент принимается на среднем уровне в размере 1,69. Так как объект-аналог №1 представлен классом В+, близким по своим характеристикам к классу А, коэффициент принимается на минимальном уровне в размере 1,59.

**Табл. 24. Расчет корректировок на площадь на класс объекта**

| Показатель                | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1               | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---------------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Класс качества            | A                  | B+                              | A                 | A                 |
| Коэффициент               | 1,69               | 1,59                            | 1,69              | 1,69              |
| Величина корректировки, % | x                  | 6,29%<br>(= (1,69/1,59-1)×100%) | 0,00%             | 0,00%             |

*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 является сэндвич-панели, введение корректировки не требуется.

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

<sup>84</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости *СтамПулм*, <https://statrict.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2298-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-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                                                                         | 1,44             | 1,31                 | 1,57 |
| 2                                                                                                                                                    | Санкт-Петербург                                                                | 1,45             | 1,33                 | 1,58 |
| 3                                                                                                                                                    | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,48             | 1,38                 | 1,58 |
| 4                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,48             | 1,37                 | 1,59 |
| 5                                                                                                                                                    | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,48             | 1,38                 | 1,58 |
| 6                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,47             | 1,35                 | 1,60 |
| 7                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,48             | 1,38                 | 1,59 |
| 8                                                                                                                                                    | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                    | Дальневосточные регионы                                                        | 1,51             | 1,39                 | 1,64 |

**Рис. 58. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса**<sup>85</sup>

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

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

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

**Табл. 25. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта**

| Показатель                                    | Оцениваемый объект                 | Объект-аналог №1                   | Объект-аналог №2                   | Объект-аналог №3                   |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Тип площадей                                  | Складские с долей административных | Складские с долей административных | Складские с долей административных | Складские с долей административных |
| Общая площадь улучшений, кв. м                | 11 085,0                           | 8 000,0                            | 11 532,0                           | 7 334,0                            |
| Площадь административных площадей, кв. м      | 774,8 <sup>86</sup>                | 200,0                              | 350,0                              | 1 603,0                            |
| Площадь производственных площадей, кв. м      | 10 310,2                           | 7 800,0                            | 11 182,0                           | 5 731,0                            |
| Коэффициент административно-офисных помещений | 1,0336                             | 1,0120                             | 1,0146                             | 1,1049                             |
| Величина корректировки, %                     | x                                  | 2,13%                              | 1,87%                              | -6,46%                             |

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости, у объектов-аналогов №№1,2 ж/д ветка отсутствует на участке и рядом с ним, у объекта-аналога №3 имеется ж/д ветка, требуются корректировки.

<sup>85</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>86</sup> Получено как произведение доли АБЧ оцениваемого объекта по стандартам ВОМА (6,99%) на общую площадь объекта (11 085 кв. м),

| Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки |                                                                                |                  |                      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                   | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                   | Москва                                                                         | 1,17             | 1,11                 | 1,22 |
| 2                                                                                                                                   | Санкт-Петербург                                                                | 1,15             | 1,10                 | 1,20 |
| 3                                                                                                                                   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,15             | 1,10                 | 1,19 |
| 4                                                                                                                                   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,14             | 1,10                 | 1,19 |
| 5                                                                                                                                   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,15             | 1,11                 | 1,19 |
| 6                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,15             | 1,11                 | 1,19 |
| 7                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,15             | 1,11                 | 1,20 |
| 8                                                                                                                                   | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                   | Дальневосточные регионы                                                        | 1,15             | 1,10                 | 1,20 |

**Рис. 59. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку<sup>87</sup>**

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка рядом, 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. 26. Расчет корректировок на ж/д ветку**

| Показатель                | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Наличие ж/д ветки         | Рядом с участком   | Отсутствует      | Отсутствует      | Имеется          |
| Коэффициент               | 1,10               | 1,00             | 1,00             | 1,15             |
| Величина корректировки, % | x                  | 10,00%           | 10,00%           | -4,35%           |

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

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

У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов №№2,3 имеется стеллажное оборудование, у объекта-аналога №1 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                                                             | 1,04           | 1,16            | 1,09             |
| 2 | Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами                                                                                                     | 0,99           | 1,05            | 1,02             |

**Рис. 60. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью<sup>88</sup>**

<sup>87</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>88</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатПулм, <https://statpult.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>

Учитывая, что оцениваемый объект является новой постройкой (построен в 2018 г.), то стоимость стеллажного оборудования, мебели, техники принята в размере 5% общей стоимости складского комплекса.

**Табл. 27. Расчет корректировки на наличие недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

| Показатель                                                 | Оцениваемый объект              | Объект-аналог №1                    | Объект-аналог №2                | Объект-аналог №3                |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Имеется стеллажное оборудование | Имеется стеллажное оборудование |
| Коэффициент                                                | 1,05                            | 1,00                                | 1,05                            | 1,05                            |
| Величина корректировки, %                                  | x                               | 5,00%                               | 0,00%                           | 0,00%                           |

*Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).* В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Табл. 28. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемого объекта по рыночному (сравнительному подходу)**

| Показатель                                                              | Оцениваемый объект                                                                                  | Объект-аналог №1                                  | Объект-аналог №2                                                | Объект-аналог №3                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м | х                                                                                                   | 45 652                                            | 39 022                                                          | 49 086                                                      |
| <b>Корректировки на местоположение объекта</b>                          |                                                                                                     |                                                   |                                                                 |                                                             |
| Местоположение                                                          | Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2 | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Даргомыжского, д. 8В | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская, 15 |
| Территориальная зона                                                    | Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра                                          | Областной центр                                   | Областной центр                                                 | Областной центр                                             |
| Корректировка, %                                                        | х                                                                                                   | -12,00%                                           | -12,00%                                                         | -12,00%                                                     |
| Корректировка, руб./кв. м                                               | х                                                                                                   | -5 478                                            | -4 683                                                          | -5 890                                                      |
| Местонахождение в пределах населенного пункта                           | Районы крупных автомагистралей города                                                               | Районы вокруг крупных промпредприятий             | Районы вокруг крупных промпредприятий                           | Районы вокруг крупных промпредприятий                       |
| Корректировка, %                                                        | х                                                                                                   | 9,33%                                             | 9,33%                                                           | 9,33%                                                       |
| Корректировка, руб./кв. м                                               | х                                                                                                   | 4 261                                             | 3 642                                                           | 4 581                                                       |
| <b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>               |                                                                                                     |                                                   |                                                                 |                                                             |
| Площадь улучшений, кв. м                                                | 11 085,0                                                                                            | 8 000,0                                           | 11 532,0                                                        | 7 334,0                                                     |
| Корректировка, %                                                        | х                                                                                                   | -4,00%                                            | 0,00%                                                           | -8,00%                                                      |
| Корректировка, руб./кв. м                                               | х                                                                                                   | -1 826                                            | 0                                                               | -3 927                                                      |
| Тип объекта                                                             | Здание с земельным участком                                                                         | Здание с земельным участком                       | Здание с земельным участком                                     | Здание с земельным участком                                 |
| Корректировка, %                                                        | х                                                                                                   | 0,00%                                             | 0,00%                                                           | 0,00%                                                       |
| Корректировка, руб./кв. м                                               | х                                                                                                   | 0                                                 | 0                                                               | 0                                                           |
| Класс качества                                                          | A                                                                                                   | B+                                                | A                                                               | A                                                           |
| Корректировка, %                                                        | х                                                                                                   | 6,29%                                             | 0,00%                                                           | 0,00%                                                       |
| Корректировка, руб./кв. м                                               | х                                                                                                   | 2 871                                             | 0                                                               | 0                                                           |
| Техническое состояние зданий                                            | Хорошее                                                                                             | Хорошее                                           | Хорошее                                                         | Хорошее                                                     |
| Корректировка, %                                                        | х                                                                                                   | 0,00%                                             | 0,00%                                                           | 0,00%                                                       |
| Корректировка, руб./кв. м                                               | х                                                                                                   | 0                                                 | 0                                                               | 0                                                           |
| Отопление                                                               | Имеется                                                                                             | Имеется                                           | Имеется                                                         | Имеется                                                     |
| Корректировка, %                                                        | х                                                                                                   | 0,00%                                             | 0,00%                                                           | 0,00%                                                       |
| Корректировка, руб./кв. м                                               | х                                                                                                   | 0                                                 | 0                                                               | 0                                                           |
| Материал стен                                                           | Сэндвич-панели                                                                                      | Сэндвич-панели                                    | Сэндвич-панели                                                  | Сэндвич-панели                                              |
| Корректировка, %                                                        | х                                                                                                   | 0,00%                                             | 0,00%                                                           | 0,00%                                                       |
| Корректировка, руб./кв. м                                               | х                                                                                                   | 0                                                 | 0                                                               | 0                                                           |
| Тип площадей                                                            | Складские с долей административных                                                                  | Складские с долей административных                | Складские с долей административных                              | Складские с долей административных                          |
| Корректировка, %                                                        | х                                                                                                   | 2,13%                                             | 1,87%                                                           | -6,46%                                                      |
| Корректировка, руб./кв. м                                               | х                                                                                                   | 972                                               | 730                                                             | -3 170                                                      |
| Наличие ж/д ветки                                                       | Рядом с участком                                                                                    | Отсутствует                                       | Отсутствует                                                     | Имеется                                                     |
| Корректировка, %                                                        | х                                                                                                   | 10,00%                                            | 10,00%                                                          | -4,35%                                                      |
| Корректировка, руб./кв. м                                               | х                                                                                                   | 4 565                                             | 3 902                                                           | -2 134                                                      |
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов                              | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                                                         | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры       | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                     | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                 |



| Показатель                                                                                             | Оцениваемый объект                                                                 | Объект-аналог №1                                                                   | Объект-аналог №2                                                                   | Объект-аналог №3                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                    | Стеллажное оборудование отсутствует                                                | Имеется стеллажное оборудование                                                    | Имеется стеллажное оборудование                                                    |
| Корректировка, %                                                                                       | x                                                                                  | 5,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
| Корректировка, руб./кв. м                                                                              | x                                                                                  | 2 283                                                                              | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                                                | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта |
| Корректировка, %                                                                                       | x                                                                                  | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
| Корректировка, руб./кв. м                                                                              | x                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
| <b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>                                          |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)                                         | Складское с долей административных                                                 | Складское с долей административных                                                 | Складское с долей административных                                                 | Складское с долей административных                                                 |
| Корректировка, %                                                                                       | x                                                                                  | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
| Корректировка, руб./кв. м                                                                              | x                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
| Относительная коррекция, %                                                                             | x                                                                                  | 16,75%                                                                             | 9,20%                                                                              | -21,47%                                                                            |
| Относительная коррекция, руб./кв. м                                                                    | x                                                                                  | 7 647,7                                                                            | 3 591,7                                                                            | -10 540,4                                                                          |
| Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС                              | x                                                                                  | 53 299                                                                             | 42 614                                                                             | 38 546                                                                             |
| Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %                                  | x                                                                                  | 54%                                                                                | 33%                                                                                | 40%                                                                                |
| 1-ABS (суммарная корректировка)                                                                        | x                                                                                  | 0,46                                                                               | 0,67                                                                               | 0,60                                                                               |
| Коэффициент вариации                                                                                   | x                                                                                  | 17%                                                                                |                                                                                    |                                                                                    |
| Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости                         | x                                                                                  | 38%                                                                                |                                                                                    |                                                                                    |
| Весовой коэффициент                                                                                    | 100%                                                                               | 26%                                                                                | 39%                                                                                | 35%                                                                                |
| Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта | 44 027                                                                             | 14 103                                                                             | 16 527                                                                             | 13 397                                                                             |
| Общая площадь улучшений, кв. м                                                                         | 11 085,0                                                                           |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |
| Итоговая стоимость с НДС, руб.                                                                         | 488 039 295                                                                        |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |
| Итоговая стоимость без НДС, руб.                                                                       | 408 214 079 <sup>89</sup>                                                          |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |

<sup>89</sup> 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.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении № 3 к Отчету. По ряду аналогов уточнены адреса, площади и иные характеристики объектов.



Табл. 29. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка

| Характеристики / Объекты сравнения                                    | Оцениваемый объект                                                                                 | Объект-аналог №1                                                                                                   | Объект-аналог №2                                                     | Объект-аналог №3                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                                        | Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет                              | Новосибирская область, МО Толмачевский сельсовет, Бизнес парк "Гринфилд", ориентир расположения Толмачёвская, 44/1 | Новосибирская область, Верх-Тулунский сельсовет, бизнес парк "Лидер" | Новосибирская область, МО Криводановский сельсовет, Индустриальный парк Сибирский |
| 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                         | Район крупной автомагистрали                                                                       | Район крупной автомагистрали                                                                                       | Район крупной автомагистрали                                         | Район крупной автомагистрали                                                      |
| Расположение относительно автомагистралей                             | В непосредственной близости от крупной автодороги                                                  | В непосредственной близости от крупной автодороги                                                                  | В непосредственной близости от крупной автодороги                    | В непосредственной близости от крупной автодороги                                 |
| Кадастровый номер                                                     | 54:19:034102:510                                                                                   | нет данных                                                                                                         | 54:19:062501:2511                                                    | часть земельного участка 54:19:022301:7236                                        |
| Тип объекта                                                           | Условно свободный земельный участок                                                                | Свободный земельный участок                                                                                        | Свободный земельный участок                                          | Свободный земельный участок                                                       |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены                                    | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены.                                                   | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены      | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены                   |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                                                      | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                                                                      | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                        | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                                     |
| Условия продажи                                                       | Нетипичные условия продажи отсутствуют                                                             | Нетипичные условия продажи отсутствуют                                                                             | Нетипичные условия продажи отсутствуют                               | Нетипичные условия продажи отсутствуют                                            |
| Время продажи                                                         | 18 ноября 2020 г.                                                                                  | 05 ноября 2020 г.                                                                                                  | 18 ноября 2020 г.                                                    | 03 ноября 2020 г.                                                                 |
| Скидка к цене предложения                                             | х                                                                                                  | Предусмотрена                                                                                                      | Предусмотрена                                                        | Предусмотрена                                                                     |
| Общая площадь, сот.                                                   | 201,90                                                                                             | 200,00 <sup>90</sup>                                                                                               | 209,64 <sup>91</sup>                                                 | 50,00                                                                             |
| Наличие строений на участке                                           | Расчет ведется без учета строений                                                                  | Отсутствуют                                                                                                        | Отсутствуют                                                          | Отсутствуют                                                                       |
| Наличие ж/д ветки                                                     | Рядом с участком                                                                                   | Отсутствует                                                                                                        | Отсутствует                                                          | Отсутствует                                                                       |
| Конфигурация и рельеф                                                 | Удобные для строительства                                                                          | Удобные для строительства                                                                                          | Удобные для строительства                                            | Удобные для строительства                                                         |
| Инженерные коммуникации                                               | Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе                                                         | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе           | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе                        |
| Организованные подъездные пути                                        | Асфальтированные подъездные пути                                                                   | Асфальтированные подъездные пути                                                                                   | Асфальтированные подъездные пути                                     | Асфальтированные подъездные пути                                                  |

<sup>90</sup> Площадь аналога подбиралась максимально приближенной к площади оцениваемого объекта

<sup>91</sup> Площадь аналога подбиралась максимально приближенной к площади оцениваемого объекта.

| Характеристики / Объекты сравнения                             | Оцениваемый объект                                                                                                                                                                                             | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Объект-аналог №2                                                                            | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Благоустройство участка                                        | Рассчитывается отдельно                                                                                                                                                                                        | Отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Отсутствует                                                                                 | Отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Категория земель                                               | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Земли населенных пунктов                                                                    | 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                                                                                                                                                                                        | Для промышленного использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Производственная деятельность (6.0)                                                         | Склады (6.9)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Производственно-складская застройка                                                                                                                                                                            | Производственно-складская застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Производственно-складская застройка                                                         | Производственно-складская застройка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью     | Отсутствует                                                                                                                                                                                                    | Отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Отсутствует                                                                                 | Отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость        | Не выявлены                                                                                                                                                                                                    | Не выявлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Не выявлены                                                                                 | Не выявлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Точная ссылка                                                  | x                                                                                                                                                                                                              | <a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1931785388">https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1931785388</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <a href="https://www.bpleader.ru/index.php#park">https://www.bpleader.ru/index.php#park</a> | <a href="https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1831371605">https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1831371605</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Источник информации                                            | x                                                                                                                                                                                                              | +7 (913) 708-04-02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | +7 (383) 383-09-29                                                                          | +7 (953) 769-04-92                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Цена предложения, руб.</b>                                  | <b>?</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>10 000 000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>10 482 000,00</b>                                                                        | <b>2 000 000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Цена предложения, руб./сот.                                    | <b>?</b>                                                                                                                                                                                                       | 50 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 50 000,00                                                                                   | 40 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Текст объявления                                               | x                                                                                                                                                                                                              | Продажа земельных участков от собственника в Бизнес-парке "Гринфилд" под склад, производство, промышленную базу от 0,5 до 50 га. Расположение: - заезд со стороны Толмачевского шоссе (ост. Тарная база), - ориентир расположения Толмачёвская, 44/1., - земельные участки расположены на первой линии асфальтированной дороги имеется прямое примыкание, - участки расположены на границе с г. Новосибирск на землях Толмачевского сельсовета, - низкая кадастровая стоимость. Характеристики: - все участки | Земельные участки от 10 соток до 10 Га для бизнеса напрямую от девелопера                   | Приглашаем резидентов в индустриальный парк "Сибирский". Земли промышленности, под логистику, производство, административных объектов.<br>- Частная собственность, - Низкая стоимость. Покупка / Аренда с правом выкупа. - Электроэнергия - до 2 МВт с возможным увеличением до 4,5 Мвт. Электроэнергия уже на площадке - возможно официальное подключение в течении 1 месяца.<br>- Центральное газоснабжение - получены ТУ на 460 куб. м. в час, возможно увеличение до 11 000 |

| Характеристики / Объекты сравнения                   | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Объект-аналог №2          | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      |                    | находятся в собственности, - общая площадь составляет 50 га., - массив включает в себя различные участки от 0,5 до 50 га. возможно индивидуальное межевание под клиента, - рельеф ровный, участки правильной формы<br>- стоимость от 3 – 7 млн. за 1 га в зависимости от расположения и площади участков. Технические условия: - электроснабжение от существующей ЛЭП 10 кВ, - газоснабжение от газонаполнительной станции "Новосибирскоблгаз", - водоснабжение, индивидуальные скважины или от станции повышенного давления «Горводоканала», - водоотведение, индивидуальные очистные сооружения |                           | м3/час - срок ввода в эксплуатацию газопровода 3 квартал 2021 года. - Водоснабжение: - скважина с дебетом 20 куб. метров в час, - локальные очистные сооружения, - Действующее примыкание с федеральной трассы. - Поддержка Агентства инвестиционного развития Новосибирской области (получение льгот по налоговым отчислениям, субсидирование ставок по кредитам, получение льготных кредитов, участие в программе для экспортеров). До города Обь - 0,5 км., до таможенного терминала аэропорта - 3 км. 3 действующих ЖД тупика в радиусе 5 км. Возможность построения логистики минуя Новосибирск, участки расположены вдоль федеральной трассы Р-254. Рядом завод Марс, грузовой терминал Сибирский, Магнит, Х5, Лента, РНК Толмачево, Глория Джинс, РосАгромаркет и другие. Поможем получить государственную поддержку для Вашего проекта. |
| Информация, полученная в результате интервьюирования | x                  | Площадь участка, подведение инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение) к границе участка входит в стоимость.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Кадастровый номер участка | Кадастровый номер участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

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

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы)<sup>92</sup> 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 наложен частный сервитут (право прохода и проезда, площадь сервитута 1 007 кв. м). Учитывая, что данный сервитут распространяется только в части прав прохода и проезда и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого складским объектом капитального строительства, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данного ограничения (обременения) не учитывается. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

Правом оцениваемого земельного участка является право общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничения (обременения) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к

<sup>92</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.



праву собственности. Земельные участки всех объектов-аналогов предлагаются на праве собственности, корректировка не требуется.

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

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

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

Величина скидки на торг определялась согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г. К расчетам принято среднее значение скидки на торг для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) в размере 12,1%.

| Скидки на цены предложений на активном рынке.<br>1. Земельные участки под индустриальную застройку |                                                                                |                  |                      |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| №                                                                                                  | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1                                                                                                  | Москва                                                                         | –                | –                    | –     |
| 2                                                                                                  | Санкт-Петербург                                                                | –                | –                    | –     |
| 3                                                                                                  | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 12,1%            | 8,3%                 | 15,9% |
| 4                                                                                                  | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | –                | –                    | –     |
| 5                                                                                                  | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 12,0%            | 8,5%                 | 15,4% |
| 6                                                                                                  | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 11,4%            | 7,7%                 | 15,0% |
| 7                                                                                                  | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 11,2%            | 7,2%                 | 15,3% |

Рис. 61. Скидки на торг<sup>93</sup>

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

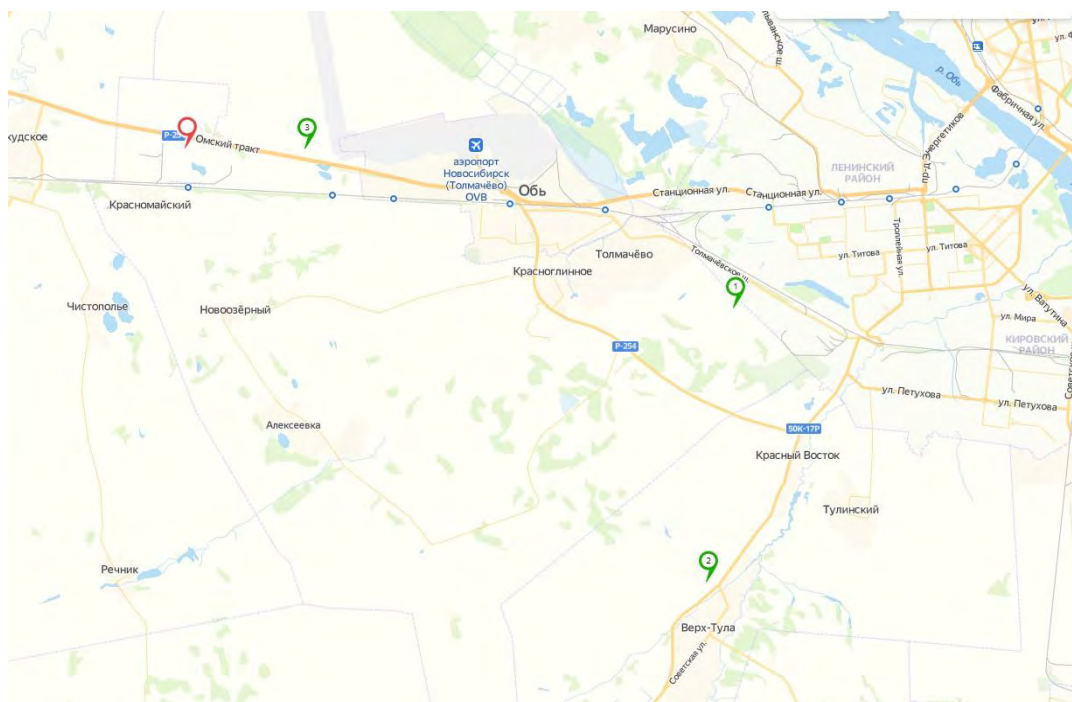
Табл. 30. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

| Элемент сравнения                                                              | Оцениваемый объект                                              | Объект-аналог №1                                                 | Объект-аналог №2                                                | Объект-аналог №3                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Цена предложения, руб./сот.                                                    | ?                                                               | 50 000                                                           | 50 000                                                          | 40 000                                                          |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав          | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены. | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены |
| Корректировка, %                                                               | х                                                               | 0,00%                                                            | 0,00%                                                           | 0,00%                                                           |
| Скорр. цена, руб./сот.                                                         | х                                                               | 50 000                                                           | 50 000                                                          | 40 000                                                          |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи | Нетипичные условия отсутствуют                                  | Нетипичные условия отсутствуют                                   | Нетипичные условия отсутствуют                                  | Нетипичные условия отсутствуют                                  |
| Корректировка, %                                                               | х                                                               | 0,00%                                                            | 0,00%                                                           | 0,00%                                                           |
| Скорр. цена, руб./сот.                                                         | х                                                               | 50 000                                                           | 50 000                                                          | 40 000                                                          |

<sup>93</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

| Элемент сравнения                                               | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Дата продажи                                                    | 18 ноября 2020 г.  | 05 ноября 2020 г. | 18 ноября 2020 г. | 03 ноября 2020 г. |
| Корректировка, %                                                | х                  | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| Скорр. цена, руб./сот.                                          | х                  | 50 000            | 50 000            | 40 000            |
| Совершенная сделка/предложение                                  | сделка             | предложение       | предложение       | предложение       |
| Скидка на торг, %                                               | х                  | -12,10%           | -12,10%           | -12,10%           |
| Скорр. цена, руб./сот.                                          | х                  | 43 950            | 43 950            | 35 160            |
| Последовательные корректировки, суммарно                        | х                  | -12,10%           | -12,10%           | -12,10%           |
| Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот. | х                  | 43 950            | 43 950            | 35 160            |

*Корректировка на местоположение.*



**Рис. 62. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта (ОО) 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 ближайших окрестностях областного центра, корректировка не требуется.

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

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

*Корректировка на площадь земельного участка.* Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Поправка рассчитана с использованием исследования Лейфера Л. А.

| Земельные участки под индустриальную застройку<br>(промышленного назначения) в городах-миллионниках |           |        |           |           |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|-----------|-----------|-------|
| Площадь, кв.м                                                                                       |           | аналог |           |           |       |
|                                                                                                     |           | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | >6000 |
| объект<br>оценки                                                                                    | <1500     | 1,00   | 1,22      | 1,39      | 1,47  |
|                                                                                                     | 1500-3000 | 0,82   | 1,00      | 1,14      | 1,20  |
|                                                                                                     | 3000-6000 | 0,72   | 0,88      | 1,00      | 1,06  |
|                                                                                                     | >6000     | 0,68   | 0,83      | 0,94      | 1,00  |

Рис. 63. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади<sup>94</sup>

Табл. 31. Расчет корректировок на площадь

| Показатель                | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Площадь, кв. м            | 20 190,00          | 20 000,00         | 20 964,00         | 5 000,00          |
| Величина корректировки, % | x                  | 0,00%             | 0,00%             | -6,00%            |

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

*Конфигурация и рельеф.* Как правило, стоимость участка имеющие конфигурацию и рельеф удобные для строительства стоят дороже. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют удобные для строительства конфигурацию и рельеф, корректировка не требуется.

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

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением                                                                                                                                                                   | 1,18             | 1,07                 | 1,31 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                                                         | 1,16             | 1,05                 | 1,29 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями) теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями) - теплоснабжением, коммуникационные связи) | 1,15             | 1,04                 | 1,28 |

Рис. 64. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями<sup>95</sup>

При проведении вебинара «Справочник оценщика недвижимости», Лейфером Л.А. и Крайниковой Т.В. 11 октября 2016 г. в 10:00<sup>96</sup>, были разъяснены вопросы касательно корректировки на коммуникации, расположенные на земельном участке и проходящие по границе участка. Автором используемого для введения корректировки

<sup>94</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

<sup>95</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.

<sup>96</sup> Источник данных: <http://my.webinar.ru/event/connect/3760c1e516ac7434ac16e698b808d5af/%0D>

Справочника Лейфером Л.А. было отмечено, что среднее значение корректировки, согласно Справочнику, учитывается, что коммуникации заведены на земельный участок, однако использование минимального значения диапазона допустимо для учета коммуникаций, проходящих по границе участка.

Корректировка рассчитывается как сумма отношений коэффициентов для коммуникаций, заведенных на участок к коэффициентам для коммуникаций, расположенных по границе или отсутствующих у объектов-аналогов соответственно. Коэффициенты для коммуникаций, заведенных на участок, приняты как среднее значение, расположенных по границе – как минимальное значение по расширенному интервалу согласно информации, полученной в ходе вебинара. Корректировки для объектов-аналогов для оцениваемого объекта представлены ниже.

**Табл. 32. Расчет корректировок на обеспеченность участка коммуникациями**

| Вид коммуникаций                                      | Оцениваемый объект                                                                                 | Объект-аналог № 1                                          | Объект-аналог № 2                                          | Объект-аналог № 3                                          |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Инженерные коммуникации                               | Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе |
| <b>Водоснабжение</b>                                  | <b>По границе</b>                                                                                  | <b>По границе</b>                                          | <b>По границе</b>                                          | <b>По границе</b>                                          |
| Коэффициент                                           | 1,04                                                                                               | 1,04                                                       | 1,04                                                       | 1,04                                                       |
| Корректировка, %                                      | x                                                                                                  | 0,00%                                                      | 0,00%                                                      | 0,00%                                                      |
| <b>Газоснабжение</b>                                  | <b>По границе</b>                                                                                  | <b>По границе</b>                                          | <b>По границе</b>                                          | <b>По границе</b>                                          |
| Коэффициент                                           | 1,05                                                                                               | 1,05                                                       | 1,05                                                       | 1,05                                                       |
| Корректировка, %                                      | x                                                                                                  | 0,00%                                                      | 0,00%                                                      | 0,00%                                                      |
| <b>Электроснабжение</b>                               | <b>По границе</b>                                                                                  | <b>По границе</b>                                          | <b>По границе</b>                                          | <b>По границе</b>                                          |
| Коэффициент                                           | 1,07                                                                                               | 1,07                                                       | 1,07                                                       | 1,07                                                       |
| Корректировка, %                                      | x                                                                                                  | 0,00%                                                      | 0,00%                                                      | 0,00%                                                      |
| <b>Итого корректировка на инженерные коммуникации</b> | <b>x</b>                                                                                           | <b>0,00%</b>                                               | <b>0,00%</b>                                               | <b>0,00%</b>                                               |

*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 объектов капитального строительства и дополнительной корректировки не требуется, у всех объектов-аналогов внутренние автодороги и площадки отсутствуют. 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. Корректировка не требуется.

*Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке.* У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости, у объектов-аналогов №№1,2 ж/д ветка отсутствует на участке и рядом с ним.

| 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                                                                         | 1,15             | 1,11                 | 1,20 |
| 2                                                                                                                                       | Санкт-Петербург                                                                | –                | –                    | –    |
| 3                                                                                                                                       | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,15             | 1,11                 | 1,19 |
| 4                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,15             | 1,11                 | 1,19 |
| 5                                                                                                                                       | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,15             | 1,11                 | 1,20 |
| 6                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,16             | 1,11                 | 1,20 |
| 7                                                                                                                                       | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,15             | 1,11                 | 1,20 |

**Рис. 65. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой<sup>97</sup>**

<sup>97</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020, 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, 2020 г.



Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка рядом 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. 33. Расчет корректировок на благоустройство участка**

| Показатель                | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1          | Объект-аналог № 2          | Объект-аналог № 3          |
|---------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Наличие ж/д ветки         | Рядом с участком   | Отсутствует                | Отсутствует                | Отсутствует                |
| Величина корректировки, % | x                  | 11,00%<br>(=(1,11-1)×100%) | 11,00%<br>(=(1,11-1)×100%) | 11,00%<br>(=(1,11-1)×100%) |

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

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

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

*Схема согласования откорректированных цен аналогов*

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

**Табл. 34. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет рыночной стоимости земельного участка**

| Элемент сравнения                                                             | Оцениваемый объект                                                    | Объект-аналог №1                                                                                                   | Объект-аналог №2                                                     | Объект-аналог №3                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот. | x                                                                     | 43 950                                                                                                             | 43 950                                                               | 35 160                                                                            |
| <b>Корректировки на местоположение объекта</b>                                |                                                                       |                                                                                                                    |                                                                      |                                                                                   |
| Местоположение                                                                | Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет | Новосибирская область, МО Толмачевский сельсовет, Бизнес парк "Гринфилд", ориентир расположения Толмачевская, 44/1 | Новосибирская область, Верх-Тулинский сельсовет, бизнес парк "Лидер" | Новосибирская область, МО Криводановский сельсовет, Индустриальный парк Сибирский |
| 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./сот.                                                      | x                                                                     | 0                                                                                                                  | 0                                                                    | 0                                                                                 |
| Местонахождение в пределах населенного пункта                                 | Район крупной автомагистрали                                          | Район крупной автомагистрали                                                                                       | Район крупной автомагистрали                                         | Район крупной автомагистрали                                                      |
| Корректировка, %                                                              | x                                                                     | 0,00%                                                                                                              | 0,00%                                                                | 0,00%                                                                             |
| Корректировка, руб./сот.                                                      | x                                                                     | 0                                                                                                                  | 0                                                                    | 0                                                                                 |
| Расположение относительно автомагистралей                                     | В непосредственной близости от крупной автодороги                     | В непосредственной близости от крупной автодороги                                                                  | В непосредственной близости от крупной автодороги                    | В непосредственной близости от крупной автодороги                                 |

| Элемент сравнения                                                              | Оцениваемый объект                                                                                                                                                                                             | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                               | Объект-аналог №2                                           | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Корректировка, %                                                               | x                                                                                                                                                                                                              | 0,00%                                                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                      | 0,00%                                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка, руб./сот.                                                       | x                                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                              | 0                                                          | 0                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                |                                                            |                                                                                                                                                                                                                |
| Площадь, сот.                                                                  | 201,90                                                                                                                                                                                                         | 200,00                                                                                                                                                                                                         | 209,64                                                     | 50,00                                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка, %                                                               | x                                                                                                                                                                                                              | 0,00%                                                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                      | -6,00%                                                                                                                                                                                                         |
| Корректировка, руб./сот.                                                       | x                                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                              | 0                                                          | -2 110                                                                                                                                                                                                         |
| Наличие строений на участке                                                    | Расчет ведется без учета строений                                                                                                                                                                              | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                    | Отсутствуют                                                | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                    |
| Корректировка, %                                                               | x                                                                                                                                                                                                              | 0,00%                                                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                      | 0,00%                                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка, руб./сот.                                                       | x                                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                              | 0                                                          | 0                                                                                                                                                                                                              |
| Конфигурация и рельеф                                                          | Удобные для строительства                                                                                                                                                                                      | Удобные для строительства                                                                                                                                                                                      | Удобные для строительства                                  | Удобные для строительства                                                                                                                                                                                      |
| Корректировка, %                                                               | x                                                                                                                                                                                                              | 0,00%                                                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                      | 0,00%                                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка, руб./сот.                                                       | x                                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                              | 0                                                          | 0                                                                                                                                                                                                              |
| Инженерные коммуникации                                                        | Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка                                                                                                             | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе                                                                                                                                                     | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе                                                                                                                                                     |
| Корректировка, %                                                               | x                                                                                                                                                                                                              | 0,00%                                                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                      | 0,00%                                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка, руб./сот.                                                       | x                                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                              | 0                                                          | 0                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Корректировка на экономические характеристики объекта</b>                   |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                |                                                            |                                                                                                                                                                                                                |
| Организованные подъездные пути                                                 | Асфальтированные подъездные пути                                                                                                                                                                               | Асфальтированные подъездные пути                                                                                                                                                                               | Асфальтированные подъездные пути                           | Асфальтированные подъездные пути                                                                                                                                                                               |
| Корректировка, %                                                               | x                                                                                                                                                                                                              | 0,00%                                                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                      | 0,00%                                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка, руб./сот.                                                       | x                                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                              | 0                                                          | 0                                                                                                                                                                                                              |
| Благоустройство участка                                                        | Рассчитывается отдельно                                                                                                                                                                                        | Отсутствует                                                                                                                                                                                                    | Отсутствует                                                | Отсутствует                                                                                                                                                                                                    |
| Корректировка, %                                                               | x                                                                                                                                                                                                              | 0,00%                                                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                      | 0,00%                                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка, руб./сот.                                                       | x                                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                              | 0                                                          | 0                                                                                                                                                                                                              |
| Наличие ж/д ветки                                                              | Рядом с участком                                                                                                                                                                                               | Отсутствует                                                                                                                                                                                                    | Отсутствует                                                | Отсутствует                                                                                                                                                                                                    |
| Корректировка, %                                                               | x                                                                                                                                                                                                              | 11,00%                                                                                                                                                                                                         | 11,00%                                                     | 11,00%                                                                                                                                                                                                         |
| Корректировка, руб./сот.                                                       | x                                                                                                                                                                                                              | 4 835                                                                                                                                                                                                          | 4 835                                                      | 3 868                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>                  |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                |                                                            |                                                                                                                                                                                                                |
| 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 населенных пунктов                                   | 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                                                                                                                                                                                        | Для промышленного использования                                                                                                                                                                                | Производственная деятельность (6.0)                        | Склады (6.9)                                                                                                                                                                                                   |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)                 | Производственно-складская застройка                                                                                                                                                                            | Производственно-складская застройка                                                                                                                                                                            | Производственно-складская застройка                        | Производственно-складская застройка                                                                                                                                                                            |
| Корректировка, %                                                               | x                                                                                                                                                                                                              | 0,00%                                                                                                                                                                                                          | 0,00%                                                      | 0,00%                                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка, руб./сот.                                                       | x                                                                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                                              | 0                                                          | 0                                                                                                                                                                                                              |
| Относительная коррекция, %                                                     | x                                                                                                                                                                                                              | 11,00%                                                                                                                                                                                                         | 11,00%                                                     | 5,00%                                                                                                                                                                                                          |
| Относительная коррекция, руб./сот.                                             | x                                                                                                                                                                                                              | 4 835                                                                                                                                                                                                          | 4 835                                                      | 1 758                                                                                                                                                                                                          |
| Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %          | x                                                                                                                                                                                                              | 11,00%                                                                                                                                                                                                         | 11,00%                                                     | 17,00%                                                                                                                                                                                                         |
| Скорректированная стоимость, руб./сот.                                         | x                                                                                                                                                                                                              | 48 785                                                                                                                                                                                                         | 48 785                                                     | 36 918                                                                                                                                                                                                         |
| 1-ABS (суммарная корректировка)                                                | x                                                                                                                                                                                                              | 89%                                                                                                                                                                                                            | 89%                                                        | 83%                                                                                                                                                                                                            |
| Коэффициент вариации                                                           | x                                                                                                                                                                                                              | 15%                                                                                                                                                                                                            |                                                            |                                                                                                                                                                                                                |
| Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости | x                                                                                                                                                                                                              | 32%                                                                                                                                                                                                            |                                                            |                                                                                                                                                                                                                |
| Весовой коэффициент                                                            | 100,0%                                                                                                                                                                                                         | 34%                                                                                                                                                                                                            | 34%                                                        | 32%                                                                                                                                                                                                            |

| Элемент сравнения                                                      | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Удельная стоимость, руб./сот.                                          | 45 010             | 16 635           | 16 635           | 11 740           |
| Площадь земельного участка, сот.                                       | 201,9              |                  |                  |                  |
| Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб. | 9 088 000          |                  |                  |                  |

### 6.3. Затратный подход

*Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.*

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

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

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

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

В рамках затратного подхода, выделяют следующие этапы определения стоимости:

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

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

1. **Методы, основанные на способах прямого определения затрат**, применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:

- метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов Объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;
  - метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;
  - метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.
2. **Методы, основанные на способах косвенного определения затрат**, применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:
- метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе Объектов, аналогичных оцениваемому имуществу по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик Объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого Объекта;
  - индексный метод (по трендам изменения цен);
  - метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

В рамках данного Отчета используется метод замещения. Заказчиком предоставлена информация о величине затрат на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству на дату оценки. Данная величина составляет 159 331 485,9 руб. без учета НДС<sup>98</sup>.

### Определение прибыли предпринимателя

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.

| Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов. |                                                                                |                  |                      |     |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-----|
| 2. Специализированные высокочастотные складские объекты           |                                                                                |                  |                      |     |
| №                                                                 | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |     |
| 1                                                                 | Москва                                                                         | 18%              | 14%                  | 22% |
| 2                                                                 | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -   |
| 3                                                                 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 18%              | 14%                  | 22% |
| 4                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 16%              | 11%                  | 20% |
| 5                                                                 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 18%              | 14%                  | 22% |
| 6                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 18%              | 14%                  | 22% |
| 7                                                                 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 18%              | 14%                  | 21% |
| 8                                                                 | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -   |
| 9                                                                 | Дальневосточные регионы                                                        | 18%              | 14%                  | 23% |

Рис. 66. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя<sup>99</sup>

<sup>98</sup> Источник: Сводный сметный расчет стоимости строительства от 24 ноября 2020 г.

<sup>99</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.



Оценщик использовал значение средней величины годовой нормы прибыли предпринимателя для городов с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) в размере 18%.

Расчет величины прибыли оцениваемого объекта производится по следующей формуле:

$$ПП = (ПП_r^{t/12} - 1) \times 100\% = (1,18^{17/12} - 1) \times 100\% = 26,42\%, \text{ где:}$$

- ПП – прибыль предпринимателя для оцениваемого объекта, %;
- ПП<sub>г</sub> – размер годовой нормы прибыли предпринимателя для аналогичных объектов, %;
- t – срок строительства оцениваемого объекта, мес.

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

$$t = t_{\text{спр}} \times (100\% - t_{\text{ум}}) / 100\% = 18 \times (100\% - 4,81\%) / 100\% = 17,13, \text{ где:}$$

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

**Табл. 35. Затраты на воспроизводство с учетом ПП**

| Показатель                                                                                                      | Значение       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки | 159 331 486    |
| Прибыль предпринимателя, %                                                                                      | 26,42%         |
| Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.                                    | 201 434 776,03 |

### Определение износа и устареваний

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

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

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

Величина физического износа определялась согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» ([http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/)) на основе данных о техническом состоянии объектов, предоставленных Заказчиком. Учитывая незначительные сроки эксплуатации (объект построен в 2018 г. и фактически является практически новым объектом в отличном состоянии) степень износа принимается равной 5%.

**Табл. 36. 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                      | Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)                                                                                                                                                                                                   | от 5 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                            |

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

Накопленный износ определяется по формуле:

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

**Табл. 37. Итоговый расчет стоимости затратным подходом**

| Показатель                                                                                                                                      | Значение       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.                                                                    | 201 434 776,03 |
| Физический износ                                                                                                                                | 5%             |
| Функциональное устаревание                                                                                                                      | 0%             |
| Внешнее устаревание                                                                                                                             | 0%             |
| Совокупный износ и устаревания                                                                                                                  | 5%             |
| Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. без НДС                                                     | 191 363 037,00 |
| Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается <sup>100</sup>                                            | 9 088 000,00   |
| Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости работ, произведенных при реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г. | 200 451 037,00 |

## 6.4. Доходный подход

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

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

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

<sup>100</sup> Рассчитано в разделе 6.2. данного Отчета

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

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости<sup>101</sup>:

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости<sup>102</sup>:

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет общей ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования и принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее – ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод ДДП применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

<sup>101</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

<sup>102</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости<sup>103</sup>:

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

*Метод прямой капитализации применялся, т. к. имеется достаточно рыночных данных для расчета потенциального валового дохода, недозагрузки, расходов, а также общей ставки капитализации. Оцениваемое здание находится в хорошем техническом состоянии, не требует существенных вложений в ремонт и/или реконструкцию, что также является аргументами применения метода прямой капитализации.*

*Метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков не применялись, т. к. здание не требует существенных вложений в ремонт, а прогнозирование ставок аренды, недозагрузки, расходов и иных показателей на долговременный период затруднено нестабильной экономической ситуацией, вариативностью прогнозов, представляемых участниками рынка недвижимости.*

#### **6.4.2. 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, учтенных 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).

Потенциальный валовой 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.

<sup>103</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.



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 сравнительного подхода, описанный ранее. Выборка и правила отбора объектов-аналогов приведена в разделе 4.4.1 данного Отчета.

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. 38. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды производственно-складских объектов**

| Характеристики / Объекты сравнения                                    | Объект оценки                                                                                       | Объект-аналог №1                                           | Объект-аналог №2                                  | Объект-аналог №3                                                               | Объект-аналог №4                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Местоположение                                                        | Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2 | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 71 | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, вблизи Димитровского моста | Новосибирская область, г. Обь, ш. Омский тракт, д. 16, корпус 6 |
| Территориальная зона                                                  | Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра                                          | Областной центр                                            | Областной центр                                   | Областной центр                                                                | Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра      |
| Местонахождение в пределах населенного пункта                         | Район крупной автомагистрали                                                                        | Районы вокруг крупных пром-предприятий                     | Районы вокруг крупных пром-предприятий            | Районы вокруг крупных пром-предприятий                                         | Район крупной автомагистрали                                    |
| Тип объекта                                                           | Здание с земельным участком                                                                         | Помещение с земельным участком                             | Помещение с земельным участком                    | Помещение с земельным участком                                                 | Здание с земельным участком                                     |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Аренда                                                                                              | Аренда                                                     | Аренда                                            | Аренда                                                                         | Аренда                                                          |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                                                       | Нетипичные условия финансирования отсутствуют              | Нетипичные условия финансирования отсутствуют     | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                                  | Нетипичные условия финансирования отсутствуют                   |
| Условия продажи                                                       | Нетипичные условия продажи отсутствуют                                                              | Нетипичные условия продажи отсутствуют                     | Нетипичные условия продажи отсутствуют            | Нетипичные условия продажи отсутствуют                                         | Нетипичные условия продажи отсутствуют                          |
| Время продажи                                                         | 18 ноября 2020 г.                                                                                   | 29 мая 2020 г.                                             | 05 октября 2020 г.                                | 10 ноября 2020 г.                                                              | 18 ноября 2020 г.                                               |
| Скидка к цене предложения                                             | х                                                                                                   | Предусмотрена                                              | Предусмотрена                                     | Предусмотрена                                                                  | Предусмотрена                                                   |
| Площадь улучшений, кв. м                                              | 11 085,0                                                                                            | 11 600,0                                                   | 8 000,0                                           | 5 825,5                                                                        | 15 804,0                                                        |
| Тип площадей                                                          | Складские с долей административных                                                                  | Складские с долей административных                         | Складские с долей административных                | Складские с долей административных                                             | Складские с долей административных                              |
| Площадь производственно-складских помещений, кв. м                    | 10 310,2                                                                                            | 10 600,0                                                   | 7 800,0                                           | 5 025,5                                                                        | 14 667,0                                                        |
| Площадь административно-офисных помещений, кв. м                      | 774,8                                                                                               | 1 000,0                                                    | 200,0                                             | 800,0                                                                          | 1 137,0                                                         |
| Класс качества                                                        | А                                                                                                   | А                                                          | В+                                                | А                                                                              | А                                                               |
| Техническое состояние зданий                                          | Хорошее                                                                                             | Хорошее                                                    | Хорошее                                           | Хорошее                                                                        | Хорошее                                                         |
| Материал стен                                                         | Сэндвич-панели                                                                                      | Сэндвич-панели                                             | Сэндвич-панели                                    | Сэндвич-панели                                                                 | Сэндвич-панели                                                  |
| Отопление                                                             | Имеется                                                                                             | Имеется                                                    | Имеется                                           | Имеется                                                                        | Имеется                                                         |
| Наличие ж/д ветки                                                     | Рядом с участком                                                                                    | Имеется                                                    | Отсутствует                                       | Отсутствует                                                                    | Имеется                                                         |
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов                            | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                                                         | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры       | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                                    | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                     |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)        | Складское с долей административных                                                                  | Складское с долей административных                         | Складское с долей административных                | Складское с долей административных                                             | Складское с долей административных                              |

| Характеристики / Объекты сравнения                                                               | Объект оценки                                                                      | Объект-аналог №1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Объект-аналог №4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                                       | Имеется стеллажное оборудование                                                    | Имеется стеллажное оборудование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Стеллажное оборудование отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Стеллажное оборудование отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Стеллажное оборудование отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                                          | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Точная ссылка                                                                                    | x                                                                                  | <a href="https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2391894">https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2391894</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <a href="https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424">https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <a href="https://www.nazarov-partners.com/estate/165725/">https://www.nazarov-partners.com/estate/165725/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Источник данных                                                                                  | x                                                                                  | тел: +7 965 990 3397                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | тел. +7 (958) 750-83-38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | тел: +7 383 363 1818                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | тел: +7 383 255 3444                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Арендная плата, руб.                                                                             | ?                                                                                  | <b>4 060 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>3 220 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>2 410 200</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>4 583 160</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| НДС в арендной плате                                                                             | x                                                                                  | Не включен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Не включен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Не включен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Не включен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС                                                        | ?                                                                                  | <b>420,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>483,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>496,48</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>348,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Коммунальные расходы                                                                             | Не включены                                                                        | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Операционные расходы за исключением коммунальных расходов                                        | Включены                                                                           | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Не включены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов <sup>104</sup> |                                                                                    | <b>528,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>507,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>556,48</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>468,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Текст объявления                                                                                 | x                                                                                  | Аренда с правом выкупа помещения, возможно изменение целевого назначения помещений, возможны индивидуальные дополнительные условия аренды, есть возможность производить перепланировку помещений, предоставление юридического адреса, расходы арендатора на улучшение помещений зачитываются в арендную плату, Полная стоимость аренды за месяц состоит из: • Арендная плата – 350 р./за кв. м. • Операционные расходы – 90 р./за кв. м. • Налоговый платёж НДС 20% – 90 р./за кв. м. • Отопление, элек- | Предлагается в аренду/продажу строящийся склад класса "В+" от 4000 кв. м до 8000 кв. м! Месторасположение г. Новосибирск, Октябрьский район, отличная транспортная доступность: - до остановки общественного транспорта менее 15 минут пешим ходом (9 маршрутов); - до центра города на автомобиле 15-20 минут. Удобный подъезд для грузового транспорта. Территория комплекса будет огорожена, асфальтирована. Предусмотрен пункт охраны, обеспечивающий охрану периметра. Большая заасфальтированная | Предлагаются в аренду складские помещения в новом комплексе класса "А" во второй очереди строительства. Объект введен в эксплуатацию. Первая очередь строительства - 5554,0 кв. м складских помещений и 864,0 кв. м офисных помещений. Полностью сдана в аренду. Вторая очередь строительства - 5825,5 кв. м, в т.ч. на 1 этаже складская площадь 5025,5 кв. м, на 2,3,4 этажах офисная площадь 800 кв. м. Готовы рассмотреть деление от 2000 кв. м. Весь комплекс будет состоять из трех очередей общей площа- | Аренда склада Класса А площадью 15804 кв. м, расположенного на территории РНК-Толмачево корпус № 6. Характеристики: - Класс А, общая площадь 15804 кв. м. - Склад 11235 кв. м., мезонин на втором уровне 1478 кв. м., офисные помещения 1137 кв. м. - Деление помещения да, минимальная площадь 3 000 кв. м. - Статус построен, ввод в эксплуатацию в 2014 г. - Состояние типовой ремонт, планировка открытая - Рабочая высота 11,9 м., шаг колонн 24x12 - Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 метра, нагрузка 6 т. |

<sup>104</sup> ОРЕХ уточнялись по каждому комплексу и добавлялись к арендной ставке объектов-аналогов

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1                                                                                                                    | Объект-аналог №2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объект-аналог №4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    |               | троэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы – 41 р./за кв. м. | площадка для маневрирования и стоянки еврофур. Земельный участок 1,5 Га (в аренде, планируется выкуп). Общая площадь проектируемого склада ориентировочно 8000 кв. м (размеры 82 м*96 м), дополнительно возможно строительство офисов в мезонине - площадь по запросу арендатора. Высота потолка склада - 9 м. Уровень пола на отметке 1,2 м от уровня земли с одной стороны здания, где будут организованы зона разгрузки с оборудованными воротами доквеллерами и докшелтерами - 6-8 шт. Уровень пола на отметке 0,0 м от уровня земли с другой стороны здания, где будут организованы ворота с возможностью организации заезда автомобилей внутрь - 6-8 шт.<br><br>Температурный режим - +16-+18С. Пожарная безопасность - пожарная сигнализация, порошковая система пожаротушения, гидранты. Коммуникации: Центральное водоснабжение, канализация местная (септик), отопление автономное от собственной газовой котельной, электрическая мощность в размере до 1 МВт. Стоимость аренды складских площадей - 400 руб./кв. м. Стоимость аренды офисных площадей - 500 руб./кв. м. | дью 15 000 кв. м. Месторасположение Объект расположен в Ленинском районе вблизи Дмитровского моста, крупной транспортной развязки, развитая инфраструктура, рядом расположены остановки общественного транспорта. Характеристики Складское помещение: - высота склада полезная - 12 м; - шаг колон - 12 х 24 м; - светодиодное освещение (Cree); - сверхплоские полы с антипылевым покрытием (AB Lindec (Швеция) с нагрузкой 15 тн на кв. м; - погрузочные доки (Hogmann (Германия)); - одни ворота на 900 кв. м, четверо ворот на 3600 кв. м; - собственная газовая котельная (Buderus (Германия)); - спринклерная система пожаротушения (Wilo (Германия)); - охранно-пожарная сигнализация; - вентиляция, отопление, водопровод, канализация, интернет и т.д. Технические помещения: - основной и запасной котлы Buderus Германия; - насосы DAB Италия; - пожарная насосная станция Wilo Германия. Есть своя техническая подстанция. Презентабельный внешний вид и высокое качество строительства здания (панели последнего поколения, крашеные рамы окон KBE, стекла атермальные StopSol, витражи, качественные двери и т.к.). Офисные помещения: - полностью отремонтированы (полы - керамогранит, стены - обои под покраску); - везде | - Количество ворот 25, доковое оборудование ворота секционные, доквеллер, докшелтер, 1 автопантус<br>- Освещение диодное - Система пожаротушения спринклерная - Вентиляция приточная, вытяжная, дымоудаление - Отопление воздушное - Стеллажное оборудование отсутствует - Зарядная комната имеется - Подъемные механизмы отсутствуют - Дополнительное оборудование система контроля доступа<br>Технические условия: - Электроснабжение - 1,3 Мвт - Теплоснабжение - газовая котельная - Водоснабжение - индивидуальная скважина - Водоотведение - локальные очистные сооружения<br>- Телекоммуникации (интернет, телефония) |



| Характеристики / Объекты сравнения                   | Объект оценки | Объект-аналог №1                                             | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объект-аналог №4  |
|------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                      |               |                                                              |                   | <p>предусмотрена охранно-пожарная сигнализация; - в наличии все инженерные коммуникации - вентиляция, отопление, водопровод, канализация, интернет, телефония. Асфальтированная огороженная территория.</p> <p>Охрана. Видеонаблюдение. Контроль доступа. Площадка для маневрирования еврофур.</p> <p>Ворота - докшелтеры и доквеллеры (1 шт на 900 кв. м). Железная дорога отсутствует. Юридический аспект Собственник юридическое лицо. Получено разрешение на строительство. Готовы к заключению предварительного договора аренды, после регистрации права собственности - долгосрочного договора. Коммерческий аспект</p> <p>Цена складских помещений - 400 руб. за кв. м, цена офисных помещений – 500 руб. за кв. м, НДС не предусмотрен, коммунальные и эксплуатационные услуги оплачиваются дополнительно (ориентировочно 50-70 руб. за кв. м). Предусмотрен обеспечительный платеж в размере месячной арендной платы.</p> <p>Компания ООО «Деловой Новосибирск» - официальный представитель собственника, комиссия для арендатора – 0%.</p> |                   |
| Информация, полученная в результате интервьюирования | x             | Пользование парковкой и ж/д рампой включено в ставку аренды. | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Торг предусмотрен |

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки                                                                     | Объект-аналог №1                                                                                                                                                      | Объект-аналог №2                                                                    | Объект-аналог №3                                                                    | Объект-аналог №4                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фото                               |  |   |  |  |   |

### 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 мес. с НДС, без расходов по коммунальным платежам, с учетом расходов на управление и обслуживание объекта. 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.

**Условия сделки.** У Оценщика отсутствует информация о каких-либо дополнительных условиях сделки, нетипичных по сравнению с рыночными, в связи с этим данная корректировка не применялась.

**Дата предложения/совершения сделки.** Подбор аналогов осуществлен в период, максимально приближенный к дате оценки, корректировка равна нулю.

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

| Скидки на арендные ставки на активном рынке.          |                                                                                |                  |                      |       |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 2. Специализированные высококласные складские объекты |                                                                                |                  |                      |       |
| №                                                     | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1                                                     | Москва                                                                         | 9,3%             | 6,3%                 | 12,3% |
| 2                                                     | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -     |
| 3                                                     | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 9,0%             | 6,3%                 | 11,7% |
| 4                                                     | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 9,3%             | 6,9%                 | 11,7% |
| 5                                                     | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 9,0%             | 6,1%                 | 11,9% |
| 6                                                     | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | -                | -                    | -     |
| 7                                                     | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 8,9%             | 6,4%                 | 11,3% |
| 8                                                     | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -     |
| 9                                                     | Дальневосточные регионы                                                        | 9,6%             | 6,7%                 | 12,5% |

Рис. 67. Скидки на торг<sup>105</sup>

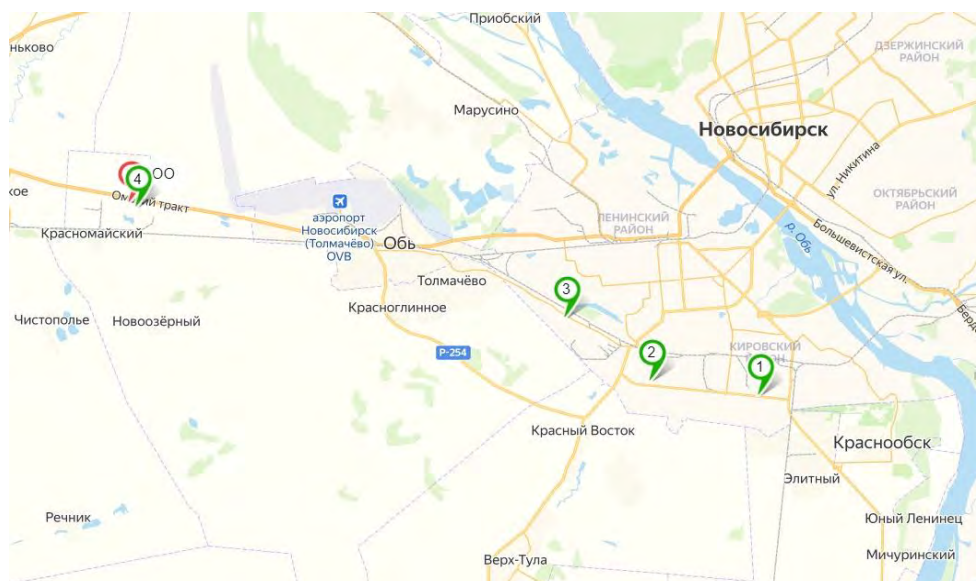
На складские помещения класса А наблюдается повышенный спрос на рынке и низкая вакансия, Оценщик счел целесообразным принять минимальное значение скидки на торг для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург) в размере 6,3%.

<sup>105</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

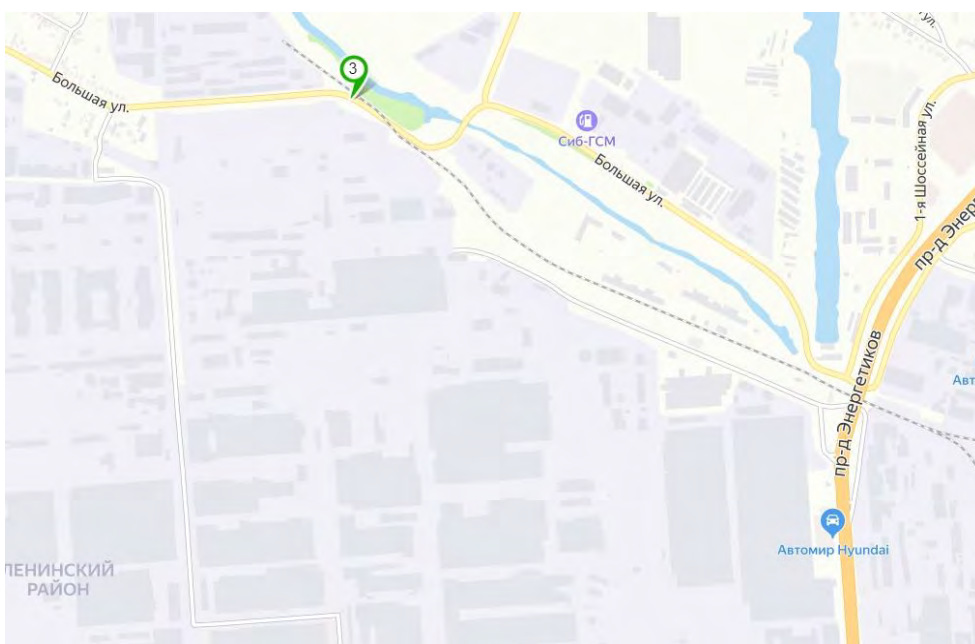
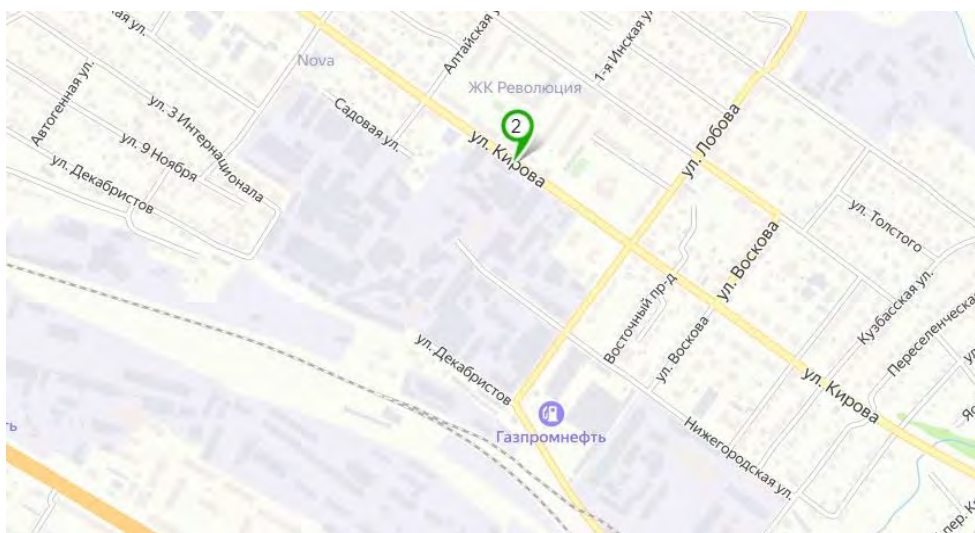
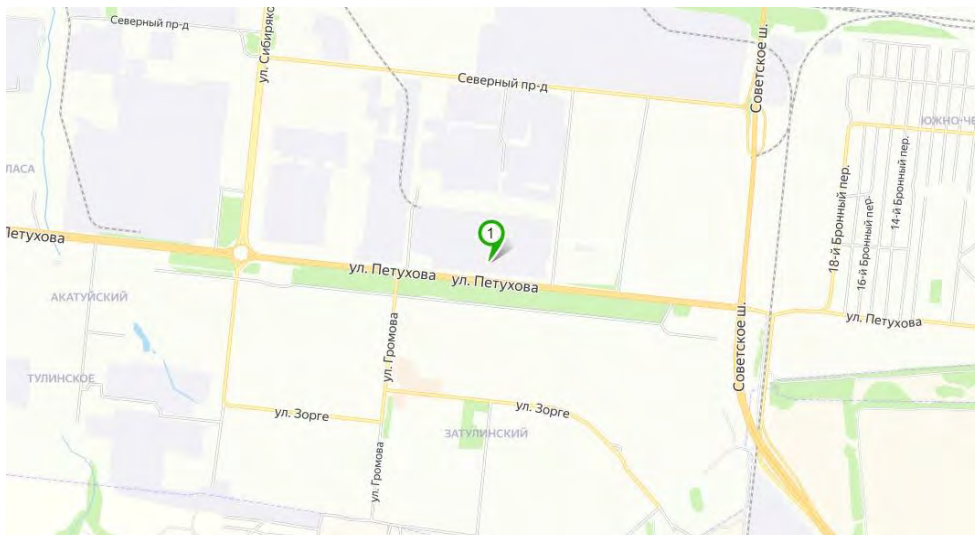
**Табл. 39. Корректировка по I группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения                                                              | Оцениваемый объект             | Объект-аналог №1               | Объект-аналог №2               | Объект-аналог №3               | Объект-аналог №4               |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Цена предложения, руб./кв. м в месяц с НДС                                     | ?                              | 528                            | 507                            | 556                            | 468                            |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав          | Аренда                         | Аренда                         | Аренда                         | Аренда                         | Аренда                         |
| Корректировка, %                                                               | x                              | 0,00%                          | 0,00%                          | 0,00%                          | 0,00%                          |
| Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС                                          | x                              | 528                            | 507                            | 556                            | 468                            |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют |
| Корректировка, %                                                               | x                              | 0,00%                          | 0,00%                          | 0,00%                          | 0,00%                          |
| Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС                                          | x                              | 528                            | 507                            | 556                            | 468                            |
| Дата продажи                                                                   | 18 ноября 2020 г.              | 29 мая 2020 г.                 | 05 октября 2020 г.             | 10 ноября 2020 г.              | 18 ноября 2020 г.              |
| Корректировка, %                                                               | x                              | 0,00%                          | 0,00%                          | 0,00%                          | 0,00%                          |
| Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС                                          | x                              | 528                            | 507                            | 556                            | 468                            |
| Совершенная сделка/предложение                                                 | сделка                         | предложение                    | предложение                    | предложение                    | предложение                    |
| Скидка на торг, %                                                              | x                              | -6,30%                         | -6,30%                         | -6,30%                         | -6,30%                         |
| Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС                                          | x                              | 495                            | 475                            | 521                            | 439                            |
| Последовательные корректировки, суммарно                                       | x                              | -6,30%                         | -6,30%                         | -6,30%                         | -6,30%                         |
| Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в месяц с НДС | x                              | 495                            | 475                            | 521                            | 439                            |

*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 - 2018. 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, 2018 г.







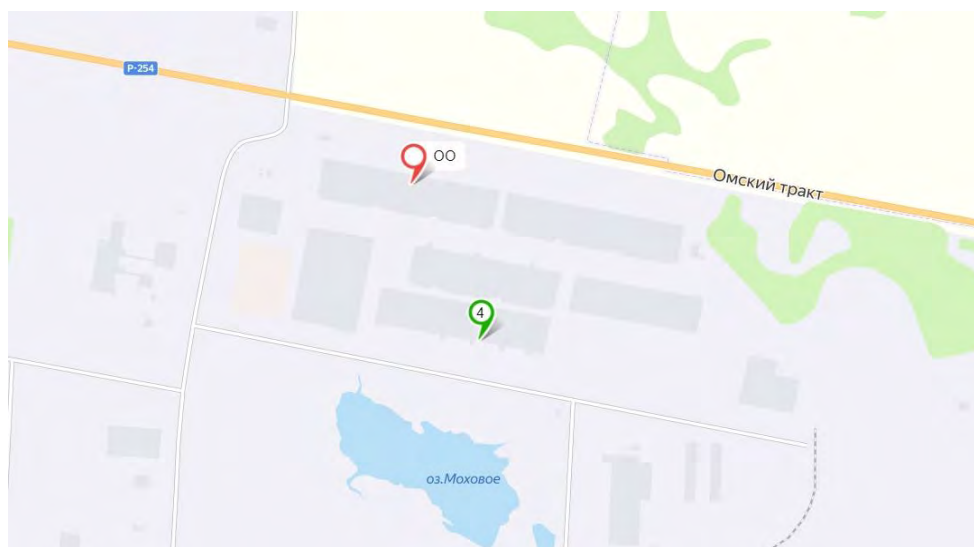


Рис. 68. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемого объекта (ОО) на карте

В данном случае оцениваемый объект и объект – аналог №4 расположены в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра. Корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1-3 расположены в областном центре, требуется корректировка.

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок.<br>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра<br>по отношению к областному центру |                                                                                |                  |                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                    | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                    | Москва                                                                         | 0,83             | 0,78                 | 0,89 |
| 2                                                                                                                                                    | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -    |
| 3                                                                                                                                                    | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,84             | 0,79                 | 0,88 |
| 4                                                                                                                                                    | города с населением 500–1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 0,83             | 0,78                 | 0,88 |
| 5                                                                                                                                                    | города с населением 500–1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,83             | 0,78                 | 0,87 |
| 6                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,82             | 0,77                 | 0,87 |
| 7                                                                                                                                                    | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,83             | 0,79                 | 0,87 |
| 8                                                                                                                                                    | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                    | Дальневосточные регионы                                                        | 0,81             | 0,75                 | 0,87 |

Рис. 69. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона<sup>106</sup>

Учитывая, что Объект оценки расположен в непосредственной близости от областного центра Корректировка принимается на минимальном уровне для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург).

Табл. 40. 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   | Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра |
| Коэффициент          | 0,88                                                       | 1,00              | 1,00              | 1,00              | 0,88                                                       |

<sup>106</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

| Показатель                | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Величина корректировки, % | x                  | -12,00%           | -12,00%           | -12,00%           | 0,00%             |

*Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта.* В данном случае оцениваемый объект и объект – аналог №4 расположены в районе крупных автомагистралей. Корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1-3 расположены в районах вокруг крупных промпредприятий. Требуется корректировка.

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                                | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                                | Москва                                                                         | 0,74             | 0,67 – 0,80          |
| 2                                                                                                                                                                | Санкт-Петербург                                                                | –                | –                    |
| 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         | 0,75             | 0,70 – 0,80          |
| 5                                                                                                                                                                | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,76             | 0,71 – 0,80          |
| 6                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,74             | 0,69 – 0,80          |
| 7                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,75             | 0,70 – 0,80          |
| 8                                                                                                                                                                | Курортные регионы                                                              | –                | –                    |
| 9                                                                                                                                                                | Дальневосточные регионы                                                        | 0,76             | 0,70 – 0,81          |

| Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр) |                                                                                |                  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                                | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                                | Москва                                                                         | 0,80             | 0,75 – 0,86          |
| 2                                                                                                                                                                | Санкт-Петербург                                                                | –                | –                    |
| 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         | 0,79             | 0,74 – 0,84          |
| 5                                                                                                                                                                | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 0,83             | 0,79 – 0,87          |
| 6                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 0,82             | 0,78 – 0,87          |
| 7                                                                                                                                                                | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 0,83             | 0,79 – 0,87          |
| 8                                                                                                                                                                | Курортные регионы                                                              | –                | –                    |
| 9                                                                                                                                                                | Дальневосточные регионы                                                        | 0,84             | 0,79 – 0,89          |

**Рис. 70. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта**<sup>107</sup>

**Табл. 41. 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 | Район крупной автомагистрали | Районы вокруг крупных промпредприятий | Районы вокруг крупных промпредприятий | Районы вокруг крупных промпредприятий | Район крупной автомагистрали |
| Коэффициент                                   | 0,83                         | 0,75                                  | 0,75                                  | 0,75                                  | 0,83                         |
| Величина корректировки, %                     | x                            | 10,67%                                | 10,67%                                | 10,67%                                | 0,00%                        |

*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 в цены аналогов вносились корректировки.

<sup>107</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.



| высококласные производственно-складские объекты<br>классов А, А+, В, В+ |             |           |            |             |             |             |        |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| 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   |
|                                                                         | 5000-7500   | 0,92      | 1,00       | 1,04        | 1,09        | 1,14        | 1,23   |
|                                                                         | 7500-10000  | 0,88      | 0,96       | 1,00        | 1,04        | 1,09        | 1,18   |
|                                                                         | 10000-15000 | 0,84      | 0,92       | 0,96        | 1,00        | 1,04        | 1,13   |
|                                                                         | 15000-20000 | 0,81      | 0,88       | 0,92        | 0,96        | 1,00        | 1,09   |
|                                                                         | 20000-50000 | 0,74      | 0,81       | 0,85        | 0,88        | 1,00        | 1,04   |
|                                                                         | >50000      | 0,71      | 0,78       | 0,81        | 0,85        | 0,88        | 1,00   |

Рис. 71. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости<sup>108</sup>

Табл. 42. 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           | 11 600,0          | 8 000,0           | 5 825,5           | 15 804,0          |
| Величина корректировки, % | x                  | 0,00%             | -4,00%            | -8,00%            | 4,00%             |

**Корректировка на класс качества.** Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1,3,4 относятся к классу А, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №2 относится к классу В+, необходима корректировка.

| Класс качества | Характеристика качества объектов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Класс А, А+    | Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв. м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоярусного 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 погружно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа, охранной сигнализации и видеонаблюдения. Благоустроенная территория, благоустроенные центральными автомагистралями. | 1,35           | 2,10            | 1,69             |
| Класс В        | Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол — асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,15           | 1,59            | 1,35             |
| Класс С        | Капитальные отопляемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол — асфальт или бетон. В случае многэтажного строения — наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                 | 1,00             |
| Класс D        | Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,45           | 0,69            | 0,56             |

Рис. 72. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества<sup>109</sup>

Учитывая, что объект оценки представлен типичным зданием класса А, коэффициент принимается на среднем уровне в размере 1,69. Так как объект-аналог №2 представлен классом В+ (объект-аналог соответствует критериям класса А, но имеет меньшую высоту помещений), близким по своим характеристикам к классу А, коэффициент принимается на минимальном уровне в размере 1,59.

<sup>108</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

<sup>109</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбула, <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2298-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>



**Табл. 43. Расчет корректировок на площадь на класс объекта**

| Показатель                | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2              | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Класс качества            | A                  | A                 | B+                             | A                 | A                 |
| Коэффициент               | 1,69               | 1,69              | 1,59                           | 1,69              | 1,69              |
| Величина корректировки, % | x                  | 0,00%             | 6,29%<br>(=(1,69/1,59-1)×100%) | 0,00%             |                   |

*Корректировка на техническое состояние.* Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

*Корректировка на наличие отопления.* Здания с отоплением как правило стоят дороже объектов 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 является сэндвич-панели, введение корректировки не требуется.

*Корректировка на площадь административно-офисных 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                                                                         | 1,46             | 1,32                 | 1,59 |
| 2                                                                                                                                                                          | Санкт-Петербург                                                                | 1,47             | 1,34                 | 1,60 |
| 3                                                                                                                                                                          | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,50             | 1,38                 | 1,62 |
| 4                                                                                                                                                                          | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,51             | 1,38                 | 1,64 |
| 5                                                                                                                                                                          | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,50             | 1,39                 | 1,60 |
| 6                                                                                                                                                                          | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,49             | 1,36                 | 1,62 |
| 7                                                                                                                                                                          | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,50             | 1,39                 | 1,61 |
| 8                                                                                                                                                                          | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                                          | Дальневосточные регионы                                                        | 1,53             | 1,39                 | 1,67 |

**Рис. 73. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса**<sup>110</sup>

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

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

- $K$  – коэффициент функционального назначения помещения;
- $D_{np}$  – доля производственно-складских помещений от общей площади;
- $C_{np}$  – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м производственно-складских помещений ( $C_{np}=1$ );
- $D_{ад}$  – доля административно-офисных помещений от общей площади;
- $C_{ад}$  – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м административно-офисных помещений по отношению к стоимости производственных ( $C_{np}=1,50$  (для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург))).

<sup>110</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

**Табл. 44. 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 |
| Площадь производственно-складских помещений, кв. м      | 10 310,2                           | 10 600,0                           | 7 800,0                            | 5 025,5                            | 14 667,0                           |
| Площадь административно-офисных помещений, кв. м        | 774,8                              | 1 000,0                            | 200,0                              | 800,0                              | 1 137,0                            |
| Общая площадь, кв. м                                    | 11 085,0                           | 11 600,0                           | 8 000,0                            | 5 825,5                            | 15 804,0                           |
| Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений | 1,035                              | 1,043                              | 1,013                              | 1,069                              | 1,036                              |
| Величина корректировки, %                               | x                                  | -0,78%                             | 2,22%                              | -3,15%                             | -0,10%                             |

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости, у объектов-аналогов №№2,3 ж/д ветка отсутствует на участке и рядом с ним, у объектов-аналогов №№1,4 имеется ж/д ветка, требуются корректировки.

| 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                                                                         | 1,17             | 1,11                 | 1,22 |
| 2                                                                                                                                                         | Санкт-Петербург                                                                | 1,14             | 1,09                 | 1,20 |
| 3                                                                                                                                                         | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,15             | 1,10                 | 1,19 |
| 4                                                                                                                                                         | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,14             | 1,09                 | 1,19 |
| 5                                                                                                                                                         | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,15             | 1,11                 | 1,19 |
| 6                                                                                                                                                         | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,15             | 1,11                 | 1,19 |
| 7                                                                                                                                                         | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,15             | 1,11                 | 1,19 |
| 8                                                                                                                                                         | Курортные регионы                                                              | -                | -                    | -    |
| 9                                                                                                                                                         | Дальневосточные регионы                                                        | 1,15             | 1,10                 | 1,20 |

**Рис. 74. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку<sup>111</sup>**

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка рядом 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 ж/д ветку**

| Показатель                | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Наличие ж/д ветки         | Рядом с участком   | Имеется          | Отсутствует      | Отсутствует      | Имеется          |
| Коэффициент               | 1,10               | 1,15             | 1,00             | 1,00             | 1,15             |
| Величина корректировки, % | x                  | -4,35%           | 10,00%           | 10,00%           | -4,35%           |

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

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

<sup>111</sup> 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 финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2020 г.

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

У оцениваемого объекта и у объекта-аналога №1 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№2-4 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                                                             | 1,04           | 1,16            | 1,09             |
| 2 | Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами                                                                                                     | 0,99           | 1,05            | 1,02             |

**Рис. 75. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью<sup>112</sup>**

Учитывая, что оцениваемый объект является новой постройкой (построен в 2018 г.), то стоимость стеллажного оборудования, мебели, техники принята в размере 5% общей стоимости складского комплекса.

**Табл. 46. 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 | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует |
| Коэффициент                                                | 1,05                            | 1,05                            | 1,00                                | 1,00                                | 1,00                                |
| Величина корректировки, %                                  | x                               | 0,00%                           | 5,00%                               | 5,00%                               | 5,00%                               |

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

Оценщик не корректировал стоимости объектов-аналогов по иным элементам сравнения, так как аналоги и оцениваемый объект имеют сопоставимые по ним характеристики. Итоговая величина арендной ставки оцениваемого объекта была получена как средневзвешенное значение откорректированных ставок объектов-аналогов. Веса присваивались по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес.

<sup>112</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Стамбула, <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>

**Табл. 47. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемого объекта (с НДС с учетом OPEX без коммунальных расходов)**

| Показатель                                                                     | Оцениваемый объект                                                                                  | Объект-аналог №1                                           | Объект-аналог №2                                  | Объект-аналог №3                                                               | Объект-аналог №4                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м</b> | <b>х</b>                                                                                            | <b>495</b>                                                 | <b>475</b>                                        | <b>521</b>                                                                     | <b>439</b>                                                      |
| <b>Корректировки на местоположение объекта</b>                                 |                                                                                                     |                                                            |                                                   |                                                                                |                                                                 |
| Местоположение                                                                 | Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2 | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Петухова, д. 71 | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова | Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, вблизи Димитровского моста | Новосибирская область, г. Обь, ш. Омский тракт, д. 16, корпус 6 |
| Территориальная зона                                                           | Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра                                          | Областной центр                                            | Областной центр                                   | Областной центр                                                                | Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра      |
| Корректировка, %                                                               | х                                                                                                   | -12,00%                                                    | -12,00%                                           | -12,00%                                                                        | 0,00%                                                           |
| Корректировка, руб./кв. м                                                      | х                                                                                                   | -59                                                        | -57                                               | -63                                                                            | 0                                                               |
| Местонахождение в пределах населенного пункта                                  | Район крупной автомагистрали                                                                        | Районы вокруг крупных предприятий                          | Районы вокруг крупных предприятий                 | Районы вокруг крупных предприятий                                              | Район крупной автомагистрали                                    |
| Корректировка, %                                                               | х                                                                                                   | 10,67%                                                     | 10,67%                                            | 10,67%                                                                         | 0,00%                                                           |
| Корректировка, руб./кв. м                                                      | х                                                                                                   | 53                                                         | 51                                                | 56                                                                             | 0                                                               |
| <b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>                      |                                                                                                     |                                                            |                                                   |                                                                                |                                                                 |
| Площадь улучшений, кв. м                                                       | 11 085,0                                                                                            | 11 600,0                                                   | 8 000,0                                           | 5 825,5                                                                        | 15 804,0                                                        |
| Корректировка, %                                                               | х                                                                                                   | 0,00%                                                      | -4,00%                                            | -8,00%                                                                         | 4,00%                                                           |
| Корректировка, руб./кв. м                                                      | х                                                                                                   | 0                                                          | -19                                               | -42                                                                            | 18                                                              |
| Класс качества                                                                 | A                                                                                                   | A                                                          | B+                                                | A                                                                              | A                                                               |
| Корректировка, %                                                               | х                                                                                                   | 0,00%                                                      | 6,29%                                             | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                           |
| Корректировка, руб./кв. м                                                      | х                                                                                                   | 0                                                          | 30                                                | 0                                                                              | 0                                                               |
| Техническое состояние зданий                                                   | Хорошее                                                                                             | Хорошее                                                    | Хорошее                                           | Хорошее                                                                        | Хорошее                                                         |
| Корректировка, %                                                               | х                                                                                                   | 0,00%                                                      | 0,00%                                             | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                           |
| Корректировка, руб./кв. м                                                      | х                                                                                                   | 0                                                          | 0                                                 | 0                                                                              | 0                                                               |
| Отопление                                                                      | Имеется                                                                                             | Имеется                                                    | Имеется                                           | Имеется                                                                        | Имеется                                                         |
| Корректировка, %                                                               | х                                                                                                   | 0,00%                                                      | 0,00%                                             | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                           |
| Корректировка, руб./кв. м                                                      | х                                                                                                   | 0                                                          | 0                                                 | 0                                                                              | 0                                                               |
| Материал стен                                                                  | Сэндвич-панели                                                                                      | Сэндвич-панели                                             | Сэндвич-панели                                    | Сэндвич-панели                                                                 | Сэндвич-панели                                                  |
| Корректировка, %                                                               | х                                                                                                   | 0,00%                                                      | 0,00%                                             | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                           |
| Корректировка, руб./кв. м                                                      | х                                                                                                   | 0                                                          | 0                                                 | 0                                                                              | 0                                                               |
| Тип площадей                                                                   | Складские с долей административных                                                                  | Складские с долей административных                         | Складские с долей административных                | Складские с долей административных                                             | Складские с долей административных                              |
| Корректировка, %                                                               | х                                                                                                   | -0,78%                                                     | 2,22%                                             | -3,15%                                                                         | -0,10%                                                          |
| Корректировка, руб./кв. м                                                      | х                                                                                                   | -4                                                         | 11                                                | -16                                                                            | 0                                                               |
| Наличие ж/д ветки                                                              | Рядом с участком                                                                                    | Имеется                                                    | Отсутствует                                       | Отсутствует                                                                    | Имеется                                                         |
| Корректировка, %                                                               | х                                                                                                   | -4,35%                                                     | 10,00%                                            | 10,00%                                                                         | -4,35%                                                          |
| Корректировка, руб./кв. м                                                      | х                                                                                                   | -22                                                        | 48                                                | 52                                                                             | -19                                                             |
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов                                     | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                                                         | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры       | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                                    | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры                     |



| Показатель                                                                                                                                | Оцениваемый объект                                                                 | Объект-аналог №1                                                                   | Объект-аналог №2                                                                   | Объект-аналог №3                                                                   | Объект-аналог №4                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Корректировка, %                                                                                                                          | x                                                                                  | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
| Корректировка, руб./кв. м                                                                                                                 | x                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                                                                                | Имеется стеллажное оборудование                                                    | Имеется стеллажное оборудование                                                    | Стеллажное оборудование отсутствует                                                | Стеллажное оборудование отсутствует                                                | Стеллажное оборудование отсутствует                                                |
| Корректировка, %                                                                                                                          | x                                                                                  | 0,00%                                                                              | 5,00%                                                                              | 5,00%                                                                              | 5,00%                                                                              |
| Корректировка, руб./кв. м                                                                                                                 | x                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                                                                                   | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта |
| Корректировка, %                                                                                                                          | x                                                                                  | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
| Корректировка, руб./кв. м                                                                                                                 | x                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
| <b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>                                                                             |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)                                                                            | Складское с долей административных                                                 | Складское с долей административных                                                 | Складское с долей административных                                                 | Складское с долей административных                                                 | Складское с долей административных                                                 |
| Корректировка, %                                                                                                                          | x                                                                                  | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
| Корректировка, руб./кв. м                                                                                                                 | x                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
| Относительная коррекция, %                                                                                                                | x                                                                                  | -6,46%                                                                             | 18,17%                                                                             | 2,51%                                                                              | 4,55%                                                                              |
| Относительная коррекция, руб./кв. м                                                                                                       | x                                                                                  | -32,0                                                                              | 86,3                                                                               | 13,1                                                                               | 20,0                                                                               |
| <b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС</b>                                                          | <b>x</b>                                                                           | <b>463</b>                                                                         | <b>561</b>                                                                         | <b>535</b>                                                                         | <b>458</b>                                                                         |
| <b>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</b>                                                              | <b>x</b>                                                                           | <b>28%</b>                                                                         | <b>50%</b>                                                                         | <b>49%</b>                                                                         | <b>13%</b>                                                                         |
| 1-ABS (суммарная корректировка)                                                                                                           | x                                                                                  | 0,72                                                                               | 0,50                                                                               | 0,51                                                                               | 0,87                                                                               |
| Коэффициент вариации                                                                                                                      | x                                                                                  | 10%                                                                                |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |
| Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости                                                            | x                                                                                  | 22%                                                                                |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |
| Весовой коэффициент                                                                                                                       | 100%                                                                               | 28%                                                                                | 19%                                                                                | 20%                                                                                | 33%                                                                                |
| <b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./кв. м с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов</b> | <b>495</b>                                                                         | <b>129</b>                                                                         | <b>108</b>                                                                         | <b>105</b>                                                                         | <b>153</b>                                                                         |

Арендная ставка с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов для оцениваемого объекта составляет 495 руб./кв. м. в месяц. 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. 48. Расчет потенциального валового дохода

| № п/п | Показатель                                                                                       | Значение   |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | Общая площадь, кв. м                                                                             | 11 085,00  |
| 2     | Арендопригодная площадь, кв. м                                                                   | 11 085,00  |
| 3     | Ставка аренды, руб./кв. м в мес. с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов (в мес. за кв. м) | 495        |
| 4     | Ставка аренды, руб./кв. м в год с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов (в год. за кв. м)  | 5 940      |
| 5     | Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год с НДС                                              | 65 844 900 |

### 6.4.3 Потери от незаполняемости и неуплаты

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Потери за счет неуплаты Оценщиком в расчет не принимались, т.к. предполагается, что арендные платежи будут производиться авансово.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{v1} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_1), \text{ где:}$$

- $K_{v1}$  – потери от незаполняемости и неуплаты;
- $K_v$  – потери от незаполняемости;
- $K_1$  – потери от неуплаты.

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

Потери арендной платы определяются в размере доли вакантных площадей.

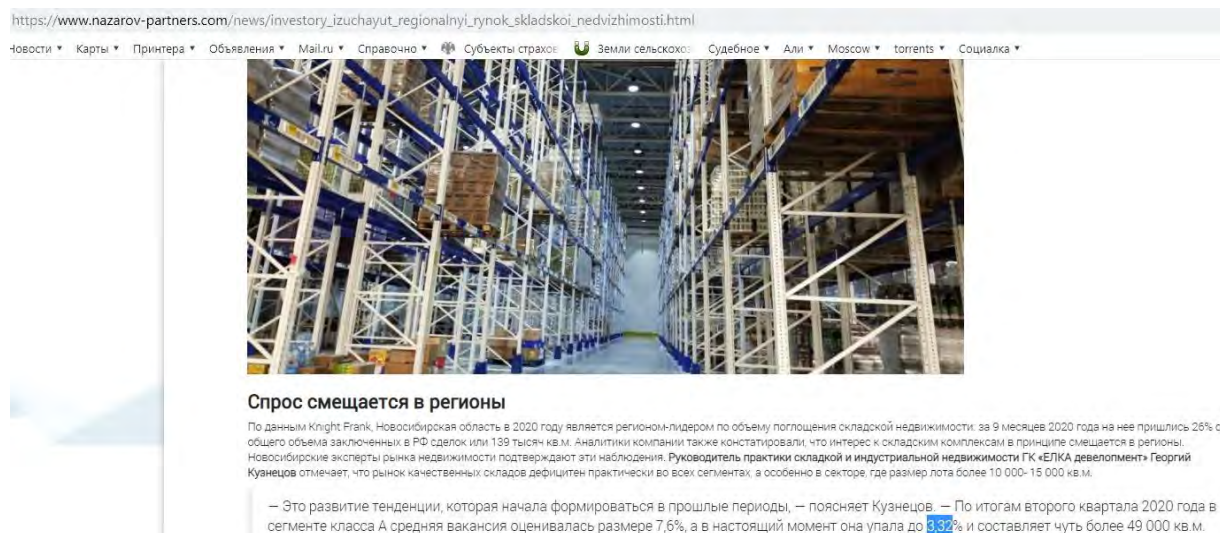


Рис. 76. Значения процента недозагрузки в г. Новосибирск и его окрестностях<sup>113</sup>

Таким образом, потери арендной платы складских объектов класса «А», расположенных в месте расположения оцениваемых объектов составляют 3,32% (для г. Новосибирск).

<sup>113</sup> «Инвесторы изучают региональный рынок складской недвижимости». 11 ноября 2020 года» – URL: [https://www.nazarov-partners.com/news/investory\\_izuchayut\\_regionalnyi\\_rynok\\_skladskoi\\_nedvizhimosti.html](https://www.nazarov-partners.com/news/investory_izuchayut_regionalnyi_rynok_skladskoi_nedvizhimosti.html)

В составе оцениваемых объектов есть объекты административно-офисного и бытового назначения, однако, учитывая, что они как правило сдаются совместно с объектами производственно-складского назначения, уровень недозагрузки будет сопоставим. Расчет действительного валового дохода приведен далее.

#### **6.4.4. Чистый операционный доход**

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

Операционные расходы или расходы на содержание (далее ОР) включая коммунальные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. ОР включают:

1. Коммунальные расходы, в том числе:

- плата за электричество.
- плата за водоснабжение и канализацию.
- плата за отопление.

2. Эксплуатационные расходы, в том числе:

- уборка внутренних помещений;
- интернет и средства связи;
- охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т. д.);
- текущий (мелкий) ремонт;
- содержание территории и вывоз мусора;
- управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).

3. Прочие расходы, в том числе:

- налоговые платежи (налог на имущество; плата за землю (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.
- резерв на замещение (расходы капитального характера).

При этом, состав и структура расходов арендаторов и собственников (арендодателей) определяются условиями аренды. Выделяются два основных типа арендных ставок:

- валовая арендная ставка;
- чистая арендная ставка.

Валовая арендная ставка предполагает, что все операционные расходы оплачивает собственник объекта недвижимости (арендодатель). Такой формат арендной ставки также принято называть «все включено».

Чистая арендная ставка напротив, предполагает, что все операционные платежи несет арендатор (в отличие от валовой арендной ставки).

В результате проведенных расчетов действительный валовый доход получен на базе с учетом операционных расходов, но без учета коммунальных платежей. Таким образом, для получения чистого операционного дохода необходимо определить размер операционных расходов.

Уровень расходов производственно-складских объектов

| Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД<br>2. Специализированные высококласные складские объекты |                                                                                |                  |                      |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| №                                                                                                                  | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1                                                                                                                  | Москва                                                                         | 24,8%            | 19,6%                | 30,0% |
| 2                                                                                                                  | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    | -     |
| 3                                                                                                                  | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 18,2%            | 13,6%                | 22,7% |
| 4                                                                                                                  | города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего                  | 18,8%            | 14,4%                | 23,2% |
| 5                                                                                                                  | города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего                  | 18,1%            | 14,3%                | 21,8% |
| 6                                                                                                                  | Дальневосточные и курортные города                                             | 19,7%            | 15,4%                | 24,0% |

Рис. 77. Значения расходов на содержание объектов в % от потенциального валового дохода<sup>114</sup>

Табл. 49. Расчет операционных расходов

| № п/п | Показатели                                             | Значение   |
|-------|--------------------------------------------------------|------------|
| 1     | Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год, с НДС     | 65 844 900 |
| 2     | Операционные расходы (ОР), % от ПВД                    | 18,2%      |
| 3     | Операционные расходы (ОР), руб.                        | 11 983 772 |
| 4     | Операционные расходы (ОР), руб. на кв. м в год (с НДС) | 1081       |

По данным, предоставленным Заказчиком по Объекту оценки, операционные расходы (с НДС без коммунальных затрат), компенсируемые арендодателем правообладателю, составляют в пересчете на кв. м площади объекта 1128 руб.

Таким образом, расчетная величина операционных расходов сопоставима с данными, предоставленными Заказчиком.

Табл. 50. Расчет чистого операционного дохода

| № п/п | Показатели                               | Значение   |
|-------|------------------------------------------|------------|
| 1     | Действительный валовой доход (ДВД), руб. | 63 658 849 |
| 2     | Операционные расходы (ОР), руб.          | 11 983 772 |
| 3     | Чистый операционный доход (ЧОД), руб.    | 51 675 078 |

#### 6.4.5. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент/ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Средняя ставка капитализации для складских помещений составляет 11,55% (см. раздел 4.4.2. данного Отчета).

#### 6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице.

Табл. 51. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

| № п/п | Показатели                                  | Значение                   |
|-------|---------------------------------------------|----------------------------|
| 1     | Чистый операционный доход (ЧОД), руб. с НДС | 51 675 078                 |
| 2     | К-т капитализации                           | 11,55%                     |
| 3     | Стоимость, руб., с НДС                      | 447 403 269                |
| 4     | Стоимость, руб., без НДС                    | 374 350 724 <sup>115</sup> |

<sup>114</sup> Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2019 г.

<sup>115</sup> Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. 6.2 Отчета.



## Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

**Сравнительный подход** отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

**Доходный подход** основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Для определения стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик применил один подход – рыночный (сравнительный). Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения вклада работ по Инвестиционному договору №6/9 от 07.07.2017 г. в стоимость земельного участка Оценщик использовал затратный подход. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по сравнительному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных 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 проверочного 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 |
| Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 17,5           | 15,7                   | 18,9 |
| Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 18,0           | 16,5                   | 19,5 |
| Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 17,5           | 15,6                   | 18,9 |

**Рис. 78. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка<sup>116</sup>**

| 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 |
| Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 20,0           | 18,6                   | 21,4 |
| Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 22,0           | 20,5                   | 23,5 |
| Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 19,5           | 17,8                   | 20,7 |

**Рис. 79. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка<sup>117</sup>**

**Табл. 52. Неопределенность величины стоимости**

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

**Табл. 53. 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.                                                                                                                      | 408 214 079                     | 374 350 724     | Не применялся    |
| Неопределенность величины стоимости, %                                                                                                                                             | 17,00%                          | 19,50%          | -                |
| Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{min}$ ), руб.                                                                                                                             | 338 817 686                     | 301 352 333     | -                |
| Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{max}$ ), руб.                                                                                                                            | 477 610 473                     | 447 349 115     | -                |
| Область пересечения диапазонов, руб.                                                                                                                                               | <i>min</i>                      | <i>max</i>      |                  |
|                                                                                                                                                                                    | 338 817 686                     | 447 349 115     | -                |
| 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 сравнительного и доходного подходов. С учетом кризисных явлений в экономике доходный подход более достоверно отражает влияние рыночной ситуации; так как объект является доходоприносящей недвижимостью также доходный подход лучше отражает специфику оцениваемого объекта.

**Табл. 54. Ранжирование факторов**

| Фактор                         | Ранг | Вес |
|--------------------------------|------|-----|
| Учет влияния рыночной ситуации |      |     |

<sup>116</sup> «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.

<sup>117</sup> «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.

| Фактор                   | Ранг      | Вес           |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Доходный подход          | 5         | 62,5%         |
| Сравнительный подход     | 3         | 37,5%         |
| <b>Сумма</b>             | <b>8</b>  | <b>100,0%</b> |
| Достоверность информации |           |               |
| Доходный подход          | 4         | 50,0%         |
| Сравнительный подход     | 4         | 50,0%         |
| <b>Сумма</b>             | <b>8</b>  | <b>100%</b>   |
| Учет специфики объекта   |           |               |
| Доходный подход          | 5         | 55,6%         |
| Сравнительный подход     | 4         | 44,4%         |
| <b>Сумма</b>             | <b>9</b>  | <b>100%</b>   |
| Учет задачи оценки       |           |               |
| Доходный подход          | 5         | 50,0%         |
| Сравнительный подход     | 5         | 50,0%         |
| <b>Сумма</b>             | <b>10</b> | <b>100,0%</b> |

Табл. 55. Определение весовых коэффициентов

| Наименование фактора               | Вес фактора    | Доходный подход | Сравнительный подход |
|------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|
| Учет влияния рыночной ситуации     | 30,00%         | 18,75%          | 11,25%               |
| Достоверность информации           | 25,00%         | 12,50%          | 12,50%               |
| Учет специфики объекта             | 25,00%         | 13,89%          | 11,11%               |
| Учет задачи оценки                 | 20,00%         | 10,00%          | 10,00%               |
| <b>Весовой коэффициент подхода</b> | <b>100,00%</b> | <b>55,14%</b>   | <b>44,86%</b>        |

Табл. 56. Согласование результатов для оцениваемых объектов капитального строительства

| Показатель                                                                                             | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------|
| Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.                                                     | 408 214 079                     | 374 350 724     | Не применялся    |
| Удельный вес используемого подхода                                                                     | 44,9%                           | 55,1%           | -                |
| <b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.</b> | <b>390 000 000</b>              |                 |                  |

Табл. 57. 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9 088 000,00                    | Не применялся   | Не применялся    |
| Удельный вес используемого подхода                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00                            | -               | -                |
| <b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.<sup>118</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>9 088 000</b>                |                 |                  |
| Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Не применялся                   | Не применялся   | 191 363 037,00   |
| Удельный вес используемого подхода                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                               | -               | 1                |
| <b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без учета НДС</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>191 363 000</b>              |                 |                  |
| <b>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.)</b> | <b>200 451 000</b>              |                 |                  |

<sup>118</sup> 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 земельных участков величина НДС не применима

Таким образом,

**Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 18 ноября 2020 г. составляет:**

**390 000 000 (Триста девяносто миллионов) рублей без учета НДС,**

*в том числе:*

**Табл. 58. Результаты оценки Объекта оценки**

| №п/п | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                | Справедливая стоимость, руб. без НДС <sup>119</sup> |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1    | Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2 | 189 549 000                                         |
| 2    | Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.)                       | 200 451 000                                         |

<sup>119</sup> 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 земельных участков величина НДС не применима



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору № 601-О/130/2020 от 17 ноября 2020 года

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 2

Таблица № 1

г. Санкт-Петербург

17 ноября 2020 года

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения оценки                                                                                                                                                                                                                                              | Договор на проведение оценки № 601-О/130/2020 от 17 ноября 2020 года заключен с ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Заказчик                                                                                                                                                                                                                                                                     | ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Исполнитель                                                                                                                                                                                                                                                                  | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т. ч. характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики) | Имущество согласно Таблице № 2 Приложения № 2 к Договору на проведение оценки № 601-О/130/2020 от 17 ноября 2020 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Имущественные права на Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Объект № 1:</b> Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «ПНК Девелопмент» под управлением ООО Управляющая Компания «А класс капитал», ИНН 7703422263</p> <p><b>Объект № 2:</b> Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «ПНК Девелопмент» под управлением ООО Управляющая Компания «А класс капитал», ИНН 7703422263</p> |
| Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)                                                                                                                                                                                                             | Право общей долевой собственности на объекты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки                                                                                                                                               | Доверительное управление, сервитут                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Цель оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | Определение справедливой стоимости Объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения                                                                                                                                                                                               | Для принятия управленческих решений, в т.ч. совершения сделки купли-продажи, последующего определения справедливой стоимости имущества в составе фонда. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.                                                               |
| Вид стоимости (вид                                                                                                                                                                                                                                                           | Справедливая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| определяемой стоимости)                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)                                                                            | 18 ноября 2020 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Срок проведения оценки                                                                                                                      | 9 (девять) рабочих дней со дня предоставления всей необходимой информации Заказчиком или с даты подписания Договора, в зависимости от того какое из обстоятельств наступит позднее.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                                                                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Оценку произвести без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</li> <li>2) При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.</li> <li>3) Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки. Результат привести в рублях без НДС.</li> <li>4) Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.</li> <li>5) От Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</li> <li>6) Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</li> <li>7) При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на</li> </ol> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки.</p> <p>8) Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>9) Расчет стоимости земельных участков производится с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора № № 6/9 от 07.07.2017 г.</p> <p>10) Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора № ____ от ____)                                | 54:19:034102:510  |

Подпись:



С.О. Найчук /

Подпись:



Е.А. Постников /



## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

**СМАО**

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.  
в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Овчинников Виктор Сергеевич

**является членом**  
**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер 3872  
дата включения в реестр 27 октября 2016

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора



**А.В. Коста**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков







## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » февраля 20 21 г.



# ИНГОССТРАХ

## ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-098501/19

«04» декабря 2019

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Овчинников Виктор Сергеевич  
Паспортные данные: серия 4017 № 738368, выдан: ГУ №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербург, 29.04.2017г.  
Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» декабря 2019 года по «19» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 12 600,00 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 19.12.19г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются принятыми надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

|                    | Страхователь                  | Страховщик             |
|--------------------|-------------------------------|------------------------|
| электронная почта: | viktor.ovchinnikov@labrium.ru | olga.molevaya@ingos.ru |
| телефонная связь:  | +7 (812) 454-02-00            | +7 (812) 332-10-10     |

СТРАХОВАТЕЛЬ: Овчинников Виктор Сергеевич

От Страхователя:  
Овчинников В.С.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Розина О.В.  
Начальник отдела организационно-методической  
бюро СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге.  
На основании доверенности № 6754946-19/19  
от 08.04.2019г.







## ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-03

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**

**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. – 31.12.2021 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 2021 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 2021 г.

**Страховщик:**  
Булгарин Г.О.  
На основании Доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г.



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург, 10.10.2019г.



## Приложение 3. Рыночная информация

### Предложения по продаже земельных участков

[https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1931785388](https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1931785388)

[https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1931785388](https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1931785388)

Справочно ▾ Социалка ▾

лесproekt24.ru > cloud.mail.ru > soje

Новосибирск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

### Участок 10 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
5 ноября в 09:31

В каталог Следующее →

✓ 50 000 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 913 708-04-02

Написать сообщение

greenfield  
Частное лицо  
На Авито с июня 2020

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1931785388, 691 (+3)



Площадь: 1000 сот.; Расстояние до города: 12 км

Новосибирская область, Новосибирск, Толмачёвская ул., 44/1

Скрыть карту ^

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_ga\_promnaznacheniya\_1931785388

Справочно Социалка

Новосибирская область, Новосибирск, Толмачёвская ул., 44/1

Скрыть карту ^



~ 50 000 000 ₽

Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 913 708-04-02

Написать сообщение

greenfield

Частное лицо

На Авито с июня 2020

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Продажа земельных участков от собственника в Бизнес парке "Гринфилд" под склад, производство, промышленную базу от 0,5 до 50 га

Расположение:

- заезд со стороны Толмачевского шоссе (ост. Тарная база)
- ориентир расположения Толмачёвская, 44/1.
- земельные участки расположены на первой линии асфальтированной дороги имеется прямое примыкание
- участки расположены на границе с г. Новосибирск на землях Толмачевского сельсовета
- низкая кадастровая стоимость

Характеристики:

- все участки находятся в собственности
- общая площадь составляет 50 га.
- массив включает в себя различные участки от 0,5 до 50 га. возможно индивидуальное межевание под клиента.
- рельеф ровный, участки правильной формы
- стоимость от 3 – 7 млн. за 1 га в зависимости от расположения и площади участков.

Технические условия:

- электроснабжение от существующей ЛЭП 10 кВ
- газоснабжение от газонаполнительной станции "Новосибирскблгаз"
- водоснабжение, индивидуальные скважины или от станции повышенного давления «Горводоканала»

№ 1931785388, 691 (+3)



<https://www.bpleader.ru/index.php#park>

Карты Справочно Социалка

Расположение

+7 (383) 383 09 29 ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

БИЗНЕС ПАРК  
ЛИДЕР

О ПРОЕКТЕ  
ИНФРАСТРУКТУРА  
ГЕНПЛАН  
НАШИ РЕЗИДЕНТЫ  
СТАТЬ РЕЗИДЕНТОМ  
ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА  
СМИ  
КОНТАКТЫ

# Земельные участки от 10 соток до 10 Га для бизнеса напрямую от девелопера

от 50 000 руб/сотка

ПОДОБРАТЬ УЧАСТОК

<https://www.bpleader.ru/index.php#park>

Карты Справочно Социалка

Расположение

+7 (383) 383 09 29 ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

Реконструкция автодороги К17-Р (запуск с 2021 года)

Пост КПП  
въезд в Бизнес-парк  
«Лидер»

Действующая автодорога К17-Р до 2021 года  
с.Верх-Тула

г. Новосибирск  
с. Верх-Тула

Участок свободен  
Участок забронирован  
Участок занят

**При покупке  
земельного участка  
Вы получаете:**

ПОДОБРАТЬ УЧАСТОК

- Земельный участок выбранной вами площади, поставленный на кадастровый учет с вынесенными границами и присвоенным видом разрешенного использования
- Линию электропередач вдоль участка (подключение объектов строительства к ЛЭП производится силами сетевой организации и оплачивается дополнительно)
- Дорогу с твердым щебеночным покрытием вдоль выбранного участка
- Огражденную и крупноточечно озелененную территорию бизнес-парка (видеонаблюдение, пост КПП и шлагбаум)

[https://www.avito.ru/ob/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1831371605](https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1831371605)

[https://www.avito.ru/ob/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1831371605](https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1831371605)

Справочно ▾ Социалка ▾

048 000 руб

Кредит от 0,1% на 2 года + КАСКО в подарок! nissan-nsk.com

Объ · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

В каталог

Следующее →

## Участок 50 сот. (промназначения)

2 000 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

3 ноября в 17:54



Площадь: 50 сот.; Расстояние до города: 7 км

Новосибирская область, Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет

Скрыть карту ^

8 953 769-04-92

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Собственник

Частное лицо

На Авито с мая 2016

Завершено 3 объявления

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1831371605, 2013 (+1)

https://www.avito.ru/ob/zemelnye\_uchastki/uchastok\_50\_sot\_promnaznacheniya\_1831371605

Справочно Социалка

Новосибирская область, Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет

Скрыть карту

2 000 000 ₽



8 953 769-04-92

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Собственник

Частное лицо

На Авито с мая 2016

Завершено 3 объявления

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Приглашаем резидентов в индустриальный парк "Сибирский".

Земли промышленности, под логистику, производство, административных объектов.

- Частная собственность

- Низкая стоимость. Покупка / Аренда с правом выкупа.

- Электроэнергия - до 2 МВт с возможным увеличением до 4,5 Мвт.

Электроэнергия уже на площадке - возможно официальное подключение в течении 1 месяца.

- Центральное газоснабжение - получены ТУ на 460 куб.м. в час, возможно увеличение до 11 000 м3/час - срок ввода в эксплуатацию газопровода 3 квартал 2021 года.

- Водоснабжение:

- скважина с дебетом 20 куб. метров в час

- локальные очистные сооружения

- Действующее примыкание с федеральной трассы.

- Поддержка Агентства инвестиционного развития Новосибирской области (получение льгот по налоговым отчислениям, субсидирование ставок по кредитам, получение льготных кредитов, участие в программе для экспортеров)

До города Обь - 0,5 км., до таможенного терминала аэропорта - 3 км.

3 действующих ЖД тупика в радиусе 5 км.

Возможность построения логистики минуя Новосибирск, участки расположены вдоль федеральной трассы Р-254.

Рядом завод Марс, грузовой терминал Сибирский, Магнит, Х5, Лента, РНК Толмачево, Глория Джинс, РосАгромаркет и другие.

№ 1831371605, 2013 (+1)



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

<https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/>

https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственного Судебное Али Moscow torrents Социалка

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека БРУСНИКА

Недвижимость в Новосибирске > Коммерческая > Продажа складов в Новосибирске > Октябрьский

5 окт, 11:55 60 просмотров, 4 за сегодня

**Склад, от 4 000 до 8 000 м²**

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, ул. Кирова На карте

В избранное Поделиться Показать



1 фото

от 4 000 до 8 000 м² 1 из 1 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

от 320 000 000 до 320 000 000 ₽

от 40 000 ₽ за м²  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
ID 13206295  
Агентство недвижимости

**+7 958 750-83-38**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

---

https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственного Судебное Али Moscow torrents Социалка



от 4 000 до 8 000 м² 1 из 1 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

**Доступные площади**

| Площадь | Цена за м²     | Сумма         |
|---------|----------------|---------------|
| 4000 м² | 80 000 ₽ за м² | 320 000 000 ₽ |
| 8000 м² | 40 000 ₽ за м² | 320 000 000 ₽ |

Предлагается в аренду/продажу строящийся склад класса "В+" от 4000 кв.м до 8000 кв.м!

**Месторасположение**  
г. Новосибирск, Октябрьский район, отличная транспортная доступность:  
- до остановки общественного транспорта менее 15 минут пешим ходом (9 маршрутов);  
- до центра города на автомобиле 15-20 минут.  
Удобный подъезд для грузового транспорта. Территория комплекса будет огорожена, асфальтирована.  
Предусмотрен пункт охраны, обеспечивающий охрану периметра.  
Большая заасфальтированная площадка для маневрирования и стоянки еврофуры.

**Характеристики объекта**  
Земельный участок 1,5 Га (в аренде, планируется выкуп).  
Общая площадь проектируемого склада ориентировочно 8000 кв.м (размеры 82 м\*96 м), дополнительный возможно строительство офисов в мезонине - площади по запросу арендатора.  
Высота потолка склада - 9 м.  
Уровень пола на отметке 1,2 м от уровня земли с одной стороны здания, где будут организованы зона разгрузки с оборудованными воротами докшеллерами и докшелтерами - 6-8 шт.  
Уровень пола на отметке 0,0 м от уровня земли с другой стороны здания, где будут организованы ворота с возможностью организации заезда автомобилей внутрь - 6-8 шт.  
Температурный режим - +16...+18С.  
Пожарная безопасность - пожарная сигнализация, порошковая система пожаротушения, гидранты.

от 320 000 000 до 320 000 000 ₽

от 40 000 ₽ за м²  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
ID 13206295  
Агентство недвижимости

**+7 958 750-83-38**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяй Судебное Али Moscow torrents Социалка

возможностью организации заезда автомобилей внутрь - 6-8 шт.  
Температурный режим - +16-+18С.  
Пожарная безопасность - пожарная сигнализация, порошковая система пожаротушения, гидранты.

**Коммуникации**  
Центральное водоснабжение, канализация местная (септик), отопление автономное от собственной газовой котельной, электрическая мощность в размере до 1 МВт.

**Юридический аспект**  
Земельный участок в аренду у юридического лица (планируются выкуп после строительства).  
Приглашаем к заключению предварительного договора аренды/купли-продажи от юридического лица, по завершению строительства возможна долгосрочная аренда.  
Владелец - опытный девелопер, готовый продемонстрировать реализованные проекты.  
Строительная готовность данного проекта - декабрь 2020 г.  
Получение на ввод объекта в эксплуатацию и регистрация права собственности - январь/февраль 2021 г.

**Коммерческий аспект**  
Стоимость аренды складских площадей - 400 руб./кв.м  
Стоимость аренды офисных площадей - 500 руб./кв.м.  
Дополнительно оплачиваются коммунальные (25-30 руб. за 1 кв.м) и эксплуатационные услуги (20 руб. за 1 кв.м).  
Стоимость продажи здания - 40 000 руб./кв.м.  
НДС не предусмотрен.

Компания "Деловой Новосибирск" является официальным представителем собственника. Без комиссии для арендатора/покупателя!

На фотографии представлен пример аналогичного склада.

**ВАРИАНТ ПО26083-ПС**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 958 750-83-38**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

от **320 000 000**  
до **320 000 000 Р**  
от 40 000 Р за м²

PRO  
ID 13206295  
Агентство недвижимости

**+7 958 750-83-38**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3105590

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3105590

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственного Судебное Али Moscow torrents Социалка

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

+ Объявление

Ж

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Клиент на покупку

Состояние

Без-журнал

Личности



**Идеально для ЛЮБОГО бизнеса!**  
Готовый к заезду комплекс в инфраструктуру, собственная охраняемая территория, охраняемая зона. Удобная логистика.



**Идеальный комплекс 2200 м²**  
Современный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности, 20 км от г. Новосибирска, идеальное место.

Без

Коммерческая недвижимость в Новосибирске →

Добавить в избранное Скачать в PDF Пожаловаться

ПРОДАЖА

Обновлено 17.09.2020, 3:04, ID: 3105590

## Продажа склада, 11532 м², улица Даргомыжского 8В

Площадь: 11532 м²

Цена продажи: 500 004 456 руб.

Цена: 43 358 руб./м²

Улица Даргомыжского, 8В, Новосибирск, Россия



### Контактные данные

+7 913 067 0457

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

### Компания

Nazarov & Partners

Nazarov & Partners

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3105590

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственного Судебное Али Moscow torrents Социалка

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

+ Объявление

Ж

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Клиент на покупку

Состояние

Без-журнал

Личности



**Идеально для ЛЮБОГО бизнеса!**  
Готовый к заезду комплекс в инфраструктуру, собственная охраняемая территория, охраняемая зона. Удобная логистика.



Nazarov & Partners

### Описание объекта

Продажа склада "Класса А" площадью 11532 кв.м, расположенного в Зельцовском районе, на 1 линии ул. Даргомыжская

Месторасположение:

- Объект расположен в черте города, на 1 линии от магистрали - Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтовое, площадка для разворота фур - Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа - ЖД пути отсутствуют

Характеристики:

- Класс А, общая площадь 11532 кв.м. - Склад 11532 кв.м. - Деление помещения отсутствует - Статус построен - Состояние типовой ремонт, планировка смешанная - Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24х12 - Тип пола бесшпильный, отметка пола 1,2 метра, нагрузка 6 т. - Количество ворот 12, доковое оборудование ворота секционные, доклевеллер, докшелтер - Освещение диодное - Система пожаротушения - Вентиляция приточная, вытяжная - Отопление - Стеллажное оборудование имеется - Подъемные механизмы отсутствуют - Дополнительное оборудование система контроля доступа Технические условия:  
- Электрообеспечение - 50 кВт - Теплообеспечение - центральное - Водоснабжение - центральное - Водоотведение - центральное - Телекоммуникации (интернет, телефония) Коммерческие условия:  
- Схема сделки продажа - Собственник юридическое лицо общая система налогообложения - Базовая ставка 43358 кв.м. (включая НДС) - Индексация предмет переговоров  
Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяй Судебное Али Moscow torrents Социалка

## КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

Ж

Коммерческая недвижимость

Жить на покупку

Животное

Жизнь-журнал

Жилища

Жизнь для ЛЮБОГО бизнеса!

Жизнь: Готовый к заезду комплекс в инфраструктура, собственная территория, охрана, новая зона. Удобная логистика.

Жизнь: 1 комплекс 2200 м²

Жизнь: временный производственно-комплекс 2200 м², земля в сти. 20 км от г. Новосибирска, живо.

Жизнь

Коммерческая недвижимость в Новосибирске →

Добавить в избранное Скачать в PDF Пожаловаться

**ПРОДАЖА** ID: 897496

### Продажа складского комплекса, 7334 м², Толмачевская

Площадь: 7334 м²  
Цена продажи: 400 000 000 руб.  
Цена: 54 541 руб./м²

Толмачевская, Новосибирск, Россия

Наталья Куташова  
контактное лицо

Написать сообщение

Аэриальное

Яндекс

Контактные данные

+7 952 9081788

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

#### Об объекте

Район Ленинский

#### Описание объекта

Складской комплекс класса «А».



https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственного Судебное Али Moscow torrents Социалка

## КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

ЭК

### Коммерческая недвижимость

Клиент на покупку

Состояние

Бес-журнал

Соприятия



#### Готовый для ЛЮБОГО бизнеса!

Есть Готовый к заезду комплекс в г. Новосибирск. Инфраструктура, собственная территория, охрана, удобная логистика.



#### Индустриальный комплекс 2200 м²

временный производственный комплекс 2200 м², земля в собственности. 20 км от г. Новосибирска, удобная логистика.

Бес-журнал

Район

Ленинский

### Описание объекта

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 строительными отделочными материалами, электротехническими товарами, товарами для дома и декора. (склады, оптовые базы) Ежемесячный покупательский трафик ТК "Толмачевский" - 31000 чел.

Транспортная развязка:

•Транзитная дорога - Омское направление. Удобное расположение для грузового транспорта.

•Снабжен автономными железнодорожными путями с возможностью разгрузки в теплый склад.

Характеристики СКЛАДА:

Рабочая высота потолков - 12м

Шаг колонн - 12х24м

Нагрузка на пол от 7 тонн на кв.м.

Глубина здания - 90м

Уровень пола - 1,2м

Разворотные площадки для маневрирования транспорта - 35м

6 погрузочно-разгрузочных мест, оборудованных доклевеллерами и докшеллерами

Собственная ж/д ветка, с возможностью одновременной разгрузки 3-х вагонов, в том числе 1 вагон сразу в теплый склад,

Температура помещения + 18 С

Приточно-вытяжная вентиляция

Автономная газовая котельная

Центральные коммуникации

Возможность размещения персонала на территории склада (бытовые и офисные помещения)

Офисные помещения от 600 м2 и более, для размещения отдела обслуживания клиентов или отдела продаж.

Выделенные телефонные линии и интернет

Оборудован грузовыми стеллажами (6 ярусов)

Охранная и пожарная сигнализация, система пожаротушения

Огороженная и охраняемая территория

Парковка для грузового и легкового транспорта

На огороженной прилегающей территории есть холодный склад 704 м2 (вопрос продажи)

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/897496

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственного Судебное Али Moscow torrents Социалка

## КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

ЭК

### Коммерческая недвижимость

Клиент на покупку

Состояние

Бес-журнал

Соприятия



#### Готовый для ЛЮБОГО бизнеса!

Есть Готовый к заезду комплекс в г. Новосибирск. Инфраструктура, собственная территория, охрана, удобная логистика.



#### Индустриальный комплекс 2200 м²

Выделенные телефонные линии и интернет

Оборудован грузовыми стеллажами (6 ярусов)

Охранная и пожарная сигнализация, система пожаротушения

Огороженная и охраняемая территория

Парковка для грузового и легкового транспорта

На огороженной прилегающей территории есть холодный склад 704 м2 (вопрос продажи)

обсуждается дополнительно).

Высота потолков 9,5 м

Так же прилегающая территория приспособлена для уличного хранения товаров.

### Написать представителю



Наталья Кутапова



Максим



hustler@mail.ru



Доброго времени суток! Объект меня заинтересовал, перезвоните, пожалуйста.

☐ Я не робот

Проверка безопасности

Отправить сообщение



Ваша информация в безопасности. Она будет отправлена только контактному лицу данного объявления.



## Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2391894>

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2391894

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственного Судебное Али Moscow torrents Социалка

### КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

уведомить на сайт

30 Р

щения

а

исать статью

зы и платежи

ройки

зд

Коммерческая недвижимость в Новосибирске

Добавить в избранное Скачать в PDF Пожаловаться

**АРЕНДА** Обновлено 29.05.2020, 7:14, ID: 2391894

## Аренда склада, 11600 м<sup>2</sup>, улица Петухова 71

**Площадь: 11600 м<sup>2</sup>**  
Цена аренды: 4 060 000 руб./мес  
Цена: 350 руб./м<sup>2</sup>/мес

улица Петухова, 71, Новосибирск, Россия



**Аренда**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Порядок оплаты                  | Ежемесячно, до 10-ого числа текущего месяца.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| В стоимость аренды входит       | НДС                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Дополнительные параметры аренды | аренда с правом выкупа помещения, возможно изменение целевого назначения помещений, возможны индивидуальные дополнительные условия аренды, есть возможность производить перепланировку помещений, предоставление юридического адреса, расходы арендатора на улучшение помещений зачитываются в арендную плату, Полная стоимость аренды за месяц |

Александр Сергеевич  
Дяденко  
контактное лицо

Написать сообщение



**Контактные данные**  
+7 (965) 990-33-97  
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

**Компания**  
Агентство "Биржа Недвижимости"



https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2391894

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страха Земли сельскохоз Судебное Али Moscow torrents Социалка

## КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

узнать на сайт



щения

и

исать статью

зы и платежи

ройки

ид

### Аренда

Порядок оплаты

Ежемесячно, до 10-ого числа текущего месяца.

В стоимость аренды входит

НДС

Дополнительные параметры аренды

аренда с правом выкупа помещения, возможно изменение целевого назначения помещений, возможны индивидуальные дополнительные условия аренды, есть возможность производить перепланировку помещений, предоставление юридического адреса, расходы арендатора на улучшение помещений зачитываются в арендную плату, Полная стоимость аренды за месяц состоит из: • Арендная плата – 350 р./за кв.м. • Операционные расходы – 90 р./за кв.м. • Налоговый платёж НДС 20% – 90 р./за кв.м. • Отопление, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы – 41 р./за кв.м.

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

### Компания

Агентство "Биржа Недвижимости"



Агентство Биржа Недвижимости

### Об объекте

Район

Кировский

Высота потолков, м

12 – 13

Система отопления

центральная

Выделенная энергетическая мощность

2000 кВт

Оборудование

Установлена спринклерная система пожаротушения, гидранты, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения. Оборудована зарядная под электрокары. Охраняемая территория, въезд/выезд по пропускам, бесплатный.

### Производственные/складские помещения

Парковка для грузовых авто

открытая охраняемая

Погрузо-разгрузочные возможности

грузовые погрузо-разгрузочные доки, Десять доковых ворот (авто-пандусов), оборудованных докшелтерами и

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2391894

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственного Судебное Али Moscow torrents Социалка

## КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

узнать на сайт



описание

1

читать статью

цены и платежи

рейтинги

документы

### Производственные/складские помещения

Парковка для грузовых авто

открытая охраняемая

Погрузо-разгрузочные возможности

грузовые погрузо-разгрузочные доки, Десять доковых ворот (авто-пандусов), оборудованных докшеллерами и доклевеллерами.

### Описание объекта

Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 11600 кв.м.

Месторасположение:

Кировский район города Новосибирска, ориентир – улица Петухова.

Основные параметры:

- Предлагаемая к аренде площадь склада – 11600 кв.м., где: 9600 кв.м. – складская площадь первого этажа, 1000 кв.м. – складская площадь мезонинного типа, на отметке 5 метров, и 1000 кв.м. – офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 2900 до 20300 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 7 тонн/кв.м.
- Десять доковых ворот (авто-пандусов), оборудованных докшеллерами и доклевеллерами.
- Ж/Д-пандус с навесом.

Технические условия:

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

Дополнительная информация:

- Оборудована зарядная под электрокары.
- Прилегающая территория асфальтирована.

Безопасность:

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

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2391894

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственного Судебное Али Moscow torrents Социалка

## КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

узнать на сайт



описание

1

читать статью

цены и платежи

рейтинги

документы

- Оборудована зарядная под электрокары.
- Прилегающая территория асфальтирована.

Безопасность:

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

Агентство "Биржа Недвижимости", вариант в агентстве № A0258

### Описание территории

Круглосуточная охрана, внешнее видеонаблюдение, въезд/выезд по пропускам, бесплатный.

#### Написать представителю



Александр Сергеевич Дяденко

Ваше имя \*

Ваш E-mail \*

Номер телефона \*

Добрый день! Заинтересовало данное предложение, жду Вашего звонка.

☐ Я не робот

Проверка безопасности

Отправить сообщение



Ваша информация в безопасности.  
Она будет отправлена только контактному лицу данного объявления.



https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/

https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/

Новости Карты Принтера Объявления Майли справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственные Судебное Али Moscow torrents Социалка

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека БРУСНИКА

Недвижимость в Новосибирске > Коммерческая > Продажа складов в Новосибирске > Октябрьский

5 окт, 11:55 60 просмотров, 4 за сегодня

**Склад, от 4 000 до 8 000 м²**

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Октябрьский, ул. Кирова На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



1 фото

от 4 000 до 8 000 м² 1 из 1 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

от 320 000 000 до 320 000 000 ₽

от 40 000 ₽ за м²  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
ID 13206295  
Агентство недвижимости

+7 958 750-83-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/

Новости Карты Принтера Объявления Майли справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяйственные Судебное Али Moscow torrents Социалка



от 4 000 до 8 000 м² 1 из 1 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

**Доступные площади**

|         |                |               |
|---------|----------------|---------------|
| 4000 м² | 80 000 ₽ за м² | 320 000 000 ₽ |
| 8000 м² | 40 000 ₽ за м² | 320 000 000 ₽ |

Предлагается в аренду/продажу строящийся склад класса "В+" от 4000 кв.м до 8000 кв.м!

**Месторасположение**  
г. Новосибирск, Октябрьский район, отличная транспортная доступность:  
- до остановки общественного транспорта менее 15 минут пешим ходом (9 маршрутов);  
- до центра города на автомобиле 15-20 минут.  
Удобный подъезд для грузового транспорта. Территория комплекса будет огорожена, асфальтирована.  
Предусмотрен пункт охраны, обеспечивающий охрану периметра.  
Большая заасфальтированная площадка для маневрирования и стоянки еврофуры.

**Характеристики объекта**  
Земельный участок 1,5 Га (в аренде, планируется выкуп).  
Общая площадь проектируемого склада ориентировочно 8000 кв.м (размеры 82 м\*96 м, дополнительно возможно строительство офисов в мезонине - площадь по запросу арендатора.  
Высота потолка склада - 9 м.  
Уровень пола на отметке 1,2 м от уровня земли с одной стороны здания, где будут организованы зона разгрузки с оборудованными воротами доквеллерами и докшелтерами - 6-8 шт.  
Уровень пола на отметке 0,0 м от уровня земли с другой стороны здания, где будут организованы ворота с возможностью организации заезда автомобилей внутрь - 6-8 шт.  
Температурный режим - +16-+18С.  
Пожарная безопасность - пожарная сигнализация, порошковая система пожаротушения, гидранты.

от 320 000 000 до 320 000 000 ₽

от 40 000 ₽ за м²  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
ID 13206295  
Агентство недвижимости

+7 958 750-83-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/226471655/

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяй Судебное Али Moscow torrents Социалка

возможностью организации заезда автомобилей внутрь - 6-8 шт.  
Температурный режим - +16-+18С.  
Пожарная безопасность - пожарная сигнализация, порошковая система пожаротушения, гидранты.

**Коммуникации**  
Центральное водоснабжение, канализация местная (септик), отопление автономное от собственной газовой котельной, электрическая мощность в размере до 1 МВт.

**Юридический аспект**  
Земельный участок в аренду у юридического лица (планируются выкуп после строительства).  
Приглашаем к заключению предварительного договора аренды/купли-продажи от юридического лица, по завершению строительства возможна долгосрочная аренда.  
Владелец - опытный девелопер, готовый продемонстрировать реализованные проекты.  
Строительная готовность данного проекта - декабрь 2020 г.  
Получение на ввод объекта в эксплуатацию и регистрация права собственности - январь/февраль 2021 г.

**Коммерческий аспект**  
Стоимость аренды складских площадей - 400 руб./кв.м  
Стоимость аренды офисных площадей - 500 руб./кв.м.  
Дополнительно оплачиваются коммунальные (25-30 руб. за 1 кв.м) и эксплуатационные услуги (20 руб. за 1 кв.м).  
Стоимость продажи здания - 40 000 руб./кв.м.  
НДС не предусмотрен.

Компания "Деловой Новосибирск" является официальным представителем собственника. Без комиссии для арендатора/покупателя!

На фотографии представлен пример аналогичного склада.

**ВАРИАНТ ПО26083-ПС**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 958 750-83-38**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

от **320 000 000**  
до **320 000 000 Р**  
от 40 000 Р за м²

PRO  
ID 13206295  
Агентство недвижимости

**+7 958 750-83-38**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяй Судебное Али Moscow torrents Социалка

## ММЕРЧЕСКАЯ.RU

ЖК

### Мерческая недвижимость

ки на покупку

щество

ес-журнал

сприятия



#### а для ЛЮБОГО бизнеса!

Е! Готовый к заезду комплекс в  
и инфраструктура, собственная  
ая территория, охрана,  
нная зона. Удобная логистика.



#### й комплекс 2200 м²

временный  
циональный производственно-  
комплекс 2200 м², земля в  
исти. 20 км от г. Новосибирска,  
заво.

Здесь

АРЕНДА

Обновлено 10.11.2020, 14:11, ID: 2114424

## Аренда склада, 5825 м², Большая

Площадь: 5825 м²

Цена аренды: 2 330 000 руб./мес

Цена: 400 руб./м²/мес

Большая, Новосибирск, Россия



### Об объекте

Район

Ленинский

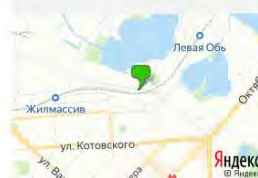
### Планы помещений



Марина Сергеевна Бельх  
(Лысенко)  
контактное лицо



Написать сообщение



### Контактные данные

+7 (383) 363-18-18

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это  
объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

### Компания

Деловой Новосибирск



https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страхов Земли сельскохозяй Судебное Али Moscow torrents Социалка

## КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

Ж

### Коммерческая недвижимость

Кли на покупку

Состояние

Еже-журнал

Приприятия



#### Идеально для ЛЮБОГО бизнеса!

Готовый к заезду комплекс в инфраструктура, собственная территория, охрана, чистая зона. Удобная логистика.



#### Идеальный комплекс 2200 м²

временный производственный комплекс 2200 м², земля в собственности, 20 км от г. Новосибирска, чистая зона.

Есть

### Описание объекта

Предлагаются в аренду складские помещения в новом комплексе класса "А" во второй очереди строительства. Объект введен в эксплуатацию.  
Первая очередь строительства - 5554,0 кв.м складских помещений и 864,0 кв.м офисных помещений. Полностью сдана в аренду.  
Вторая очередь строительства - 5825,5 кв.м, в т.ч. на 1 этаже складская площадь 5025,5 кв.м, на 2,3,4 этажах офисная площадь 800 кв.м.  
Готовы рассмотреть деление от 2000 кв.м.

Весь комплекс будет состоять из трех очередей общей площадью 15 000 кв.м.

#### Месторасположение

Объект расположен в Ленинском районе вблизи Димитровского моста, крупной транспортной развязки, развитая инфраструктура, рядом расположены остановки общественного транспорта.

#### Характеристики

##### Складское помещение:

- высота склада полезная - 12 м;
- шаг колон - 12 x 24 м;
- светодиодное освещение (Cree);
- сверхплоские полы с антипылевым покрытием (AB Lindec (Швеция) с нагрузкой 15 тн на кв.м;

- погрузочные доки (Normann (Германия);
- одни ворота на 900 кв.м, четверо ворот на 3600 кв.м;
- собственная газовая котельная (Buderus (Германия);
- спринклерная система пожаротушения (Wilo (Германия);
- охранно-пожарная сигнализация;
- вентиляция, отопление, водопровод, канализация, интернет и т.д.

##### Технические помещения:

- основной и запасной котлы Buderus Германия;
- насосы DAB Италия;
- пожарная насосная станция Wilo Германия.

Есть своя техническая подстанция.

Презентабельный внешний вид и высокое качество строительства здания (панели последнего поколения, крашенные рамы окон KBE, стекла атермальные StopSol, витражи, качественные двери и т.к.).

##### Офисные помещения:

- полностью отремонтированы (полы - керамогранит, стены - обои под покраску);
- везде предусмотрена охранно-пожарная сигнализация;
- в наличии все инженерные коммуникации - вентиляция, отопление, водопровод,

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424

Новости Карты Принтера Объявления Mail.ru Справочно Субъекты страховых Земли сельскохозяй Судебное Али Moscow torrents Социалка

## ММЕРЧЕСКАЯ.RU

ж

### мерческая недвижимость

ки на покупку

щество

ес-журнал

лприятия



#### для ЛЮБОГО бизнеса!

Готовый к заводу комплекс в инфраструктура, собственная территория, охрана, чистая зона. Удобная логистика.



#### й комплекс 2200 м²

временный производственно-комплекс 2200 м², земля в собственности, 20 км от г. Новосибирска, удобная логистика.

есть

двери и т.к.).

Офисные помещения:

- полностью отремонтированы (полы - керамогранит, стены - обои под покраску);
- везде предусмотрена охранно-пожарная сигнализация;
- в наличии все инженерные коммуникации - вентиляция, отопление, водопровод, канализация, интернет, телефония.

Асфальтированная огороженная территория.

Охрана. Видеонаблюдение. Контроль доступа.

Площадка для маневрирования еврофуры.

Ворота - докшелтеры и доквеллеры (1 шт на 900 кв.м). Железная дорога отсутствует.

Юридический аспект

Собственник юридическое лицо.

Получено разрешение на строительство.

Готовы к заключению предварительного договора аренды, после регистрации права собственности - долгосрочного договора.

Коммерческий аспект

Цена складских помещений - 400 руб. за кв.м, цена офисных помещений - 500 руб. за кв.м,

НДС не предусмотрен, коммунальные и эксплуатационные услуги оплачиваются

дополнительно (ориентировочно 50-70 руб. за кв.м). Предусмотрен обеспечительный платеж

в размере месячной арендной платы.

Компания ООО «Деловой Новосибирск» - официальный представитель собственника,

комиссия для арендатора - 0%.

ВАРИАНТ №A023689-ПС

### Описание территории

Объект расположен в Ленинском районе вблизи Димитровского моста, крупной транспортной развязки, развитая инфраструктура, рядом расположены остановки общественного транспорта.

### Написать представителю



Марина Сергеевна Белых (Лысенко)



Максим

Добрый день! Хотелось бы получить подробности по объекту, перезвоните, пожалуйста. Спасибо.

buettler@mail.ru



<https://www.nazarov-partners.com/estate/165725/>

**АРЕНДА СКЛАДА "КЛАССА А" ПЛОЩАДЬЮ 15804 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ РНК-ТОЛМАЧЕВО КОРПУС № 6**

Фото объекта - 1

**КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ** | ОБЪ | ЛЕНИНСКИЙ | ID-165725

[АРЕНДА](#)

За все  
**4 741 200 р./мес.**  
за м²  
**300 р./мес.**

**Получите подробную информацию по объекту: дополнительные фото, планы и цены**

[Получить информацию](#)

Ваш контакт не будет использоваться для предоставления вам дополнительной информации об объекте

**Характеристики:**

- Объект расположен в 15 км от Новооскольска и 2 км от аэропорта Толмачево на 1 линии Федеральной трассы М-81 соединяющей окольцевой автодорогой, ведущей в Кемерово, Новокузнецк, Омск;
- Территория огорожена, охоранится имеется КПП, выезд асфальтный, покрытие асфальтное; площадка для разгрузки фур;
- Парковка для грузового транспорта на территории открытого типа
- ИД находится на территории Базы ОНЛАДБ ЖД района
- Площадь участка 6,5 га., вид права собственности

**Техническое описание:**

- Класс А, общая площадь 15804 кв.м.
- Склад 11235 кв.м., чердаки на втором этаже 1478 кв.м., офисные помещения 1187 кв.м.
- Длина пролета между колоннами 9 500 кв.м.
- Статус пустовой, ввод в эксплуатацию в 2014 г.
- Состояние типовых ремонт, планировка открытая
- Рабочая высота 11,0 м., шаг колонн 24x12
- Тип пола бетонный, опалубка пола 12 метра, нагрузка 0,7 т.
- Количество ворот 25, дворовое оборудование ворота секционные, доквездик, дощителер, 1 автоподъемник
- Обогрев дизельное
- Система пожаротушения sprinklerная
- Вентиляция приточная, вытяжная, дымоудаление
- Отопление бойлерное
- Стеклопакетное оборудование отсутствует
- Зарядная комната имеется
- Подъемные механизмы отсутствуют
- Дополнительное оборудование системы контроля доступа

**Технические условия:**

- Электрообеспечение - 1,5 Мвт
- Теплоснабжение - газовая котельная
- Водоснабжение - индивидуальная скважина
- Водоотведение - локальный очиститель сооружения
- Телекоммуникации (интернет, телефония)

**Коммерческие условия:**

- Оплата сдается третьим лицам
- Собственники юридического лица общей системы налогообложения
- Базовая ставка 290 руб./кв.м (без учета НДС)
- Операционные расходы 100 руб./кв.м
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Индексация предельно минимальная
- Договор 1 месяц

Уточните дополнительную информацию у специалистов

## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

Федеральный центр регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Лист №1 Раздел 1                                                                                  |          | Вид объекта недвижимости                                                                                                         |                   | Здание                  |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|
| Лист №1                                                                                           | Раздел 1 | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                        | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 9 | Раздел 1 Лист 1 |
| 14 октября 2020г.                                                                                 |          |                                                                                                                                  |                   |                         |                 |
| 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 (местоположение):                                                                           |          | Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, дом 16, корпус 2 |                   |                         |                 |
| Площадь, м2:                                                                                      |          | 11085                                                                                                                            |                   |                         |                 |
| Назначение:                                                                                       |          | Нежилое                                                                                                                          |                   |                         |                 |
| Наименование:                                                                                     |          | Логистический складской комплекс "ТНК-Толмачево" (Универсальное промышленное здание № 9)                                         |                   |                         |                 |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                  |          | 1, в том числе подземных 0                                                                                                       |                   |                         |                 |
| Материал наружных стен:                                                                           |          | Из прочих материалов                                                                                                             |                   |                         |                 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:                                             |          | данные отсутствуют                                                                                                               |                   |                         |                 |
| Год завершения строительства:                                                                     |          | 2018                                                                                                                             |                   |                         |                 |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      |          | 133311757.2                                                                                                                      |                   |                         |                 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: |          | 54:19:034102:510                                                                                                                 |                   |                         |                 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 |          | данные отсутствуют                                                                                                               |                   |                         |                 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               |          | данные отсутствуют                                                                                                               |                   |                         |                 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            |          | данные отсутствуют                                                                                                               |                   |                         |                 |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      |          | данные отсутствуют                                                                                                               |                   |                         |                 |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 |          | данные отсутствуют                                                                                                               |                   |                         |                 |
| Виды разрешенного использования:                                                                  |          | нежилое здание                                                                                                                   |                   |                         |                 |
| полное наименование должности                                                                     |          | главный специалист-эксперт                                                                                                       |                   | подпись                 |                 |
|                                                                                                   |          |                                                                                                                                  |                   | ИЗЯКОВА В.В.            |                 |
|                                                                                                   |          |                                                                                                                                  |                   | инициалы, фамилия       |                 |
|                                                                                                   |          |                                                                                                                                  |                   | М.П.                    |                 |

Лист 2

| Здание                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| Лист №2 Раздел I                                                                  | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов выписки: 9 |
| 14 октября 2020г.                                                                 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| Кадастровый номер:                                                                |                           | 54:19:034102:569                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                  |                           | 0169, изменением сведений о местоположении здания с кадастровым номером 54:19:034102:569 на земельном участке в связи с исправлением реестровой ошибки., 34-л, 2020-09-18                                                                                                            |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                            |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Особые отметки:                                                                   |                           | Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: нежилое здание.                                                                                                                                                   |                         |
| Получатель выписки:                                                               |                           | Рябизов Сергей Николаевич (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал"<br>Доверительный управляющий Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263 |                         |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Главный специалист-эксперт    | подпись | Инициалы, фамилия |
| полное наименование должности |         | М.П.              |



Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
находящемся в залоге и/или ином обременении

|                                                         |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Здание                                                  |          | вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| Лист №1                                                 | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Всего разделов: 6 |
| Кадастровый номер:                                      |          | 54:19:034102-569                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                   |          | 1.1. Владельцы инвестиционных паев Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ТНК Девелопмент" под управлением ООО Управляющая Компания "А класс капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 5407018473                                                                                                                                                                                      |                   |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: |          | 2.1. Общая долевая собственность<br>54:19:034102:569-54/001/2018-1<br>11.04.2018 08:50:26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |          | 3.1. Аренда<br>30.07.2018 15:41:01<br>54:19:034102:569-54/001/2018-4<br>Срок действия с 14.05.2018 на 5 лет<br>Общество с ограниченной ответственностью "ОПЕРАТОР КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7810917359<br>Долгосрочный договор аренды помещений в здании по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, с/совет Толмачевский, Выдан 14.05.2018<br>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды, № 2, Выдан 26.05.2020                                                                                                                   |                   |
| 3.2. Доверительное управление                           |          | Доверительное управление<br>11.04.2018 08:50:26<br>54:19:034102:569-54/001/2018-2<br>Срок действия с 29.10.2015 по 01.06.2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:            |          | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "А класс капитал", ИНН: 7703422263, ОГРН: 1177746042836, контактная информация: d.tatunova@prdevcl.ru, Россия, г. Москва, ул. Набережная Пресненская, д. 6, к. 2<br>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТНК Девелопмент", № 2854, Выдан 28.08.2014<br>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ТНК Девелопмент", Выдан 19.10.2017<br>не зарегистрировано |                   |
| полное наименование должности                           |          | полный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
| подпись                                                 |          | подпись                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| М.П.                                                    |          | М.П.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |



Лист 4

| Здание              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Объект недвижимости |                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                         |
| Лист №2 Раздел 2    | Всего листов раздела 2. 2                                                                                                                                                                                                                                     | Всего разделов. 6  | Всего листов выписки. 9 |
| 14 октября 2020г.   |                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                         |
| Кадастровый номер:  |                                                                                                                                                                                                                                                               | 54:19:034102.569   |                         |
| 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:                                                                                                                                     | данные отсутствуют |                         |
| 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 | отсутствуют        |                         |
| 10                  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                         | данные отсутствуют |                         |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| Главный специалист-эксперт    |         | Сидорова В.В.     |

М.П.

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

|                                                                                               |          |                          |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|-------------------------|
| Здание                                                                                        |          |                          |                         |
| Лист №1                                                                                       | Раздел 5 | Вид объекта недвижимости | Всего листов выписки: 9 |
| Всего листов раздела 5: 1                                                                     |          | Всего разделов: 6        |                         |
| 14 октября 2020г.                                                                             |          |                          |                         |
| Кадастровый номер:                                                                            |          | 54:19:034102:569         |                         |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |          |                          |                         |
|                                                                                               |          |                          |                         |
| Масштаб 1:2000                                                                                |          | Условные обозначения:    |                         |
| Генеральный директор                                                                          |          | Подпись                  |                         |
| полное наименование должности                                                                 |          | инициалы, фамилия        |                         |
| Специалист-эксперт                                                                            |          | Юркова В.В.              |                         |
|                                                                                               |          | М.П.                     |                         |

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

|                          |            |                             |                   |
|--------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Здание                   |            |                             |                   |
| вид объекта недвижимости |            |                             |                   |
| Лист №1                  | Раздел 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 6 |
| 14 октября 2020г.        |            | Всего листов выписки: 9     |                   |
| Кадастровый номер:       |            | 54:19:034102:569            |                   |

| 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости                |               |            |                    |                                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Система координат 54.4                                                                  |               |            |                    |                                                                                       |             |
| Номер точки                                                                             | Координаты, м |            | Радиус, м          | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м |             |
|                                                                                         | X             | Y          |                    | H1                                                                                    | H2          |
| 1                                                                                       | 486058.95     | 4173350.52 | -                  | 6                                                                                     | 7           |
| 1                                                                                       | 486058.95     | 4173350.52 | -                  | данные                                                                                | данные      |
| 2                                                                                       | 486035.25     | 4173463.23 | -                  | отсутствуют                                                                           | отсутствуют |
| 2                                                                                       | 486035.25     | 4173463.23 | -                  | данные                                                                                | данные      |
| 3                                                                                       | 485951.74     | 4173445.75 | -                  | отсутствуют                                                                           | отсутствуют |
| 3                                                                                       | 485951.74     | 4173445.75 | -                  | данные                                                                                | данные      |
| 4                                                                                       | 485975.64     | 4173332.82 | -                  | отсутствуют                                                                           | отсутствуют |
| 4                                                                                       | 485975.64     | 4173332.82 | -                  | данные                                                                                | данные      |
| 1                                                                                       | 486058.95     | 4173350.52 | -                  | отсутствуют                                                                           | отсутствуют |
| 1                                                                                       | 486058.95     | 4173350.52 | -                  | данные                                                                                | данные      |
| 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 |                                                                                       |             |



|                 |  |                   |  |
|-----------------|--|-------------------|--|
| Главный инженер |  | Инициалы, фамилия |  |
| подпись         |  | Инициалы, фамилия |  |
| подпись         |  | Инициалы, фамилия |  |

М.П.



Лист 7

|                                                                                                                                                                 |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|--|
| Здание                                                                                                                                                          |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |  |  |
| Вид объекта недвижимости                                                                                                                                        |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |  |  |
| Лист №2 Раздел 5.1                                                                                                                                              |                    | Всего листов раздела 5.1: 2 |                                                                                       | Всего разделов: 6  |                    | Всего листов выписки: 9                                                                                             |                    |  |  |
| 14 октября 2020г.                                                                                                                                               |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |  |  |
| Кадастровый номер: 54:19/034102:569                                                                                                                             |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |  |  |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |  |  |
| Система координат 54.4                                                                                                                                          |                    |                             |                                                                                       |                    |                    |                                                                                                                     |                    |  |  |
| Номера характерных точек контура                                                                                                                                | Координаты, м      |                             | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м |                    | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |                    |  |  |
|                                                                                                                                                                 | X                  | Y                           |                                                                                       | H1                 | H2                 |                                                                                                                     |                    |  |  |
| 1                                                                                                                                                               | 2                  | 3                           | 4                                                                                     | 5                  | 6                  | 7                                                                                                                   | данные отсутствуют |  |  |
| данные отсутствуют                                                                                                                                              | данные отсутствуют | данные отсутствуют          | данные отсутствуют                                                                    | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют                                                                                                  | данные отсутствуют |  |  |



|                               |  |         |  |                   |  |
|-------------------------------|--|---------|--|-------------------|--|
| Главный специалист-эксперт    |  | подпись |  | Инициалы, фамилия |  |
| полное наименование должности |  |         |  | М.П.              |  |



Раздел 6 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

| Здание                              |          |                           |                   |
|-------------------------------------|----------|---------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости            |          |                           |                   |
| Лист №1                             | Раздел 6 | Всего листов раздела 6: 1 | Всего разделов: 6 |
| Всего листов выписки: 9             |          |                           |                   |
| 14 октября 2020г.                   |          |                           |                   |
| Кадастровый номер: 54:19:034102:569 |          |                           |                   |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         | Лазова В.В.       |

М.П.

Раздел 6.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

| Здание                   |            |                             |                         |
|--------------------------|------------|-----------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости |            |                             |                         |
| Лист №1                  | Раздел 6.1 | Всего листов раздела 6.1: 1 | Всего разделов: 6       |
| 14 октября 2020г.        |            |                             | Всего листов выписки: 9 |
| Кадастровый номер:       |            |                             | 54:19:034102:569        |

| Общие сведения о части объекта недвижимости |                                            |          |                     |                               |                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|----------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Учетный номер части                         | Основная характеристика, единица измерения |          |                     | Описание местоположения части | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|                                             | тип                                        | значение | единица измерения   |                               |                                                                                                                          |
|                                             | площадь                                    | 11037.6  | в квадратных метрах |                               |                                                                                                                          |
|                                             | протяженность                              | 0        | в метрах            |                               |                                                                                                                          |
| 1                                           | объем                                      | 0        | в кубических метрах | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                                                                                                       |
|                                             |                                            |          |                     |                               |                                                                                                                          |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         | Сажкова Е.В.      |

М.П.



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 16.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                       |                  |                                 |                             |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                  |                                 |                             |
| (пол. объект недвижимости)            |                  |                                 |                             |
| Лист № <b>1</b>                       | Раздела <b>1</b> | Всего листов раздела <b>1</b> : | Всего листов выписки: _____ |
| <b>16.07.2020 № 99/2020/338539153</b> |                  |                                 |                             |
| Кадастровый номер:                    |                  | <b>54:19:034102:510</b>         |                             |

|                                                                                              |                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Номер кадастрового квартала:                                                                 | <b>54:19:034102</b>                                              |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                         | <b>03.03.2016</b>                                                |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                             | данные отсутствуют                                               |
| Адрес:                                                                                       | обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет |
| Площадь:                                                                                     | 20190 +/- 50 кв. м                                               |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                 | 6998863.5                                                        |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | <b>54:19:034102:569</b>                                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | <b>54:19:034102:270</b>                                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют                                               |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |                                                                  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

МП.



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                |           |                          |                       |
|--------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------|
| Земельный участок              |           | Зем. объект недвижимости |                       |
| Лист №                         | Раздела 1 | Всего листов раздела 1:  | Всего листов выписки: |
| 16.07.2020 № 99/2020/338539153 |           |                          |                       |
| 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, итерной 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                                                                                                                                                                                             |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   | подпись | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | М.П.    | инициалы, фамилия |

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

|                                            |                                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                   |                                          |
| (вид объекта недвижимости)                 |                                          |
| Лист № <b>1</b> Раздела <b>1</b>           | Всего листов раздела <b>1</b> : <b>1</b> |
| Всего листов выписки: <b>1</b>             |                                          |
| <b>16.07.2020 № 99/2020/338539153</b>      |                                          |
| Кадастровый номер: <b>54:19:034102:510</b> |                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                         | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                  |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаемствительствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Токарева Вера Сергеевна                                                                                                                                                                                                                                     |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕИРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                                                                                 |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
| Идентификация объекта недвижимости                                                              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
| Лист №                                                                                          | Раздела 2 | Всего листов раздела 2:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Всего листов выписки: |
| 16.07.2020 № 99/2020/338539153                                                                  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
| Катастровый номер:                                                                              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
| 54:19:034102:510                                                                                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                           |           | Владельцы инвестиционных паев Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент" под управлением ООО Управляющая Компания "А класс капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 5407018473 |                       |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                         |           | 2.1. Долевая собственность, № 54-54/001-54/001/511/2016-607/1 от 15.03.2016, доля в праве 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости                                             |           | доверительное управление, доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
| вид:                                                                                            |           | 07.12.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |
| дата государственной регистрации:                                                               |           | 54:19-034102:510-54/001/2017-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |
| номер государственной регистрации:                                                              |           | с 29.10.2015 по 01.06.2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:               |           | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным ЭПИФ "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263                                                                                                                                                                                                                              |                       |
| 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |           | Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" от 19.10.2017 г.;                                                                                                                                                                                                    |                       |
| основание государственной регистрации:                                                          |           | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент" №2854 от 28.08.2014 г.                                                                                                                                                                                                                                             |                       |
| вид:                                                                                            |           | частный, часть земельного участка (учетный №1) площадь часть - 1007 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
| дата государственной регистрации:                                                               |           | 14.12.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |
| номер государственной регистрации:                                                              |           | 54-54/001-54/001/661/2016-930/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
| 3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |           | на неопределенный срок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        |           | Общество с ограниченной ответственностью "Бэст Прайс", ИНН: 5047085094                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |
| основание государственной регистрации:                                                          |           | Соплатение об установлении частного сервитута земельного участка от 20.06.2016 г                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                           |           | 1.2. Общество с ограниченной ответственностью "Бэст Прайс", ИНН: 5047085094                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |

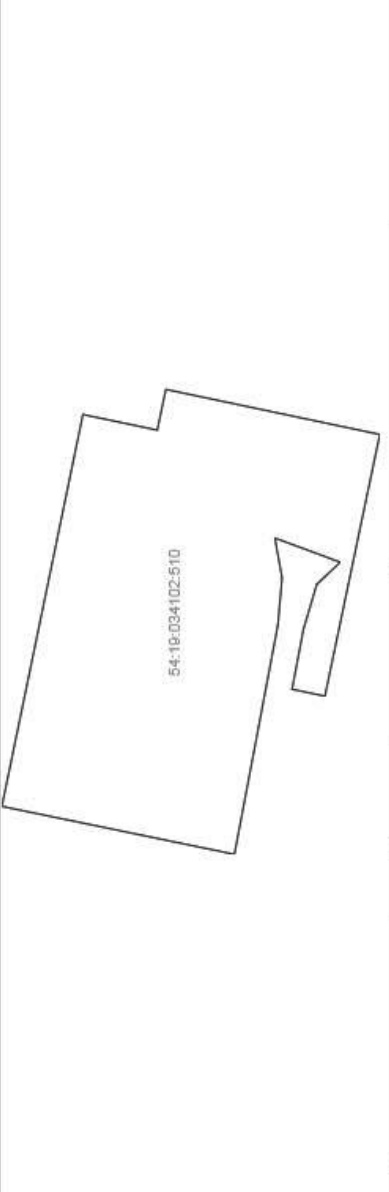
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 2.  | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                           | 2.2. Иные права, № 54-54/001-54/001/661/2016-930/1 от 14.12.2016 |
| 3.  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           | не зарегистрировано                                              |
| 4.  | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано                                              |
| 5.  | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                               |
| 6.  | Сведения о возмещении 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:                                                                                                 |                                                                  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

МП



|                                         |                                                                                    |                               |                       |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| План (чертеж, схема) земельного участка |  | Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | Ф.И.С. ЕГРН       |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                          |                     |                           |                       |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| Земельный участок        |                     |                           |                       |
| Исх. объект недвижимости |                     |                           |                       |
| Лист №                   | Раздела 3.1         | Всего листов раздела 3.1: | Всего листов выписки: |
| 16.07.2020               | № 99/2020/338539153 |                           |                       |
| Кадастровый номер:       |                     | 54:19:034102:510          |                       |

| Описание местоположения границ земельного участка |             |          |                    |                               |                                   |                                     |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------|----------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Номер п/п                                         | Номер точки |          | Дирекционный угол  | Горизонтальное продолжение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|                                                   | начальная   | конечная |                    |                               |                                   |                                     |                                                                 |
| 1                                                 | 2           | 3        | 4                  | 5                             | 6                                 | 7                                   | 8                                                               |
| 1                                                 | 1           | 2        | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 2                                                 | 2           | 3        | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 3                                                 | 3           | 4        | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 4                                                 | 4           | 5        | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 5                                                 | 5           | 6        | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 6                                                 | 6           | 7        | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 7                                                 | 7           | 8        | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 8                                                 | 8           | 9        | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 9                                                 | 9           | 10       | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 10                                                | 10          | 11       | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 11                                                | 11          | 12       | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 12                                                | 12          | 13       | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 13                                                | 13          | 14       | данные отсутствуют | данные отсутствуют            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 14                                                | 14          | 1        | данные             | данные                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |

### III.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                          |                     |                           |                       |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| Земельный участок        |                     |                           |                       |
| Исх. объект недвижимости |                     |                           |                       |
| Лист №                   | Раздела 3.2         | Всего листов раздела 3.2: | Всего листов выписки: |
| 16.07.2020               | № 99/2020/338539153 |                           |                       |
| Кадастровый номер:       |                     | 54:19:034102:510          |                       |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система координат: МСК НСО, зона 4                       |            |            |                                   |                                                                                                         |
| 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                | 0.1                                                                                                     |
| 2                                                        | 486033.51  | 4173500.2  | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 3                                                        | 486001.91  | 4173493.56 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 4                                                        | 485998.27  | 4173510.85 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 5                                                        | 485907.34  | 4173491.74 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 6                                                        | 485930.67  | 4173380.65 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 7                                                        | 485944.62  | 4173383.57 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 8                                                        | 485939.84  | 4173408.76 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 9                                                        | 485934.15  | 4173428.04 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 10                                                       | 485924.16  | 4173437.5  | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 11                                                       | 485951.93  | 4173447.76 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 12                                                       | 485948.88  | 4173430.85 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 13                                                       | 485950.65  | 4173410.82 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |
| 14                                                       | 485969.11  | 4173313.52 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                     |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕПРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| МП                            |         |                   |



Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

|                                                                                     |           |                                         |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                   |           |                                         |                         |
| (лист/бланк/карта/схема)                                                            |           |                                         |                         |
| Лист № 4                                                                            | Раздела 4 | Всего листов раздела 4: 4               | Всего листов выписки: 4 |
| 16.07.2020 № 99/2020/338539153                                                      |           |                                         |                         |
| 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:                   |                         |
| Государственный регистратор                                                         |           | ФГИС ЕГРН                               |                         |
| полное наименование должности                                                       |           | подпись                                 |                         |
|                                                                                     |           | инициалы, фамилия                       |                         |

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                              |                     |                           |                       |
|------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| Земельный участок            |                     |                           |                       |
| Итого объектов недвижимости: |                     |                           |                       |
| Лист №                       | Раздела 4.1         | Всего листов раздела 4.1: | Всего листов выписки: |
| 16.07.2020                   | № 99/2020/338539153 |                           |                       |
| Кадастровый номер:           |                     | 54:19:034102:510          |                       |

|                     |              |                                                                                                                          |
|---------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Учетный номер части | Площадь (м²) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| 1                   | 3            | 3                                                                                                                        |
| 1                   | 1007         | Частный сервитут. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 16.11.2021                             |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

МП

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                                                       |               |                           |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Зона (объект недвижимости)                                              |               |                           |                                                                                                                |
| Лист №                                                                  | Раздела 4.2   | Всего листов раздела 4.2: | Всего листов выписки:                                                                                          |
| 16.07.2020 № 99/2020/338539153                                          |               |                           |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                                                      |               | 54:19:034102:510          |                                                                                                                |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |                           |                                                                                                                |
| Учетный номер части: 1                                                  |               |                           |                                                                                                                |
| Система координат: МСК НСО, зона 4                                      |               |                           |                                                                                                                |
| Зона №                                                                  |               |                           |                                                                                                                |
| Номер точки                                                             | Координаты, м |                           | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                                                         | X             | Y                         |                                                                                                                |
| 1                                                                       | 2             | 3                         | 5                                                                                                              |
| 1                                                                       | 486067.96     | 4173333.87                | 0.1                                                                                                            |
| 14                                                                      | 485969.11     | 4173313.52                | 0.1                                                                                                            |
| 15                                                                      | 486065.94     | 4173343.63                | 0.1                                                                                                            |
| 16                                                                      | 485967.24     | 4173323.35                | 0.1                                                                                                            |
| Описание закрепления на местности                                       |               |                           |                                                                                                                |
| данные отсутствуют                                                      |               |                           |                                                                                                                |
| данные отсутствуют                                                      |               |                           |                                                                                                                |
| данные отсутствуют                                                      |               |                           |                                                                                                                |
| данные отсутствуют                                                      |               |                           |                                                                                                                |
| Государственный регистратор                                             |               | ФГИС ЕГРН                 |                                                                                                                |
| полное наименование должности                                           |               | подпись                   |                                                                                                                |
|                                                                         |               | инициалы, фамилия         |                                                                                                                |

МП

### Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу:  
Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет,  
в районе п. Красномайский

| Литер по плану | Этаж | Номер по плану | Назначение частей помещений        | Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру | Площадь по внутреннему обмеру |                  |       |                  |       |                  | Итого по этажу строения | Самовольно возведённый | Высота помещения по внутреннему обмеру |       |
|----------------|------|----------------|------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|-------|------------------|-------|------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------------------|-------|
|                |      |                |                                    |                                                | производ.                     |                  |       |                  |       |                  |                         |                        |                                        |       |
|                |      |                |                                    |                                                | 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.



*Примечание:* надписание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
**по Инвестиционному договору № 6/9 от 07 июля 2017 г.**

Новосибирская область

«03» апреля 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Проект-Девелопмент»**, юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 01 октября 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №31 по Свердловской области под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1136685023419, ИНН/КПП 6685042560 / 668501001, с местом нахождения по адресу: 620 100, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, дом 23, оф. 3.17, в лице Директора Докина Александра Федоровича, действующего на основании Устава, далее именуемый **«Застройщик»**, с одной стороны,

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» 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.1, в лице Директора Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Устава, далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт о результатах реализации Инвестиционного договора № 6/9 от 07 июля 2017 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Инвестиционного договора № 6/9 от 07 июля 2017 г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик передал, а Инвестор принял введенный в эксплуатацию следующие объекты по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет.
  - здание универсального индустриального здания №9, назначение: нежилое здание, общая площадь составляет 11 085 кв.м., кадастровый номер: 54:19:034102:569 (получена выписка из единого государственного реестра недвижимости полученной из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области от 02.04.2018).
2. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

От имени Застройщика:

От имени Инвестора:

Директор

Уполномоченный представитель

 / Докин А.Ф. /

 Токарева В.С. /

20 июня 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент»

и

Общество с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»

#### СОГЛАШЕНИЕ

об установлении частного сервитута земельного участка

г. Москва



Настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (далее – «Соглашение») заключено 20 июня 2016 года в городе Москве, Российская Федерация между:

- (1) Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент» (далее – ЗПИФ недвижимости «ПНК Девелопмент»), учрежденным и осуществляющим деятельность по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 12 июля 2006 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1065407138070 (ИНН 5407018473, КПП 540701001), с местом нахождения по адресу: 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 37, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00829 от 30 августа 2011 года, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице Яковлева Романа Игоревича, действующего на основании доверенности от 28 апреля 2016 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Фельде М. Г. на бланке 77 АВ 0158355, зарегистрировано в реестре за № 2-1198, далее именуемым «Собственник», с одной стороны, и
- (2) Обществом с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс», учрежденным и осуществляющим деятельность по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 13 по Московской области 01 июня 2007 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1075047007496 (ИНН 5047085094, КПП 504701001), с местом нахождения по адресу: 141401, Московская область, г. Химки, ул. Победы, д. 11, в лице Генерального директора Кирсанова Дмитрия Николаевича, действующего на основании устава, далее именуемым «Пользователь», с другой стороны,

далее именуемыми совместно «Стороны» и по отдельности – «Сторона».

Исходя из принципа «Свободы договора» (ст. 421 Гражданского Кодекса РФ) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем

## 1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частями земельных участков, указанных в п.1.2 настоящего Соглашения (далее совместно именуемыми – «Земельный участок», а по отдельности – «Земельный участок 1 Собственника» и «Земельный участок 2 Собственника»). Право ограниченного пользования частью Земельного участка включает в себя право прохода и проезда через Земельный участок в целях доступа к следующим объектам недвижимости: (далее «Объект Пользователя»):

- Зданию, которое представляет собой следующий объект недвижимости – складской корпус № 8, назначение: нежилое здание, площадь: общая 23 386,6 кв.м, количество этажей: 1-2, кадастровый (или условный) номер: 54:19:034102:470, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с/с Толмачевский;
- КПП, который представляет собой следующий объект недвижимости – контрольно-пропускной пункт (КПП), назначение: нежилое здание, площадь: общая 44,6 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 54:19:034102:471, количество этажей: 1, расположенный по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский;
- Земельному участку 1, который представляет собой земельный участок общей площадью 2 266 кв.м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с кадастровым (или условным) номером 54:19:034102:476, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы.
- Земельному участку 2, который представляет собой земельный участок общей площадью 33 668,00 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, с кадастровым (или условным) номером 54:19:034102:511, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы;



- Земельному участку 3, который представляет собой земельный участок общей площадью 439 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с кадастровым (или условным) номером 54:19:034102:482, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

- 1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливаются сервитуты, представляют собой следующие земельные участки:

- 1.2.1. Земельный участок 1 Собственника – земельный участок с разрешенным использованием: логистические комплексы, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общей площадью 105 016 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 54:19:034102:481, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет.

Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 54-54/001-54/001/577/2015-399/1 от 09 декабря 2015 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 09 декабря 2015 года, на бланке серии АЖ № 310286.

- 1.2.2. Земельный участок 2 Собственника – земельный участок с разрешенным использованием: логистические комплексы, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общей площадью 20 190 кв.м, кадастровый (или условный) номер: 54:19:034102:510, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет.

Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 54-54/001-54/001/511/2016-607/1 от 15 марта 2016 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 15 марта 2016 года, на бланке серии АЖ № 385755.

- 1.3. Кадастровый паспорт Земельного участка 1 (копия), Собственника, а также схема с указанием сферы действия и границ сервитута на Земельном участке 1 общей площадью 1 987 кв.м. является Приложением 1:1 к настоящему Соглашению.

Кадастровый паспорт Земельного участка 2 (копия), Собственника, а также схема с указанием сферы действия и границ сервитута на Земельном участке 2 общей площадью 1 007 кв.м. является Приложением 1:2 к настоящему Соглашению.

- 1.4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.
- 1.5. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельного участка Собственника, в отношении которого он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.
- 1.6. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Собственник обязан:

- 2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;
- 2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельного участка;
- 2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а так же обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке Инженерных систем в соответствии с Приложением 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

- 2.1.4. обеспечивать водоснабжение и водоотведение Объекта Пользователя, при этом Пользователь обязан самостоятельно и за свой счет обслуживать инженерные сети и системы водоснабжения и водоотведения, отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя.

**2.2. Пользователь обязан:**

- 2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые от Пользователя, для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;
- 2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;
- 2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.5. настоящего Соглашения;
- 2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения, не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;
- 2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.
- 2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельном участке; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

**3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ**

- 3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении земельного участка, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 644 358,00 рублей (шестьсот сорок четыре тысячи триста пятьдесят восемь рублей и 00 копеек) рублей, не включая НДС, в месяц (из расчета 330 (трехсот тридцати) рублей в год за один кв.м помещений Объекта Пользователя), не включая НДС.
- 3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно 20 июня каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с 20 июня 2017 года и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года, который на дату подписания настоящего Соглашения публикуется в Интернете по адресу: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/prices/potr/tab-potr1.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm).



- 3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.
- 3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет получателя платежа.
- 3.5. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны в настоящем Соглашении без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС (рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке) будет указана в соответствующем счете Собственника и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы платежей.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя выплаты неустойки в размере 0,1 % от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.
- 4.2. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.2. ст.450.1 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 1 (один) месяц, с предупреждением Пользователя за 10 (десять) рабочих дней до даты такого расторжения.
- 4.3. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению.
- 4.4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 4.5. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Собственником обязательств, установленных подпунктами 2.1.2., 2.1.3, 2.1.4. пункта 2.1. настоящего Соглашения, Пользователь вправе потребовать от Собственника за каждый выявленный факт невыполнения или ненадлежащего выполнения выплаты неустойки в размере 0,1 % от суммы ежемесячной платы (п. 3.1.) за каждый день невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств. Указанная неустойка взыскивается при условии не устранения такого нарушения Собственником в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного уведомления о нарушении от Пользователя.
- 4.6. Собственник обязуется оплатить Пользователю указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Пользователя.

#### 5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.
- 5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

#### 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Сервитут по настоящему Соглашению подлежит государственной регистрации в уполномоченной регистрирующем органе.
- 6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.
- 6.3. Данное Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Соглашения имеет равную юридическую силу.
- 6.4. На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:

Приложение 1:1 – Кадастровый паспорт Земельного участка 1 (копия) Собственника, схема с указанием сферы действия и границ сервитута на Земельном участке 1 Собственника;

Приложение 1:2 – Кадастровый паспорт Земельного участка 2 (копия) Собственника; схема с указанием сферы действия и границ сервитута на Земельном участке 2 Собственника;

Приложение 2 – Перечень работ и услуг.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной  
ответственностью Управляющая  
компания «Брокеркредитсервис – Фонды  
недвижимости» Д.У. Закрытым паевым  
инвестиционным фондом недвижимости  
«ПНК Девелопмент»

630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 37

ИНН: 5407018473

КПП: 540701001

ОГРН: 1065407138070

Расчетный счет: 40701810540000000005

Наименование банка: ПАО Сбербанк  
г. Москва

кор/с: 301018104000000000225

БИК: 044525225

Пользователь:

Общество с ограниченной  
ответственностью «Бэст Прайс»

141401, Московская область, г. Химки, ул. Победы, д. 11

ИНН 5047085094

КПП 504701001

ОГРН 1075047007496

Расчетный счет: 40 702 810 140 440 001 131

Наименование банка: ПАО Сбербанк

кор/с: 301018104000000000225

БИК: 044525225

Общество с ограниченной  
ответственностью Управляющая  
компания «Брокеркредитсервис – Фонды  
недвижимости» Д.У. Закрытым паевым  
инвестиционным фондом недвижимости  
«ПНК Девелопмент»

по доверенности



/Яковлев Р.И.

Общество с ограниченной  
ответственностью «Бэст Прайс»

Генеральный директор



/Жирсанов Д.Н.



**Приложение 1:1 к  
Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1 (копия) СОБСТВЕННИКА  
СХЕМА С УКАЗАНИЕМ СФЕРЫ ДЕЙСТВИЯ И ГРАНИЦ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНОМ  
УЧАСТКЕ 1 СОБСТВЕННИКА**

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

|      |                                                                                                                                                                                                                                |                  |   |                                                              |            |                 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---|--------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| 1    | Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                             | 54:19:034102:481 | 2 | Лист №1                                                      | 3          | Всего листов: 6 |
| 4    | Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                                   | 54:19:034102     |   |                                                              |            |                 |
| 5    | Предыдущие номера:                                                                                                                                                                                                             | 54:19:034102:226 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 23.11.2015 |                 |
| 7    | —                                                                                                                                                                                                                              |                  |   |                                                              |            |                 |
| 8    | Кадастровые номера объектов капитального строительства: —                                                                                                                                                                      |                  |   |                                                              |            |                 |
| 9    | Адрес (описание местоположения): Новосибирская обл, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет                                                                                                                                  |                  |   |                                                              |            |                 |
| 10   | Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |                  |   |                                                              |            |                 |
| 11   | Разрешенное использование: логистические комплексы                                                                                                                                                                             |                  |   |                                                              |            |                 |
| 12   | Площадь: 105016+-113 кв. м                                                                                                                                                                                                     |                  |   |                                                              |            |                 |
| 13   | Кадастровая стоимость: 36970882,80 руб.                                                                                                                                                                                        |                  |   |                                                              |            |                 |
| 14   | Сведения о правах: Список правообладателей прилагается на листе № 2                                                                                                                                                            |                  |   |                                                              |            |                 |
| 15   | Особые отметки: —                                                                                                                                                                                                              |                  |   |                                                              |            |                 |
| 16   | Сведения о природных объектах: —                                                                                                                                                                                               |                  |   |                                                              |            |                 |
| 17   | Дополнительные сведения:                                                                                                                                                                                                       |                  |   |                                                              |            |                 |
| 17.1 | Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 54:19:034102:482, 54:19:034102:483                                                                                                                             |                  |   |                                                              |            |                 |
| 17.2 | Кадастровый номер преобразованного участка: —                                                                                                                                                                                  |                  |   |                                                              |            |                 |
| 17.3 | Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 54:19:034102:226                                                                                                                               |                  |   |                                                              |            |                 |
| 17.4 | Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —                                                                                                                                                             |                  |   |                                                              |            |                 |
| 18   | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус уточненные                                                                                      |                  |   |                                                              |            |                 |
| 19   | Сведения о кадастровых инженерах: Виссентий Елеа Валентинович, 54-10-114, 09.11.2015 г.                                                                                                                                        |                  |   |                                                              |            |                 |

ИНЖЕНЕР 1 КАДАСТРОВЫЙ  
(полное наименование должности)

М.А. Сурясов  
(подпись, фамилия)



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

| 1  | Кадастровый номер: 54:19:034102:481                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Вид права, номер и дата регистрации                                                         | Особые отметки          | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 6 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 14 | <p>Правообладатель</p> <p>Владельцы</p> <p>инвестиционных паев,<br/>Закртый пайевой<br/>инвестиционный фонд<br/>исключительности "ПНК<br/>Девелопмент", данные о<br/>которых устанавливаются<br/>на основании данных<br/>лицевых счетов владельцев<br/>инвестиционных паев в<br/>реестре владельцев<br/>инвестиционных паев и<br/>счетов депо владельцев<br/>инвестиционных паев</p> | <p>общая долевая собственность, №<br/>54-54/001-54/001/577/2015-399/1 от<br/>09.12.2015</p> | <p>Размер доли: 1/1</p> |   |          | — |                 |



ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ  
(полное наименование должности (долг))

*И.И. Сегалов*  
(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

|   |                                                                                                               |                  |   |          |   |                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер:                                                                                            | 54:19:034102:481 | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 6 |
| 4 | <p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> <p>Маркетинг 2008 © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> |                  |   |          |   |                 |
| 5 | <p>Масштаб 1:7500</p>                                                                                         |                  |   |          |   |                 |



*М.М. Сурянов*  
(инициалы, фамилия)

*[Signature]*  
(подпись)

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ  
(полное наименование должности)



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"13" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

|              |                                                     |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |   |                 |
|--------------|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|-----------------|
| 1            | Кадастровый номер:                                  | 54:19:034102:481     | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 6 |
| 4            | Сведения о частях земельного участка и обременениях | Характеристика части |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |   |                 |
| Номер<br>и/л | Учетный номер<br>части                              | Площадь (м²)         | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |   |                 |
| 1            | 2                                                   | 3                    | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с "Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03" утвержденными Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 (ред. от 09.09.2010г.) устанавливаются определенные ограничения на использование территорий земельных участков входящих в санитарно-защитные зоны (режим территории санитарно-защитной зоны), в том числе в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, объекты по производству лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических препаратов, объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции. 54.19.2.1.57. Санитарно-эпидемиологическое заключение (с приложением) от 30.07.2012 № 54.НС.01.000.Т.01078.07.12 |          |   |                 |
| 1            | 1                                                   | 29821                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |   |                 |
| 2            | 2                                                   | 13743                | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничения использования земель установлены в соответствии с Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". 54.19.2.29. Карта план от 29.10.2012 № 6/н                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |   |                 |
| 3            | —                                                   | весь                 | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |   |                 |
| 4            | —                                                   | весь                 | Общество с ограниченной ответственностью "Брокерсервис-Фонд недвижимости"<br>Частный сервис                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |   |                 |
|              |                                                     |                      | Общество с ограниченной ответственностью "Дента"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |   |                 |

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ  
(полное наименование должности)



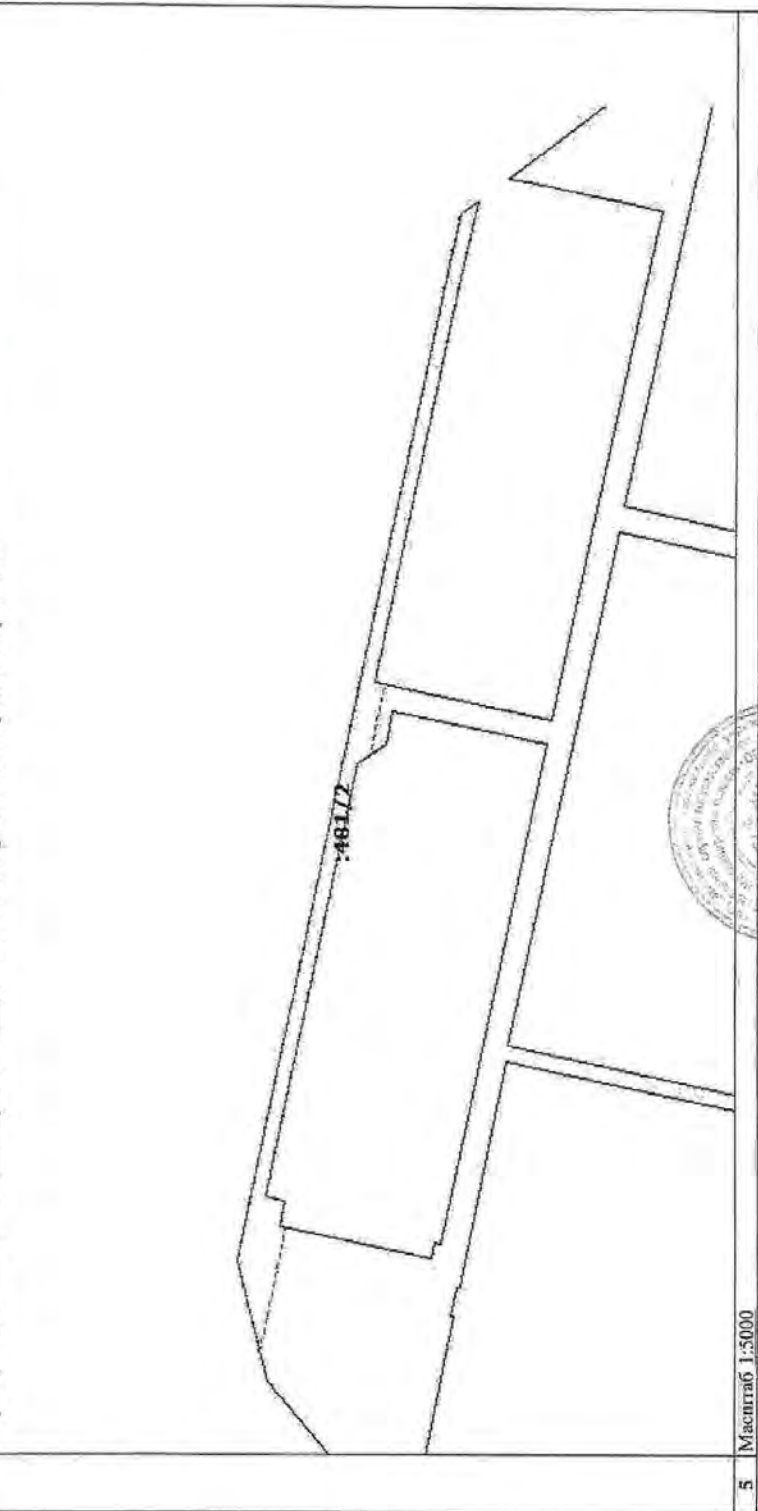
*М.М. Суров*  
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

|   |                                                                                   |                                         |   |          |   |                 |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер:                                                                | 54:19:034102:481                        | 2 | Лист № 5 | 3 | Всего листов: 6 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка                                     | Учетный номер части: 54:19:034102:481/2 |   |          |   |                 |
|   | Map/Greent 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation. |                                         |   |          |   |                 |



5 Масштаб 1:5000

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ

(полное наименование должности)

М.И. Суров

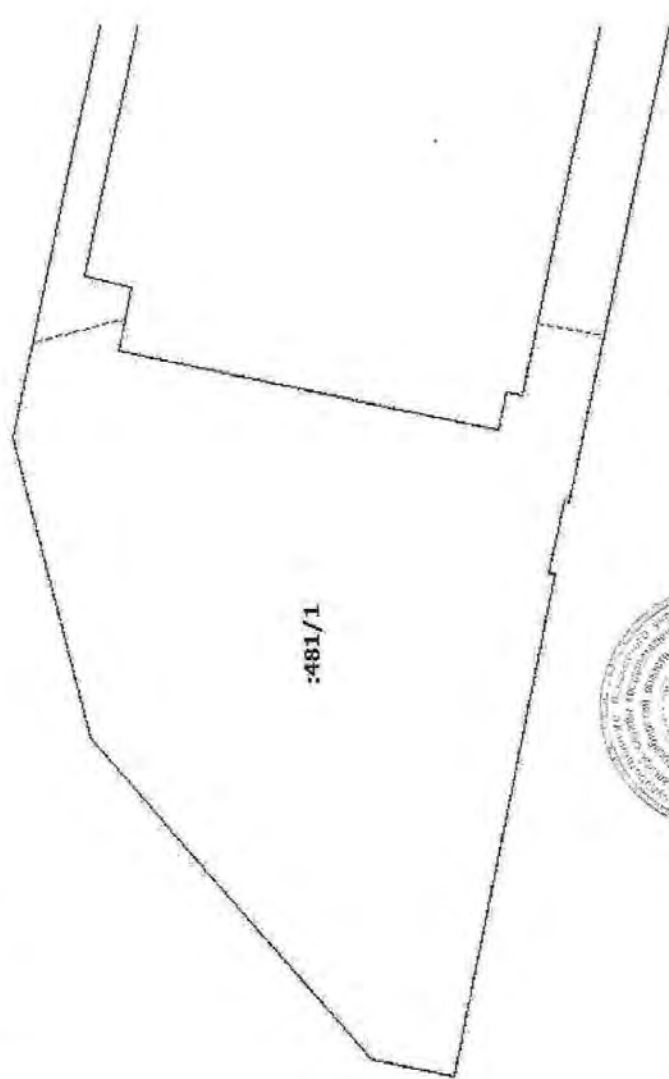
Инженер, ф.и.о.

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

«15» апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

|   |                                                                                                                                                                             |                  |   |          |   |                 |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер:                                                                                                                                                          | 54:19:034102:481 | 2 | Лист № 6 | 3 | Всего листов: 6 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка<br>Учетный номер части: 54:19:034102:481/1<br>MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Piney Bowes MapInfo Corporation. |                  |   |          |   |                 |



481/1



|   |                |
|---|----------------|
| 5 | Масштаб 1:2000 |
|---|----------------|

|                                                               |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ</b><br>(полное наименование должности) | <br>(подпись)         |
| <b>ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ</b><br>(полное наименование должности) | <br>(подпись, фамилия) |

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от 23<sup>го</sup> ноября 2015г., № 54/201/15-371437

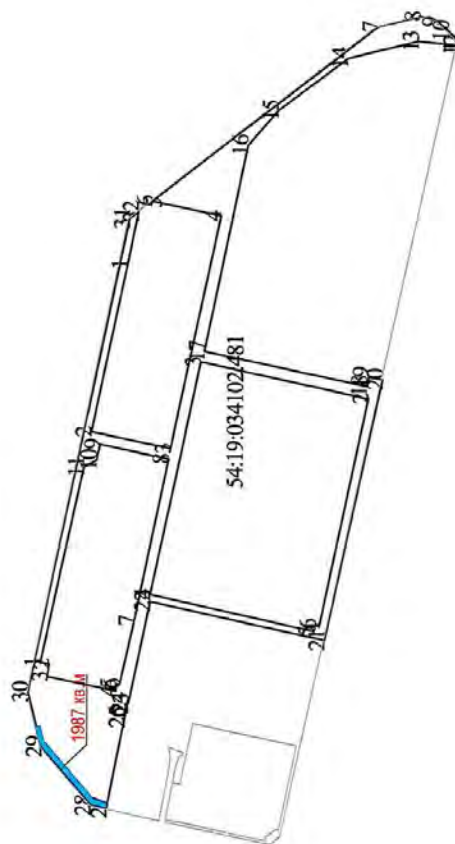
1 Кадастровый номер: 54:19:034102:481  
4 План (чертеж, схема) земельного участка:

Всего листов: 5

Лист № 2

2

3



Условные обозначения

Граница земельного участка 54:19:034102:481  
Граница сервитута, общая площадь 1987 кв.м



**Приложение 1:2 к**

**Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка**

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 2 (копия) СОБСТВЕННИКА  
СХЕМА С УКАЗАНИЕМ СФЕРЫ ДЕЙСТВИЯ И ГРАНИЦ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНОМ  
УЧАСТКЕ 2 СОБСТВЕННИКА**

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-184332

|      |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                |   |                                                              |            |                 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| 1    | Кадастровый номер:                                                                                                                      | 54:19-034102:510                                                                                                                                                                                               | 2 | Лист № 1                                                     | 3          | Всего листов: 4 |
| 4    | Номер кадастрового квартала:                                                                                                            | 54:19-034102                                                                                                                                                                                                   | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 03.03.2016 |                 |
| 5    | Предыдущие номера:                                                                                                                      | 54:19-034102:270                                                                                                                                                                                               |   |                                                              |            |                 |
| 7    |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                |   |                                                              |            |                 |
| 8    | Кадастровые номера объектов капитального строительства:                                                                                 | —                                                                                                                                                                                                              |   |                                                              |            |                 |
| 9    | Адрес (описание местоположения):                                                                                                        | обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет                                                                                                                                               |   |                                                              |            |                 |
| 10   | Категория земель:                                                                                                                       | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |   |                                                              |            |                 |
| 11   | Разрешенное использование:                                                                                                              | логистические комплексы                                                                                                                                                                                        |   |                                                              |            |                 |
| 12   | Площадь:                                                                                                                                | 201907/50 кв. м                                                                                                                                                                                                |   |                                                              |            |                 |
| 13   | Кадастровая стоимость:                                                                                                                  | 6998863,50 руб.                                                                                                                                                                                                |   |                                                              |            |                 |
| 14   | Сведения о правах:                                                                                                                      | Список правообладателей прилагается на листе № 2                                                                                                                                                               |   |                                                              |            |                 |
| 15   | Особые отметки:                                                                                                                         | —                                                                                                                                                                                                              |   |                                                              |            |                 |
| 16   | Сведения о природных объектах:                                                                                                          | —                                                                                                                                                                                                              |   |                                                              |            |                 |
| 17   | Дополнительные сведения:                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                |   |                                                              |            |                 |
| 17.1 | Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:                                                                         | 54:19-034102:512, 54:19-034102:513, 54:19-034102:511                                                                                                                                                           |   |                                                              |            |                 |
| 17.2 | Кадастровый номер преобразованного участка:                                                                                             | —                                                                                                                                                                                                              |   |                                                              |            |                 |
| 17.3 | Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:                                                         | 54:19-034102:270                                                                                                                                                                                               |   |                                                              |            |                 |
| 17.4 | Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:                                                                        | —                                                                                                                                                                                                              |   |                                                              |            |                 |
| 18   | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные |                                                                                                                                                                                                                |   |                                                              |            |                 |
| 19   | Сведения о кадастровых инженерах: Висмантис Елена Валентиновна, 54-10-114, 01.03.2016 г.                                                |                                                                                                                                                                                                                |   |                                                              |            |                 |

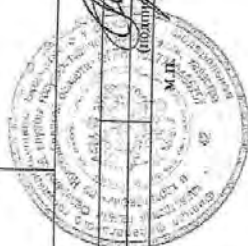
|                                                        |                                                                                     |                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ<br>(полное наименование должности) |   | (инициалы, фамилия) |
|                                                        |  | М.П.                |

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/20/16-184332

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |          |          |   |                |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|----------|---|----------------|
| 1  | Кадастровый номер: 54:19:034102:510                                                                                                                                                                                                                                                          | Вид права, номер и дата регистрации | 2        | Лист № 2 | 3 | Всего листов-4 |
|    | Правообладатель:                                                                                                                                                                                                                                                                             | Особые отметки                      | Документ |          |   |                |
|    | Владельцы инвестиционных паев, закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ПНК Девелопмент", данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | Размер доли: 1/1                    |          |          |   |                |
| 14 | общая долевая собственность, № 54-54/001-54/001/511/2016-607/1 от 15.03.2016                                                                                                                                                                                                                 |                                     |          |          |   |                |



ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ  
(полное наименование должности)

*М.М. Сурянов*  
(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-184332

|   |                                                                                                                             |                  |   |          |   |                 |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер:                                                                                                          | 54:19:034102:510 | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 4 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка<br>MapXtreme 2/03 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation. |                  |   |          |   |                 |

54.19.2.1

54.19.2.157

54.19.2.158

455

471

470

398

419

Масштаб 1:1500

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ИНЖЕНЕР                         | КАДАСТРОВЫЙ                     |
| (полное наименование должности) | (полное наименование должности) |
| И.И.И.                          | И.И.И.                          |
| (подпись)                       | (подпись)                       |



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-184332

| 1            | Кадастровый номер:                                  | 54:19:034102:510 | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 4 |
|--------------|-----------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|-----------------|
| 4            | Сведения о частях земельного участка и обременениях |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |   |                 |
| Номер<br>п/п | Учетный номер<br>части                              | Площадь (м²)     | Характеристика части                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |   |                 |
| 1            | 2                                                   | 3                | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |   |                 |
| 1            | —                                                   | весь             | Аренда (в том числе субаренда)<br>Общество с ограниченной ответственностью "ПНК-Толмачово"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |   |                 |
| 2            | —                                                   | весь             | Доверительное управление<br>Общество с ограниченной ответственностью "ПНК-Толмачово"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |   |                 |
| 3            | —                                                   | весь             | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с "Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03" утвержденными Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 (ред. от 09.09.2010г.) устанавливаются определенные ограничения на использование территории земельных участков входящих в санитарно-защитные зоны (режим территории санитарно-защитной зоны) в том числе в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, сыровые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут посягать на качество продукции. 54.19.2.157. Санитарно-эпидемиологическое заключение (с приложением) от 30.07.2012 № 54.НС.01.000.Т.001078.07.12 |          |   |                 |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| ИНЖЕНЕР 1 - КАТЕГОРИИ        |  |
| (подпись, инициалы, фамилия) |  |



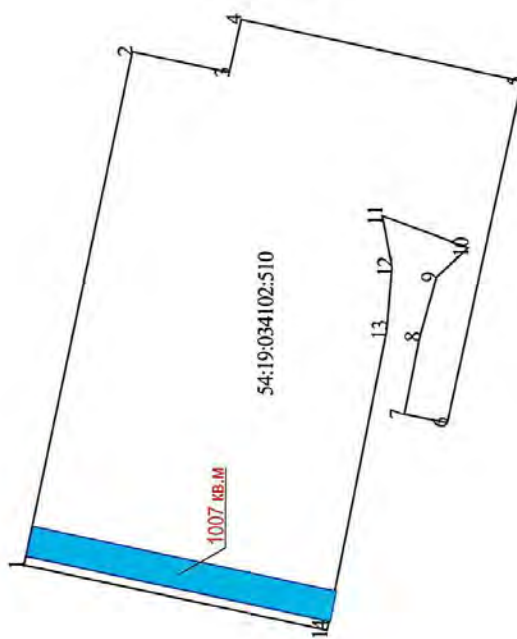
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" мая 2016 г., № 54/201/16-88120

1 Кадастровый номер: 54:19:034102:510

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

5 Масштаб



Условные обозначения

Граница земельного участка 54:19:034102:510

Граница сервитута, общая площадь 1007 кв.м

5 Масштаб

Приложение 2 к

Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

**1. Инженерные сети: Система водоснабжения:**

**1.1. Скважины**

- 1.1.1. обследование – (анализ запасов вод, анализ на состав бактерий);
- 1.1.2. контроль уровня воды (водонесущего горизонта- каждый раз после закачки вод);
- 1.1.3. контроль и содержания бетонных оголовков и павильонов, при необходимости ремонт;
- 1.1.4. контроль за работой глубинных насосов, объема забираемой воды и подача отчетов в государственные органы;
- 1.1.5. ТО задвижек манометров, насосов;

**1.2. Станция водоподготовки**

- 1.2.1. технические обслуживание;
- 1.2.2. анализы – химических составов, микробиология, разработка программы контроля качества воды;
- 1.2.3. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
- 1.2.4. техническое обслуживание станции регенерации;
- 1.2.5. проверка работоспособности электрических клапанов;
- 1.2.6. контроль, ремонт и обслуживания колодцев трассы водоснабжения;
- 1.2.7. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

**1.3. Наружный водопровод**

- 1.3.1. технические обслуживание трасс и колодцев;
- 1.3.2. профилактические работы;
- 1.3.3. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

**2. Инженерные сети: Система пожаротушения**

**2.1. Пожарный резервуар**

- 2.1.1. осмотр;
- 2.1.2. техническое обслуживание;
- 2.1.3. ремонт по необходимости;

**2.2. Станция пожаротушения**

- 2.2.1. работоспособность насосов;
- 2.2.2. ремонт по необходимости;
- 2.2.3. исправность манометров, замена и поверка;
- 2.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;
- 2.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;
- 2.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;
- 2.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;



- 2.2.8. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;
- 3. **Инженерные сети: Система канализации**
  - 3.1. Ливневая асфальтовая:
    - 3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;
    - 3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;
    - 3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;
    - 3.1.4. колодцы решетки, снеготаяные трубы;
    - 3.1.5. подача документов в государственные органы;
  - 3.2. Ливневая канализация с крыш зданий, условно чистая
    - 3.2.1. техническое обслуживание трасс и колодцев;
    - 3.2.2. содержание и обслуживание резервуара трансформации ливневых сточных вод.
  - 3.3. Общие очистные сооружения:
    - 3.3.1. периодическое техническое обслуживание;
    - 3.3.2. откачка твердого осадка;
    - 3.3.3. ремонт по необходимости;
- 4. **Инженерные сети: Электроснабжение.**
  - 4.1. Резервное ДГУ №2-станция водоподготовки и пожарная насосная станция
    - 4.1.1. техническое обслуживание;
    - 4.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);
  - 4.2. Трансформаторная подстанция №2, РП и кабельные линии 20 кВ
    - 4.2.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;
    - 4.2.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;
    - 4.2.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы.
- 5. **Асфальтное покрытие**
  - 5.1. осмотр.
  - 5.2. ремонт при необходимости;
- 6. **Озеленение**
  - 6.1. газоны внешние
    - 6.1.1. скос травы;
    - 6.1.2. обновление газонов;
  - 6.2. содержание охранной полосы (требование пожарных);
- 7. **Территория: внешние (подъездные пути)**
  - 7.1. сезонная, (зимняя), механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
  - 7.2. сезонная, (летняя), уборка мусора, песка, нанесение разметки, ремонт бордюров и т.д.
- 8. **Охрана периметра Комплекса**
  - 8.1. патрулирование территории внешних подъездных путей;
  - 8.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.



|                                                                                                                                                                                               |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Место продажи, аренды имущества                                                                                                                                                               |                                                         |
| Собственник:                                                                                                                                                                                  | Г/ Пользователь:                                        |
| Общество с ограниченной ответственностью<br>Управляющая компания «Брокеркредитсервис –<br>Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым<br>инвестиционным фондом недвижимости «ПНК<br>Девелопмент» | Общество с ограниченной ответственностью<br>«Гет Прайс» |
| по доверенности                                                                                                                                                                               | Ген. директор                                           |
| Иванов Р.И.                                                                                                                                                                                   |                                                         |



29 августа 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис  
– Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«ПНК Девелопмент»

и

Общество с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**

**к Соглашению**

**об установлении частного сервитута земельного участка**

**от 20 июня 2016 года**

г. Москва

Настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка (далее, соответственно, – «Дополнительное соглашение» и «Соглашение») от 20 июня 2016 года заключено 29 августа 2016 года в городе Москве, Российская Федерация между:

- (1) Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент» (далее – ЗПИФ недвижимости «ПНК Девелопмент»), учрежденным и осуществляющим деятельность по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 12 июля 2006 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1065407138070 (ИНН 5407018473, КПП 540701001), с местом нахождения по адресу: 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 37, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00829 от 30 августа 2011 года, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице Яковлева Романа Игоревича, действующего на основании доверенности от 28 апреля 2016 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Фельде М. Г. на бланке 77 АВ 0158355, зарегистрировано в реестре за № 2-1198, далее именуемым «Собственник», с одной стороны, и
- (2) Обществом с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс», учрежденным и осуществляющим деятельность по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 13 по Московской области 01 июня 2007 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1075047007496 (ИНН 5047085094, КПП 504701001), с местом нахождения по адресу: 141401, Московская область, г. Химки, ул. Победы, д. 11, в лице Генерального директора Кирсанова Дмитрия Николаевича, действующего на основании устава, далее именуемым «Пользователь», с другой стороны,

далее именуемыми совместно «Стороны» и по отдельности – «Сторона».

Стороны настоящим договорились внести следующие изменения в Соглашение:

## 1. ИЗМЕНЕНИЯ

### 1.1. Дополнить пункт 1.2.1. Соглашения абзацем 3 следующего содержания:

«Зарегистрированные обременения (ограничения) Земельного участка 1 Собственника (кадастровый номер 54:19:034102:481): доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» (номер государственной регистрации 54-54/001-54/004/102/2015-938/7 от 09 декабря 2015 года, основание – Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент» № 2854 от 28 августа 2014 года); сервитут в пользу ООО «Лента» (номер государственной регистрации 54-54/001-54-54-19/002/2014-109/ от 09 декабря 2015 года, основание – Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 16 декабря 2013 года, Договор купли-продажи объектов недвижимости от 15 октября 2013 года).

### 1.2. Дополнить пункт 1.2.2. Соглашения абзацем 3 следующего содержания:

«Зарегистрированные обременения (ограничения) Земельного участка 2 Собственника (кадастровый номер 54:19:034102:510): доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» (номер государственной регистрации 54-54/001-54/001/513/2016-442/7 от 15 марта 2016 года, основание – Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент» № 2854 от 28 августа 2014 года с учетом изменений и дополнений).

## 2. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 2.2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу в дату его подписания Сторонами.
- 2.3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Соглашения. Во всем, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Соглашением и действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.4. Если иное прямо не предусмотрено Дополнительным соглашением, термины, используемые с большой буквы, имеют то же значение, что и в Соглашении.

### 3. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Собственник:

Общество с ограниченной  
ответственностью Управляющая  
компания «Брокеркредитсервис –  
Фонды недвижимости» Д.У.  
Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «ПНК  
Девелопмент»

630099, Новосибирская область, г.  
Новосибирск, ул. Советская, д. 37

по доверенности



/Яковлев Р.И.

#### Пользователь:

Общество с ограниченной  
ответственностью «Бэст Прайс»

141401, Московская область, г. Химки,  
ул. Победы, д. 11

Генеральный директор



/Кирсанов Д.Н.



Прошито, пропечатано, пронумеровано

В 1 экземпляре на \_\_\_\_\_ листах

ООО «УКБ» - Фонды недвижимости"

Яковлев Р.И.



|                                                                                                               |                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии<br>по Новосибирской области |                                                                  |
| Произведена государственная регистрация                                                                       | СДЕЛКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ<br>СОГЛАШЕНИЕ                              |
| Дата регистрации                                                                                              | 20.03.2017                                                       |
| Номер регистрации                                                                                             | 54:19:034102:481-54/001/2017-2<br>54:19:034102:510-54/001/2017-2 |
| Государственный регистратор прав                                                                              | Крейс Р.В.<br>(Ф.И.О.)                                           |



10 июля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент»

и

Общество с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс»

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2**

**к Соглашению**

**об установлении частного сервитута земельного участка**

**от 20 июня 2016 года**

**г. Москва**

Настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка (далее, соответственно, – «Дополнительное соглашение № 2» и «Соглашение») от 20 июня 2016 года заключено 10 июля 2020 года в городе Москве, Российская Федерация между:

- (1) Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации от 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7, в лице в лице Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АГ 3415767 от 23 июня 2020 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-672, далее именуемым «Собственник», с одной стороны, и
- (2) Обществом с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 июня 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №13 по Московской области за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1075047007496, ИНН 5047085094, КПП 504701001, с местом нахождения по адрес: 141401, Московская область, город Химки, улица Победы, дом 11, в лице генерального директора Кирсанова Дмитрия Николаевича, действующего на основании устава, далее именуемым «Пользователь», с другой стороны,

далее именуемыми совместно «Стороны» и по отдельности – «Сторона».

Стороны настоящим договорились внести следующие изменения в Соглашение:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 2

1.1. Стороны согласовали особый порядок и размер оплаты по Соглашению и пришли к соглашению установить следующее:

- а) «20» июня 2020 года условие Соглашения об индексации (увеличении) ежемесячной платы, предусмотренное пунктом 3.2 Соглашения, не применяется, и размер ежемесячной платы, предусмотренной пунктом 3.1 Соглашения, в период его действия с «20» июня 2020 года до «19» июня 2021 года (включительно) устанавливается в размере 870 947,21 (Восемьсот семьдесят тысяч девятьсот сорок семь и 21/100) рублей в месяц, в том числе НДС в размере 20 %;
- б) «20» июня 2021 года плата по Соглашению, указанная в подпункте а) настоящего пункта 1.1, подлежит индексации (увеличению) в порядке, предусмотренном пунктом 3.2 настоящего Соглашения, и далее в течение всего срока действия Соглашения размер ежемесячной платы по Соглашению, предусмотренной пунктом 3.1



настоящего Соглашения, определяется с учетом условия об индексации (увеличении), предусмотренного пунктом 3.2 Соглашения.

## 2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Если иное не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 2, все термины и определения, используемые в настоящем Дополнительном соглашении № 2 с заглавной буквы, имеют значения, указанные для таких терминов в Соглашении.
- 2.2. Иные положения Соглашения, не измененные настоящим Дополнительным соглашением № 2, сохраняют свою силу.
- 2.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 2, Стороны руководствуются положениями Соглашения и действующего законодательства Российской Федерации.
- 2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 2 вступает в силу с даты его подписания. При этом Стороны особо согласовали, что в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Дополнительного соглашения № 2 применяются к отношениям Сторон, начиная с 20 июня 2020 года.
- 2.5. Настоящее Дополнительное соглашение № 2 является неотъемлемой частью Соглашения.
- 2.6. Настоящее Дополнительное соглашение № 2 подписано в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру - для каждой из Сторон

## 3. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Собственник:

Общество с ограниченной  
ответственностью Управляющая  
компания «А класс капитал» Д.У.  
Комбинированным закрытым паевым  
инвестиционным фондом «ПНК  
Девелопмент»

### Адрес:

123112, город Москва, Пресненская  
набережная, дом 6, строение 2, этаж 19,  
помещение 1, комната 7

### Банковские реквизиты:

р/с 40701810038000003064  
в ПАО «Сбербанк», г. Москва  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Представитель по доверенности

 /Е.В.Вьюн

### Пользователь:

Общество с ограниченной  
ответственностью «Бэст Прайс»

### Адрес:

141401, Московская область, город  
Химки, улица Победы, дом 11

### Банковские реквизиты:

р/с 40702810800410000012  
в Банк ВТБ (ПАО)  
к/с 30101810700000000187  
БИК 044325187

Генеральный директор

 /Д.Н. Кирсанов



ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс "ПНК-Толмачево" (Универсальное промышленное здание №9). Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Красномойский. Корректировка проекта 164/3-1  
(наименование строики)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-01  
(локальная смета)

на Вертикальная планировка,

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:

Сметная стоимость строительных работ 52418,129 тыс. руб.  
Средства на оплату труда 38,980 тыс. руб.  
Сметная трудоемкость 294,85 чел. час  
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на

| № пп                   | Шифр и номер позиции норматива                                      | Наименование работ и затрат, единица измерения                                                                                                                                                          | Количество                         | Стоимость единицы, руб. |                    |                     | Общая стоимость, руб. |                     |                    | Затраты труда рабочих, чел -ч, не занятых обслуживанием машин |       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|-------|
|                        |                                                                     |                                                                                                                                                                                                         |                                    | всего                   | эксплуатации машин | в т.ч. оплаты труда | Всего                 | оплаты труда        | эксплуатация машин | на единицу                                                    | всего |
|                        |                                                                     |                                                                                                                                                                                                         |                                    |                         |                    |                     |                       |                     |                    |                                                               |       |
|                        |                                                                     |                                                                                                                                                                                                         |                                    |                         |                    |                     |                       |                     |                    |                                                               |       |
| 1                      | 2                                                                   | 3                                                                                                                                                                                                       | 4                                  | 5                       | 6                  | 7                   | 8                     | 9                   | 10                 | 11                                                            |       |
| Раздел 1. Новый раздел |                                                                     |                                                                                                                                                                                                         |                                    |                         |                    |                     |                       |                     |                    |                                                               |       |
| 1                      | ФЕР01-01-036-01<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр     | Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.) (1000 м2)<br>НР (92,64 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (48,76 руб.): 50% от ФОТ                                                                     | 20,8875<br>(11068,3+9819,2) / 1000 | 20,81                   | 20,81<br>4,06      | 434,67              |                       | 434,67<br>84,80     |                    |                                                               |       |
| 2                      | ФЕР01-01-013-08<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)<br>НР (3161,5 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1663,95 руб.): 50% от ФОТ | 6,2649<br>6264,9 / 1000            | 3111,64<br>76,75        | 3030,55<br>385,16  | 19494,11            | 480,83                | 18986,09<br>2412,99 | 9,84               | 61,65                                                         |       |
| 3                      | ФССЦпр-03-21-01-003<br>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)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                 | 2867,679<br>1686,87*1,7            | 4,8                     | 4,8                | 13764,86            |                       | 13764,86            |                    |                                                               |       |



ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                | 4                               | 5                      | 6                 | 7          | 8      | 9                   | 10   | 11    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------|------------|--------|---------------------|------|-------|
| 4  | <b>ФССЦпг-03-21-01-030</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами<br>грузоподъемностью 10 т работающих вне<br>карьера на расстояние: I класс груза до 30 км<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                                               | 6409,242<br>4578,03 / 1,4       | 19,29                  | 19,29             | 123634,28  |        | 123634,28           |      |       |
| 5  | <b>ФЕР01-01-013-08</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-<br>самосвалы экскаваторами с ковшем<br>вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2<br>(1000 м3)<br>НР (851,26 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (448,03 руб.): 50% от ФОТ                 | 1,68687<br>1686,87 / 1000       | 3111,64<br>76,75       | 3030,55<br>385,16 | 5248,93    | 129,47 | 5112,14<br>649,71   | 9,84 | 16,6  |
| 6  | <b>ФССЦпг-03-21-01-003</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами<br>грузоподъемностью 10 т работающих вне<br>карьера на расстояние: I класс груза до 3 км,<br>вывоз в отвал загрузки с временного отвала<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ | 3205,053<br>1686,87 / 1,9       | 4,8                    | 4,8               | 15384,25   |        | 15384,25            |      |       |
| 7  | <b>ФЕР01-01-016-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Работа на отвале, группа грунтов: 2-3<br>(1000 м3)<br>НР (377,97 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (198,93 руб.): 50% от ФОТ                                                                                                               | 4,57803<br>4578,03 / 1000       | 322,84<br>25,9         | 292,6<br>49,67    | 1477,97    | 118,57 | 1339,53<br>227,39   | 3,32 | 15,2  |
| 8  | <b>Прайс полигона ТБО</b>                                                     | Утилизация излишнего грунта<br>(т)<br>МАТ=41008,64/1,2                                                                                                                                                                           | 6409,242                        | 395,45<br>41008,64/1,2 |                   | 2534534,75 |        |                     |      |       |
| 9  | <b>ФЕР01-01-008-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта в отвал в котлованах<br>объемом от 1000 до 3000 м3 экскаваторами с<br>ковшом вместимостью 0,65 м3, группа грунтов:<br>3<br>(1000 м3)<br>НР (796,93 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (419,44 руб.): 50% от ФОТ           | 1,8959<br>1895,9 / 1000         | 3285,2                 | 3285,2<br>384,75  | 6228,41    |        | 6228,41<br>729,45   |      |       |
| 10 | <b>ФЕР01-01-013-09</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта с погрузкой на автомоби-<br>самосвалы экскаваторами с ковшем<br>вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3<br>(1000 м3)<br>НР (2156,02 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1134,75 руб.): 50% от ФОТ                 | 3,2642<br>(2306,7+957,5) / 1000 | 4071,32<br>100,62      | 3965,28<br>503,96 | 13289,6    | 328,44 | 12943,47<br>1645,03 | 12,9 | 42,11 |
| 11 | <b>ФССЦпг-03-21-01-030</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами<br>грузоподъемностью 10 т работающих вне<br>карьера на расстояние: I класс груза до 30 км<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                                               | 6201,98<br>3264,2 / 1,9         | 19,29                  | 19,29             | 119636,19  |        | 119636,19           |      |       |
| 12 | <b>Прайс полигона ТБО</b>                                                     | Утилизация излишнего грунта<br>(т)<br>МАТ=41008,64/1,2                                                                                                                                                                           | 6201,98                         | 395,45<br>41008,64/1,2 |                   | 2452572,99 |        |                     |      |       |



## ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                         | 4                                | 5                 | 6                 | 7         | 8      | 9                   | 10   | 11    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|--------|---------------------|------|-------|
| 13 | <b>ФЕР01-01-013-09</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м <sup>3</sup> , группа грунтов 3 (1000 м <sup>3</sup> )<br>НР (3719,43 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1957,6 руб.): 50% от ФОТ                         | 5,6312<br>(3735,3+1895,9) / 1000 | 4071,32<br>100,62 | 3965,28<br>503,96 | 22926,42  | 566,61 | 22329,28<br>2837,90 | 12,9 | 72,64 |
| 14 | <b>ФССЦпр-03-21-01-045</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстояние: I класс груза до 45 км, недостающий грунт<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                                                          | 10699,28<br>5631,2*1,9           | 25,19             | 25,19             | 269514,86 |        | 269514,86           |      |       |
| 15 | <b>ФЕР01-01-030-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м <sup>3</sup> )<br>НР (970,56 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (510,82 руб.): 50% от ФОТ                                                                | 5,6312<br>5631,2 / 1000          | 808,79            | 808,79<br>157,76  | 4554,46   |        | 4554,46<br>888,38   |      |       |
| 16 | <b>ФЕР01-01-030-11</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-03 (1000 м <sup>3</sup> )<br>НР (10411,44 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (5479,71 руб.): 50% от ФОТ                                                                            | 79,7616<br>(4431,2*18) / 1000    | 612,54            | 612,54<br>119,48  | 48857,17  |        | 48857,17<br>9529,92 |      |       |
| 17 | <b>ФЕР01-01-030-11</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-03 (1000 м <sup>3</sup> )<br>НР (3078,78 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1620,41 руб.): 50% от ФОТ                                                                             | 23,5864<br>(1179,32*20) / 1000   | 612,54            | 612,54<br>119,48  | 14447,61  |        | 14447,61<br>2818,10 |      |       |
| 18 | <b>ФЕР01-01-036-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)<br>(1000 м <sup>2</sup> )<br>НР (43,56 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (22,93 руб.): 50% от ФОТ                                                                                                      | 9,8192<br>9819,2 / 1000          | 20,81             | 20,81<br>4,06     | 204,34    |        | 204,34<br>39,87     |      |       |
| 19 | <b>ФЕР01-01-008-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта в отвал в котлованах объемом от 1000 до 3000 м <sup>3</sup> экскаваторами с ковшом вместимостью 0,65 м <sup>3</sup> , группа грунтов: 3 (1000 м <sup>3</sup> )<br>НР (402,48 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (211,83 руб.): 50% от ФОТ          | 0,9575<br>957,5 / 1000           | 3285,2            | 3285,2<br>384,75  | 3145,58   |        | 3145,58<br>368,40   |      |       |
| 20 | <b>ФЕР01-01-013-09</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м <sup>3</sup> , группа грунтов 3 (недостающий грунт)<br>(1000 м <sup>3</sup> )<br>НР (2467,19 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1298,52 руб.): 50% от ФОТ | 3,7353<br>3735,3 / 1000          | 4071,32<br>100,62 | 3965,28<br>503,96 | 15207,6   | 375,85 | 14811,51<br>1882,44 | 12,9 | 48,19 |

ГРАНД-Смета 2020

| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2                                                                             | 3                                                                                                                                                                                                              | 4                                  | 5                 | 6       | 7         | 8 | 9                   | 10 | 11 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------|-----------|---|---------------------|----|----|
| 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФССЦпр-03-21-01-030</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами<br>грузоподъемностью 10 т работающими вне<br>карьера на расстояние: I класс груза до 30 км<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                            | 7097,07<br>3735,3*1,9              | 19,29             | 19,29   | 136902,48 |   | 136902,48           |    |    |
| 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФЕР01-01-036-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Планировка площадей бульдозерами<br>мощностью: 59 кВт (80л.с.)<br>(1000 м2)<br>НР (43,56 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (22,93 руб.): 50% от ФОТ                                                                      | 9,8192<br>9819,2 / 1000            | 20,81<br>4,06     | 20,81   | 204,34    |   | 204,34<br>39,87     |    |    |
| 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФЕР01-02-001-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр     | Уплотнение грунта прицепными катками на<br>пневмоколесном ходу 25 т на первый проход<br>по одному следу при толщине слоя: 25 см<br>(1000 м3)<br>НР (4855,56 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (2585,56 руб.): 50% от ФОТ | 20,8875<br>(11068,3+9819,2) / 1000 | 1299,08<br>212,78 | 1299,08 | 27134,53  |   | 27134,53<br>4444,44 |    |    |
| 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФЕР01-02-001-07</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр     | На каждый последующий проход по одному<br>следу добавлять: к расценке 01-02-001-01<br>(1000 м3)<br>НР (3601,84 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1895,71 руб.): 50% от ФОТ                                              | 167,1<br>(20887,5*8) / 1000        | 168,38<br>19,73   | 168,38  | 28136,3   |   | 28136,3<br>3296,88  |    |    |
| Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |
| Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5<br>Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15;<br>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)) |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |
| <b>Итого по разделу 1 Новый раздел</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |
| <b>ИТОГИ ПО СМЕТЕ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |
| Итого прямые затраты по смете в базисных ценах                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |
| Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство<br>работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15;<br>ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5, 7-10, 12-13, 15-20, 22-24, 3-4, 6, 11, 14, 21))   |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |
| <b>ВСЕГО по смете</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                |                                    |                   |         |           |   |                     |    |    |

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.

Страница 4

ГРАНД-Смета 2020

Логистический складской комплекс "ПНК - Толмачево". Район поселка Красномайский, МО Толмачевского сельсовета Новосибирского района, Новосибирской области

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-02

(локальная смета)

на Наружные сети водоснабжения и водоотведения

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:

Сметная стоимость \_\_\_\_\_ 22996,983 тыс. руб.  
строительных работ \_\_\_\_\_ 20778,743 тыс. руб.  
монтажных работ \_\_\_\_\_ 2218,240 тыс. руб.  
Средства на оплату труда \_\_\_\_\_ 66,830 тыс. руб.  
Сметная трудоемкость \_\_\_\_\_ 6567,05 чел. час  
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 3 квартал 2020г.

| № пп                     | Шифр и номер позиции норматива                                  | Наименование работ и затрат, единица измерения                                                                                                                                                            | Количество              | Стоимость единицы, руб. |                    |                     | Общая стоимость, руб. |                 |                    | Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин |            |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
|                          |                                                                 |                                                                                                                                                                                                           |                         | всего                   | эксплуатация машин | в т.ч. оплаты труда | Всего                 | оплаты труда    | эксплуатация машин | в т.ч. оплаты труда                                           | на единицу |
|                          |                                                                 |                                                                                                                                                                                                           |                         |                         |                    |                     |                       |                 |                    |                                                               |            |
| 1                        | 2                                                               | 3                                                                                                                                                                                                         | 4                       | 5                       | 6                  | 7                   | 8                     | 9               | 10                 | 11                                                            |            |
| <b>Раздел 1. Сеть В1</b> |                                                                 |                                                                                                                                                                                                           |                         |                         |                    |                     |                       |                 |                    |                                                               |            |
| <b>Земляные работы</b>   |                                                                 |                                                                                                                                                                                                           |                         |                         |                    |                     |                       |                 |                    |                                                               |            |
| 1                        | ФЕР01-01-003-09<br>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)<br>НР (42,14 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (22,18 руб.): 50% от ФОТ | 0,09225<br>92,25 / 1000 | 2911,48<br>87,36        | 2824,12<br>330,75  | 268,58              | 8,06                  | 260,52<br>30,51 | 11,2               | 1,03                                                          |            |
| 2                        | ФЕР01-01-013-09<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр | Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3)<br>НР (13,4 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (7,06 руб.): 50% от ФОТ        | 0,0203<br>20,3 / 1000   | 4074,32<br>100,62       | 3965,28<br>503,96  | 82,65               | 2,04                  | 80,5<br>10,23   | 12,9               | 0,26                                                          |            |



ГРАНД-Смета 2020

| 1                            | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                                        | 4                       | 5                       | 6                 | 7        | 8      | 9               | 10     | 11    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|----------|--------|-----------------|--------|-------|
| 3                            | <b>ФССЦп-03-21-01-030</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр   | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами<br>грузоподъемностью 10 т работающими вне<br>карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                      | 35,525<br>1,75*20,3     | 19,29                   | 19,29             | 685,28   |        | 685,28          |        |       |
| 4                            |                                                                                | Утилизация<br>(т)<br>MAT=4100/8,64/1,2                                                                                                                                                                   | 35,525                  | 395,45<br>4100/8,64/1,2 |                   | 14048,36 |        |                 |        |       |
| 5                            | <b>ФЕР01-01-033-05</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Засыпка траншей и котлованов с<br>перемещением грунта до 5 м бульдозерами<br>мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2<br>(1000 м3)<br>НР (5,17 руб.), 95% от ФОТ<br>СП 12,72 руб./л.с., 50% от ФОТ | 0,09225<br>92,25 / 1000 | 300,47                  | 300,47<br>51,3    | 27,72    |        | 27,72<br>4,73   |        |       |
| 6                            | <b>ФЕР01-02-005-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Уплотнение грунта пневматическими<br>трамбовками, группа грунтов: 1-2<br>(100 м3)<br>НР (134,29 руб.), 95% от ФОТ<br>СП 170,68 руб./л.с., 50% от ФОТ                                                     | 0,9225<br>92,25 / 100   | 348,46<br>108,88        | 241,58<br>26,36   | 321,45   | 98,6   | 222,85<br>24,32 | 12,53  | 11,56 |
| 7                            | <b>ФЕР23-01-001-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство основания под трубопроводы:<br>песчаного<br>(10 м3)<br>НР (385,61 руб.), 130% от ФОТ<br>СП (263,99 руб./л.с.), 89% от ФОТ                                                                     | 2,98<br>29,8 / 10       | 112,13<br>83,33         | 28,8<br>3,22      | 334,15   | 248,33 | 85,82<br>9,60   | 10,2   | 30,4  |
| 8                            | <b>ФССЦ-02.3.01.02-0033</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(м3)                                                                                                                                    | 32,78<br>1,1*29,8       | 70,6                    |                   | 2314,27  |        |                 |        |       |
| Строительно-монтажные работы |                                                                                |                                                                                                                                                                                                          |                         |                         |                   |          |        |                 |        |       |
| 9                            | <b>ФЕР06-01-001-22</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство ленточных фундаментов:<br>железобетонных при ширине по верху до 1000<br>мм (бетонное основание - прим.)<br>(100 м3)<br>НР (36,91 руб.), 105% от ФОТ<br>СП 122,85 руб./л.с., 65% от ФОТ        | 0,0085<br>0,85 / 100    | 10701,91<br>3189,6      | 3499,23<br>405,88 | 90,97    | 27,11  | 29,74<br>3,45   | 360    | 3,06  |
| 10                           | <b>ФССЦ-08.4.03.02-0004</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая,<br>класс А-I, диаметр 12 мм<br>(т)                                                                                                                             | 0,0378<br>37,8/1000     | 6508,75                 |                   | 246,03   |        |                 |        |       |
| 11                           | <b>ФССЦ-04.1.02.05-0011</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В30 (М400)<br>(м3)                                                                                                                                        | 0,86275<br>1,015*0,85   | 790                     |                   | 681,57   |        |                 |        |       |
| 12                           | <b>ФЕР22-01-021-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Укладка трубопроводов из полиэтиленовых<br>труб диаметром: 110 мм<br>(км)<br>НР (89,78 руб.), 130% от ФОТ<br>СП 61,46 руб./л.с., 89% от ФОТ                                                              | 0,024<br>24/1000        | 5399,38<br>2090,62      | 3282,3<br>411,71  | 129,59   | 50,17  | 78,78<br>9,88   | 225,04 | 5,4   |
| 13                           | <b>ФССЦ-24.3.03.13-0007</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100,<br>стандартное размерное отношение SDR11<br>номинальный наружный диаметр 110 мм,<br>толщина стенки 10 мм<br>(м)                                                     | 24,192                  | 180,93                  |                   | 4377,06  |        |                 |        |       |

Страница 2



## ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                      | 4                | 5                             | 6                   | 7       | 8     | 9              | 10     | 11   |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------|---------|-------|----------------|--------|------|
| 14 | <b>ФЕР22-01-021-09</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 350 мм (футляр) (км)<br>НР (45,58 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (31,2 руб.): 89% от ФОТ                             | 0,006<br>6/1000  | 14833,67<br>3769,68           | 10822,67<br>1312,16 | 89      | 22,62 | 64,94<br>7,87  | 410,64 | 2,46 |
| 15 | <b>ФССС-24.3.02.04-0003</b><br>Приказ Минстроя России от<br>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 | <b>ФЕР22-05-005-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>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<br>СП (42,36 руб.): 89% от ФОТ             | 0,06<br>6/100    | 1246,73<br>689,47             | 72,67<br>0,41       | 74,8    | 41,37 | 4,36<br>0,02   | 71,67  | 4,3  |
| 17 | <b>ФЕР22-06-001-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (км)<br>НР (15,76 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (10,79 руб.): 89% от ФОТ                                            | 0,024<br>24/1000 | 559,03<br>439,3               |                     | 13,42   | 10,54 |                | 51,5   | 1,24 |
| 18 | <b>ФЕР22-03-007-04</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм (шт)<br>НР (62,31 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (42,66 руб.): 89% от ФОТ                                | 1                | 129,38<br>35,89               | 54,77<br>5,79       | 129,38  | 35,89 | 54,77<br>5,79  | 3,91   | 3,91 |
| 19 | <b>Прайс</b>                                                                   | Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN200, PN16 L=230мм (шт)<br>МАТ=3600/8,64/1,2*1,1                                                                          | 1                | 381,94<br>3600/8,64/1,2*1,1   |                     | 381,94  |       |                |        |      |
| 20 | <b>ФЕР22-03-007-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм (шт)<br>НР (28,74 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (19,68 руб.): 89% от ФОТ                                | 1                | 46,03<br>18,64                | 3,29<br>0,58        | 46,03   | 18,64 | 3,29<br>0,58   | 2,03   | 2,03 |
| 21 | <b>Прайс</b>                                                                   | Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN100, PN16 L=190мм (шт)                                                                                                   | 1                |                               |                     |         |       |                |        |      |
| 22 | <b>ФЕР22-03-001-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (т)<br>1 169,82 = 8 374,32 - 1 x 7 204,50<br>НР (20,19 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (13,82 руб.): 89% от ФОТ      | 0,043<br>43/1000 | 1169,82<br>278,93             | 330,9<br>35,02      | 50,3    | 11,99 | 14,23<br>1,51  | 32,7   | 1,41 |
| 23 | <b>Прайс</b>                                                                   | Тройник ВЧШГ фланцевый 200x100, Ру1,6 МПа (шт)<br>МАТ=12600/8,64/1,2*1,1                                                                                               | 1                | 1336,81<br>12600/8,64/1,2*1,1 |                     | 1336,81 |       |                |        |      |
| 24 | <b>ФЕР22-03-002-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (атолки - прим.) (10 шт)<br>НР (40,69 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (27,86 руб.): 89% от ФОТ | 0,4<br>4/10      | 263,58<br>37,55               | 226,03<br>30,5      | 105,43  | 15,02 | 90,41<br>12,20 | 4,14   | 1,66 |

ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                       | 3                                                                                                                                                                | 4                     | 5                               | 6              | 7       | 8     | 9               | 10   | 11   |
|----|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------|---------|-------|-----------------|------|------|
| 25 | Прайс                                                                   | фланец SDR11 d225<br>(шт)<br>МАТ=1990/8 64*1,1                                                                                                                   | 2                     | 253,36<br>1990/8 64*1,1         |                | 506,72  |       |                 |      |      |
| 26 | Прайс                                                                   | фланец SDR11 d110<br>(шт)<br>МАТ=940/8 64*1,1                                                                                                                    | 2                     | 119,68<br>940/8 64*1,1          |                | 239,36  |       |                 |      |      |
| 27 | Прайс                                                                   | Прокладки между фланцевыми соединениями d225 (паронитовые)<br>(шт)<br>МАТ=1200/8 64*1,1                                                                          | 4                     | 152,78<br>1200/8 64*1,1         |                | 611,12  |       |                 |      |      |
| 28 | Прайс                                                                   | Прокладки между фланцевыми соединениями d110 (паронитовые)<br>(шт)<br>МАТ=232/8 64*1,1                                                                           | 5<br>3+2              | 29,54<br>232/8 64*1,1           |                | 147,7   |       |                 |      |      |
| 29 | ФССЦ-24.3.05.01-0011<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм<br>(шт)                     | 2                     | 107,99                          |                | 215,98  |       |                 |      |      |
| 30 | ФССЦ-24.3.05.01-0013<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм<br>(шт)                     | 2                     | 403,63                          |                | 807,26  |       |                 |      |      |
| 31 | ФЕР22-03-014-03<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтируемая)<br>(шт)<br>НР (17,21 руб.): 130% от ФОР<br>СП (11,78 руб.): 89% от ФОР       | 1                     | 57,87<br>6,65                   | 48,23<br>4,86  | 57,87   | 6,65  | 48,23<br>4,86   | 0,6  | 0,6  |
| 32 | Прайс                                                                   | Вставка демонтируемая HAWLE d100, Ру1,6 МПа<br>(шт)<br>МАТ=19302/8 64*1,1 2*1,1                                                                                  | 1                     | 2047,86<br>19302/8 64*1,1 2*1,1 |                | 2047,86 |       |                 |      |      |
| 33 | ФЕР22-03-002-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов<br>(10 шт)<br>НР (40,69 руб.): 130% от ФОР<br>СП (27,86 руб.): 89% от ФОР         | 0,4<br>(2+2) / 10     | 263,58<br>37,55                 | 226,03<br>30,5 | 105,43  | 15,02 | 90,41<br>12,20  | 4,14 | 1,66 |
| 34 | ФССЦ-24.3.05.08-0476<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см2), диаметр 110 мм<br>(шт)                                                          | 2                     | 111,66                          |                | 223,32  |       |                 |      |      |
| 35 | ФССЦ-24.3.05.08-0519<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2), диаметр 110 мм<br>(шт)                                                          | 2                     | 137,55                          |                | 275,1   |       |                 |      |      |
| 36 | ФЕР22-03-002-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (прим.)<br>(10 шт)<br>НР (50,88 руб.): 130% от ФОР<br>СП (34,83 руб.): 89% от ФОР | 0,5<br>(1+1+2+1) / 10 | 263,58<br>37,55                 | 226,03<br>30,5 | 131,79  | 16,78 | 113,01<br>15,25 | 4,14 | 2,07 |

## ГРАНД-Смета 2020

| 1       | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                              | 4             | 5                 | 6                | 7       | 8      | 9               | 10   | 11    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------------|---------|--------|-----------------|------|-------|
| 37      | <b>ФССЦ-24.3.05.13-0071</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Седелка поворотная 360° электросварная без<br>ответной нижней части, ПЗ100, SDR11,<br>диаметр 315х63 мм<br>(шт)                                                | 1             | 864,37            |                  | 864,37  |        |                 |      |       |
| 38      | <b>ФССЦ-24.3.05.07-0013</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Муфта защитная полиэтиленовая для прохода<br>труб сквозь стену, номинальный наружный<br>диаметр 140 мм<br>(шт)                                                 | 1             | 123,18            |                  | 123,18  |        |                 |      |       |
| 39      | <b>ФССЦ-24.3.05.07-0016</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Муфта защитная полиэтиленовая для прохода<br>труб сквозь стену, номинальный наружный<br>диаметр 225 мм<br>(шт)                                                 | 2             | 204,08            |                  | 408,16  |        |                 |      |       |
| 40      | <b>ФССЦ-24.3.05.02-0123</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Заглушка полиэтиленовая удлиненная,<br>стандартное размерное отношение SDR11,<br>номинальный наружный диаметр 110 мм<br>(прим.)<br>(шт)                        | 1             | 96,7              |                  | 96,7    |        |                 |      |       |
| 41      | <b>ФЕР26-01-021-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Изоляция плоских и криволинейных<br>поверхностей из пенополиуретана методом<br>напыления<br>(м3)<br>НР (48,29 руб.): 100% от ФОТ<br>СП (33,8 руб.): 70% от ФОТ | 0,2           | 5491,06<br>206,34 | 305,96<br>3,8    | 1098,21 | 41,27  | 61,19<br>0,72   | 20,8 | 4,16  |
| Колодец |                                                                                |                                                                                                                                                                |               |                   |                  |         |        |                 |      |       |
| 42      | <b>ФЕР22-04-001-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство круглых колодцев из сборного<br>железобетона в грунтах сухих<br>(10 м3)<br>НР (806,69 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (552,27 руб.): 89% от ФОТ            | 0,6<br>6 / 10 | 8227,35<br>774,36 | 821,12<br>124,95 | 4936,41 | 464,62 | 492,67<br>74,97 | 88,6 | 53,16 |
| 43      | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0063</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6,<br>бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход<br>арматуры 4,94 кг<br>(шт)                                             | 1             | 429,96            |                  | 429,96  |        |                 |      |       |
| 44      | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0065</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9,<br>бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход<br>арматуры 7,02 кг (+ ксд 15-9 -прим.)<br>(шт)                          | 2<br>1+1      | 647,77            |                  | 1295,54 |        |                 |      |       |
| 45      | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0042</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо опорное КО-6/бетон В15 (М200),<br>объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг<br>(шт)                                                                        | 1             | 31,43             |                  | 31,43   |        |                 |      |       |
| 46      | <b>ФССЦ-05.1.01.08-0093</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Крышка колодца КЦП 1-15-2, бетон В15<br>(М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 35,80<br>кг (прим.)<br>(шт)                                                     | 1             | 469,14            |                  | 469,14  |        |                 |      |       |
| 47      | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0031</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольца горловин колодцев, К-15-10 (К-7-6<br>прим.)<br>(м3)                                                                                                     | 0,349         | 1841,02           |                  | 642,52  |        |                 |      |       |
| 48      | <b>ФССЦ-08.1.02.06-0043</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Люк чугунный тяжелый<br>(шт)                                                                                                                                   | 1             | 569,52            |                  | 569,52  |        |                 |      |       |

Страница 5



ГРАНД-Смета 2020

| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2                                                                       | 3                                                                                                                                                                                                                    | 4                                                                         | 5                 | 6                 | 7       | 8      | 9                 | 10   | 11    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|--------|-------------------|------|-------|
| 49                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ФЕР08-01-003-07<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная<br>в 2 слоя по выровненной поверхности буговой<br>кладки, кирпичу, бетону<br>(100 м2)<br>НР (15,25 руб.): 122% от ФОТ<br>СП (10 руб.): 80% от ФОТ                          | 0,0533<br>5,33 / 100                                                      | 358,13<br>201,61  | 71,64<br>2,32     | 19,09   | 10,75  | 3,82<br>0,12      | 21,2 | 1,13  |
| 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ФССЦ-01.2.03.03-0002<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Мастика "Ярославна БПХ-2"<br>(т)                                                                                                                                                                                     | 0,012792<br>0,24+5,33/100                                                 | 43982,4           |                   | 562,62  |        |                   |      |       |
| 51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ФЕР09-03-029-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Монтаж лестниц прямоугольных и<br>криволинейных, пожарных с ограждением<br>(ГС1,ГС4)<br>(т)<br>НР (3,27 руб.): 90% от ФОТ<br>СП (3,09 руб.): 85% от ФОТ                                                              | 0,009<br>0,6+15/1000                                                      | 1031,48<br>271,66 | 671,33<br>78,48   | 9,28    | 2,44   | 6,04<br>0,71      | 28,9 | 0,26  |
| 52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ФССЦ-07.2.05.01-0032<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Ограждения лестничных проемов, лестничные<br>марши, пожарные лестницы<br>(т)                                                                                                                                         | 0,009                                                                     | 7571              |                   | 68,14   |        |                   |      |       |
| Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/лр прил.2 табл.1 п.5<br>Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15;<br>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)) |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Раздел 2. Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Земляные работы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| 53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ФЕР01-01-003-09<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Разработка грунта в отвал экскаваторами<br>"драглайн" или "обратная лопата" с ковшом<br>вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3<br>(1000 м3)<br>НР (997,16 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (524,82 руб.): 50% от ФОТ | 2,18298<br>(150+107,94+290,25+474,6<br>3+64+564,7+461,46+33+37<br>)/ 1000 | 2911,48<br>87,36  | 2824,12<br>330,75 | 6355,7  | 190,71 | 6164,99<br>722,02 | 11,2 | 24,45 |
| 54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ФЕР01-01-013-09<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Разработка грунта с погрузкой на автомоби-<br>самосвалы экскаваторами с ковшом<br>вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3<br>(1000 м3)<br>НР (607,22 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (319,59 руб.): 50% от ФОТ       | 0,91931<br>(3102,29+2182,98)/ 1000                                        | 4071,32<br>100,62 | 3965,28<br>503,96 | 3742,81 | 92,5   | 3645,32<br>463,30 | 12,9 | 11,86 |
| 55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ФССЦпг-03-21-01-030<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр  | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами<br>грузоподъемностью 10 т работающих вне<br>карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                                   | 1,60825<br>1,75+9,919                                                     | 19,29             | 19,29             | 31,02   |        | 31,02             |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 1 Сеть В1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |
| Итого по разделу 2 Сеть В2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |                   |                   |         |        |                   |      |       |



## ГРАНД-Смета 2020

| 1                            | 2                                                                       | 3                                                                                                                                                                                                      | 4                        | 5                      | 6                 | 7        | 8       | 9                 | 10     | 11     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|----------|---------|-------------------|--------|--------|
| 56                           |                                                                         | Утилизация<br>(т)<br>MAT=41008,64/1,2                                                                                                                                                                  | 1,6                      | 395,45<br>41008,64/1,2 |                   | 632,72   |         |                   |        |        |
| 57                           | ФЕР01-01-033-05<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Засыпка траншей и котлованов с<br>перемещением грунта до 5 м бульдозерами<br>мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2<br>(1000 м3)<br>НР (122,35 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (64,4 руб.): 50% от ФОТ | 2,18298                  | 300,47<br>51,3         | 300,47            | 655,92   |         | 655,92<br>111,99  |        |        |
| 58                           | ФЕР01-02-005-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Уплотнение грунта пневматическими<br>трамбовками, группа грунтов: 1-2<br>(100 м3)<br>НР (3177,65 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1672,45 руб.): 50% от ФОТ                                                    | 21,8298<br>2182,98 / 100 | 348,46<br>106,88       | 241,58<br>26,36   | 7606,81  | 2333,17 | 5273,64<br>575,43 | 12,53  | 273,53 |
| 59                           | ФЕР23-01-001-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство основания под трубопроводы:<br>песчаного<br>(10 м3)<br>НР (6191,42 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (4238,74 руб.): 89% от ФОТ                                                                      | 47,85<br>478,5 / 10      | 112,13<br>83,33        | 28,8<br>3,22      | 5365,42  | 3987,34 | 1378,08<br>154,08 | 10,2   | 488,07 |
| 60                           | ФССЦ-02.3.01.02-0033<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(м3)                                                                                                                                  | 526,35<br>1,1*478,5      | 70,6                   |                   | 37160,31 |         |                   |        |        |
| Строительно-монтажные работы |                                                                         |                                                                                                                                                                                                        |                          |                        |                   |          |         |                   |        |        |
| 61                           | ФЕР06-01-001-22<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство ленточных фундаментов:<br>железобетонных при ширине по верху до 1000<br>мм (бетонное основание - прим.)<br>(100 м3)<br>НР (1039,9 руб.): 105% от ФОТ<br>СП (643,68 руб.): 65% от ФОТ        | 0,2395<br>23,95 / 100    | 10701,91<br>3189,6     | 3499,23<br>405,88 | 2563,11  | 763,91  | 838,07<br>97,21   | 360    | 86,22  |
| 62                           | ФССЦ-08.4.03.02-0004<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая,<br>класс А-I, диаметр 12 мм<br>(т)                                                                                                                           | 0,8326<br>832,60/1000    | 6508,75                |                   | 5419,19  |         |                   |        |        |
| 63                           | ФССЦ-04.1.02.05-0011<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В30 (М400)<br>(м3)                                                                                                                                      | 24,30925<br>1,015*23,95  | 790                    |                   | 19204,31 |         |                   |        |        |
| 64                           | ФЕР22-01-021-03<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Укладка трубопроводов из полиэтиленовых<br>труб диаметром: 110 мм<br>(км)<br>НР (808,05 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (553,21 руб.): 89% от ФОТ                                                             | 0,216<br>216/1000        | 5399,38<br>2090,62     | 3282,3<br>411,71  | 1166,27  | 451,57  | 708,98<br>88,93   | 225,04 | 48,61  |
| 65                           | ФССЦ-24.3.03.13-0007<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100,<br>стандартное размерное отношение SDR11<br>номинальный наружный диаметр 110 мм,<br>толщина стенки 10 мм<br>(м)                                                   | 216                      | 180,93                 |                   | 39080,88 |         |                   |        |        |
| 66                           | ФЕР22-01-021-05<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Укладка трубопроводов из полиэтиленовых<br>труб диаметром: 160 мм<br>(км)<br>НР (632,39 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (432,94 руб.): 89% от ФОТ                                                             | 0,132<br>132/1000        | 7342,92<br>2630,25     | 4659,37<br>574,28 | 969,27   | 347,19  | 615,04<br>75,81   | 286,52 | 37,82  |

ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                     | 4                 | 5                   | 6                   | 7        | 8      | 9               | 10    | 11    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|----------|--------|-----------------|-------|-------|
| 67 | <b>ФССЦ-24.3.03.13-0010</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100,<br>стандартное размерное отношение SDR11<br>номинальный наружный диаметр 160 мм,<br>толщина стенки 14,6 мм<br>(м)                | 132               | 381,49              |                     | 50356,68 |        |                 |       |       |
| 68 | <b>ФЕР22-01-021-08</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Укладка трубопроводов из полиэтиленовых<br>труб диаметром: 315 мм<br>(км)<br>НР (299,26 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (204,88 руб.): 89% от ФОТ                            | 0,048<br>48/1000  | 11145,05<br>3230,44 | 7695,28<br>939,86   | 534,96   | 155,06 | 369,37<br>45,11 | 351,9 | 16,89 |
| 69 | <b>ФССЦ-24.3.03.13-0016</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100,<br>стандартное размерное отношение SDR11<br>номинальный наружный диаметр 315 мм,<br>толщина стенки 28,6 мм<br>(м)                | 48                | 1474,25             |                     | 70764    |        |                 |       |       |
| 70 | <b>ФЕР22-01-021-11</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Укладка трубопроводов из полиэтиленовых<br>труб диаметром: 500 мм (футляр)<br>(км)<br>НР (128,51 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (87,98 руб.): 89% от ФОТ                    | 0,012<br>12/1000  | 21668,49<br>5230,76 | 15958,76<br>1931,36 | 260,02   | 62,77  | 191,51<br>23,18 | 569,8 | 6,84  |
| 71 | <b>ФССЦ-24.3.02.04-0005</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы полипропиленовые со<br>структурированной стенкой для систем<br>водоотведения, номинальный внутренний<br>диаметр 500/569 мм<br>(м)                               | 12                | 911                 |                     | 10932    |        |                 |       |       |
| 72 | <b>ФЕР22-05-005-05</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб<br>диаметром: 315 мм<br>(100 м трубы, уложенной в футляр)<br>НР (153,49 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (105,08 руб.): 89% от ФОТ | 0,12<br>12/100    | 2286,9<br>854,35    | 97,64<br>1,22       | 272,03   | 102,52 | 11,72<br>0,15   | 88,81 | 10,66 |
| 73 | <b>ФЕР22-05-004-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Заделка битумом и прядью концов футляра<br>диаметром: 500 мм<br>(футляр)<br>НР (58,49 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (40,04 руб.): 89% от ФОТ                               | 1                 | 305,95<br>38,66     | 57,49<br>0,46       | 305,95   | 38,66  | 57,49<br>0,46   | 4,31  | 4,31  |
| 74 | <b>ФЕР22-06-001-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Промывка с дезинфекцией трубопроводов<br>диаметром: 100 мм<br>(км)<br>НР (141,86 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (97,12 руб.): 89% от ФОТ                                    | 0,216<br>216/1000 | 559,03<br>439,3     |                     | 120,75   | 94,89  |                 | 51,5  | 11,12 |
| 75 | <b>ФЕР22-06-001-05</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Промывка с дезинфекцией трубопроводов<br>диаметром: 150 мм<br>(км)<br>НР (104,03 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (71,22 руб.): 89% от ФОТ                                    | 0,132<br>132/1000 | 802,26<br>527,15    |                     | 105,9    | 69,58  |                 | 61,8  | 8,16  |
| 76 | <b>ФЕР22-06-001-08</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Промывка с дезинфекцией трубопроводов<br>диаметром: 300 мм<br>(км)<br>НР (44,14 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (30,22 руб.): 89% от ФОТ                                     | 0,048<br>48/1000  | 1700,18<br>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<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Установка задвижек или клапанов обратных<br>стальных диаметром: 300 мм<br>(шт)<br>НР (565,57 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (387,19 руб.): 89% от ФОТ                                  | 5                     | 214,72<br>65,82              | 92,95<br>9,84   | 1073,6   | 329,1  | 464,75<br>49,20 | 7,17 | 35,85 |
| 78 | Прайс                                                              | Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая,<br>DN300, PN16 L=270мм<br>(шт)<br>МАТ=480008,64*1,2*1,1                                                                              | 5                     | 5092,59<br>480008,64*1,2*1,1 |                 | 25462,95 |        |                 |      |       |
| 79 | ФЕР22-03-001-02<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Установка фасонных частей чугунных<br>диаметром: 125-200 мм<br>(т)<br>1 169,82 = 8 374,32 - 1 x 7 204,50<br>НР (48,53 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (33,22 руб.): 89% от ФОТ          | 0,1034<br>51,7*2/1000 | 1169,82<br>278,93            | 330,9<br>35,02  | 120,96   | 28,84  | 34,22<br>3,62   | 32,7 | 3,38  |
| 80 | Прайс                                                              | Тройник ВЧШГ фланцевый 150х100, Ру1,6 МПа<br>(шт)<br>МАТ=42008,64*1,2*1,1                                                                                                        | 2                     | 44,56<br>42008,64*1,2*1,1    |                 | 89,12    |        |                 |      |       |
| 81 | ФЕР22-03-001-03<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Установка фасонных частей чугунных<br>диаметром: 250-400 мм<br>(т)<br>985,38 = 7 653,28 - 1 x 6 667,90<br>НР (183,82 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (125,85 руб.): 89% от ФОТ          | 0,414<br>3*138/1000   | 985,38<br>266,14             | 291,12<br>30,84 | 407,95   | 110,18 | 120,52<br>12,77 | 31,2 | 12,92 |
| 82 | Прайс                                                              | Тройник ВЧШГ фланцевый 150х100, Ру1,6 МПа<br>(шт)<br>МАТ=12008,64*1,2*1,1                                                                                                        | 3                     | 12,73<br>12008,64*1,2*1,1    |                 | 38,19    |        |                 |      |       |
| 83 | ФЕР22-03-002-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Установка полиэтиленовых фасонных частей:<br>отводов, колен, патрубков, переходов (штулки -<br>прим.)<br>(10 шт)<br>НР (203,48 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (138,3 руб.): 89% от ФОТ | 2<br>(9+2+4+5)/10     | 263,58<br>37,55              | 226,03<br>30,5  | 527,16   | 75,1   | 452,06<br>61,00 | 4,14 | 8,28  |
| 84 | Прайс                                                              | Фланец SDR11 d315<br>(шт)<br>МАТ=42948,64*1,1                                                                                                                                    | 11<br>9+2             | 546,69<br>42948,64*1,1       |                 | 6013,59  |        |                 |      |       |
| 85 | Прайс                                                              | Фланец SDR11 d160<br>(шт)<br>МАТ=16908,64*1,1                                                                                                                                    | 4                     | 215,16<br>16908,64*1,1       |                 | 860,64   |        |                 |      |       |
| 86 | Прайс                                                              | Фланец SDR11 d110<br>(шт)<br>МАТ=9408,64*1,1                                                                                                                                     | 5                     | 119,68<br>9408,64*1,1        |                 | 588,4    |        |                 |      |       |
| 87 | Прайс                                                              | Прокладки между фланцевыми соединениями<br>d300 (паронитовые)<br>(шт)<br>МАТ=15038,64*1,1                                                                                        | 21<br>16+2+3          | 191,35<br>15038,64*1,1       |                 | 4018,35  |        |                 |      |       |
| 88 | Прайс                                                              | Прокладки между фланцевыми соединениями<br>d100 (паронитовые)<br>(шт)<br>МАТ=2328,64*1,1                                                                                         | 22<br>19+3            | 29,54<br>2328,64*1,1         |                 | 649,88   |        |                 |      |       |



ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                           | 3                                                                                                                                                         | 4                                   | 5                            | 6               | 7        | 8     | 9               | 10   | 11    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|----------|-------|-----------------|------|-------|
| 89 | <b>Прайс</b>                                                                | Прокладки между фланцевыми соединениями d150 (паронитовые) (шт)                                                                                           | 5<br>4+1                            | 59,84<br>4708,64/1,1         |                 | 299,2    |       |                 |      |       |
| 90 | <b>ФССЦ-24.3.05.01-0011</b><br>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 | <b>ФССЦ-24.3.05.01-0012</b><br>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 | <b>ФССЦ-24.3.05.01-0003</b><br>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<br>9+2                           | 215,8                        |                 | 2373,8   |       |                 |      |       |
| 93 | <b>ФЕР22-03-014-08</b><br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр      | Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 300 мм (вставка демонтажная) (шт)<br>НР (149,34 руб.); 130% от ФОТ<br>СП (102,24 руб.); 89% от ФОТ   | 2                                   | 266,24<br>27,17              | 225,04<br>22,78 | 532,48   | 54,34 | 450,08<br>45,56 | 2,45 | 4,9   |
| 94 | <b>Прайс</b>                                                                | Вставка демонтажная HAWLE d300, Ру1,6 Мпа (шт)<br>МАТ=579068,64/1,2*1,1                                                                                   | 2                                   | 6143,58<br>579068,64/1,2*1,1 |                 | 12287,16 |       |                 |      |       |
| 95 | <b>ФЕР22-03-002-01</b><br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр      | Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт)<br>НР (254,35 руб.); 130% от ФОТ<br>СП (174,13 руб.); 89% от ФОТ   | 2,5<br>(2+2+4+2+2+2+2+2+2+2+2+1)/10 | 263,58<br>37,55              | 226,03<br>30,5  | 658,95   | 93,88 | 565,07<br>76,25 | 4,14 | 10,35 |
| 96 | <b>Прайс</b>                                                                | Переход литой ПЭ100 SDR11 160x110, Ру1,6 Мпа (шт)<br>МАТ=1208,64/1,2*1,1                                                                                  | 2                                   | 12,73<br>1208,64/1,2*1,1     |                 | 25,46    |       |                 |      |       |
| 97 | <b>ФССЦ-24.3.05.08-0476</b><br>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<br>2+2+2+2                        | 111,66                       |                 | 893,28   |       |                 |      |       |
| 98 | <b>ФССЦ-24.3.05.08-0642</b><br>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 | <b>ФССЦ-24.3.05.08-0502</b><br>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 | <b>ФССЦ-24.3.05.08-0639</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к<br>напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2),<br>диаметр 110 мм<br>(шт)                                                        | 1                   | 143,46          |                 | 143,46  |       |                 |      |      |
| 101 | <b>ФССЦ-24.3.05.08-0648</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к<br>напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2),<br>диаметр 315 мм<br>(шт)                                                        | 2                   | 995,51          |                 | 1991,02 |       |                 |      |      |
| 102 | <b>ФССЦ-24.3.05.08-0545</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к<br>напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см2),<br>диаметр 315 мм<br>(шт)                                                        | 4                   | 1329,45         |                 | 5317,8  |       |                 |      |      |
| 103 | <b>ФССЦ-24.3.05.08-0468</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к<br>напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2),<br>диаметр 315 мм (прим.)<br>(шт)                                                | 4<br>2+2            | 659,14          |                 | 2636,56 |       |                 |      |      |
| 104 | <b>ФЕР22-03-002-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка полиэтиленовых фасонных частей:<br>тройников<br>(10 шт)<br>НР (60,02 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (41,09 руб.): 89% от ФОТ                                     | 0,4<br>(1+3) / 10   | 388,21<br>55,42 | 332,79<br>44,92 | 155,28  | 22,17 | 133,11<br>17,97 | 6,11 | 2,44 |
| 105 | <b>ФССЦ-24.3.05.15-0271</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Тройник полиэтиленовый сварной ПЭ100, к<br>напорным трубам, номинальное давление 1,6<br>МПа (16 кгс/см2), 3, диаметр 315 мм (прим.)<br>(шт)                          | 4<br>1+3            | 922,73          |                 | 3690,92 |       |                 |      |      |
| 106 | <b>ФЕР22-03-002-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка полиэтиленовых фасонных частей:<br>отводов, колен, патрубков, переходов (прим.)<br>(10 шт)<br>НР (203,48 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (138,3 руб.): 89% от ФОТ | 2<br>(8+5+6+2) / 10 | 263,58<br>37,55 | 226,03<br>30,5  | 527,16  | 75,1  | 452,06<br>61,00 | 4,14 | 8,28 |
| 107 | <b>ФССЦ-24.3.05.07-0013</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Муфта защитная полиэтиленовая для прохода<br>труб сквозь стену, номинальный наружный<br>диаметр 140 мм<br>(шт)                                                       | 8                   | 123,18          |                 | 985,44  |       |                 |      |      |
| 108 | <b>ФССЦ-24.3.05.07-0014</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Муфта защитная полиэтиленовая для прохода<br>труб сквозь стену, номинальный наружный<br>диаметр 160 мм<br>(шт)                                                       | 5                   | 134,23          |                 | 671,15  |       |                 |      |      |
| 109 | <b>ФССЦ-24.3.05.07-0019</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Муфта защитная полиэтиленовая для прохода<br>труб сквозь стену, номинальный наружный<br>диаметр 315 мм<br>(шт)                                                       | 5                   | 352,46          |                 | 1762,3  |       |                 |      |      |
| 110 | <b>ФССЦ-24.3.05.02-0125</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Заглушка полиэтиленовая удлиненная,<br>стандартное размерное отношение SDR11,<br>номинальный наружный диаметр 225 мм<br>(прим.)<br>(шт)                              | 2                   | 427,5           |                 | 855     |       |                 |      |      |
| 111 | <b>ФССЦ-04.1.02.05-0011</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В30 (М400)<br>(м3)                                                                                                    |                     | 790             |                 |         |       |                 |      |      |

ГРАНД-Смета 2020

| 1       | 2                                                                       | 3                                                                                                                                                                                                        | 4                                                                                                      | 5                                | 6                | 7        | 8       | 9                  | 10   | 11     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|----------|---------|--------------------|------|--------|
| 112     | ФЕР22-03-011-03<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка: гидрантов пожарных<br>(шт)<br>62,71 = 1 211,11 - 1 x 1 148,40<br>НР (168,91 руб.); 130% от ФОТ<br>СП (115,64 руб.); 89% от ФОТ<br>Пожарный гидрант Н=2480мм<br>(шт)<br>МАТ=89195/8,64/1,2*1,1 | 7                                                                                                      | 62,71<br>15,52                   | 4,28<br>0,62     | 438,97   | 108,64  | 29,96<br>4,34      | 1,82 | 12,74  |
| 113     | Прайс                                                                   | Пожарный гидрант Н=2480мм<br>(шт)<br>МАТ=89195/8,64/1,2*1,1                                                                                                                                              | 7                                                                                                      | 9463,2<br>89195/8,64/1,2*1,1     |                  | 66242,4  |         |                    |      |        |
| 114     | Прайс                                                                   | Пожарная подставка фланцевая 90град<br>(шт)<br>МАТ=12641,97/8,64/1,2*1,1                                                                                                                                 | 5                                                                                                      | 1341,26<br>12641,97/8,64/1,2*1,1 |                  | 6706,3   |         |                    |      |        |
| 115     | ФССЦ-23.8.05.07-0001<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Патрубок фланец-гладкий конец ПФГ из<br>высокопрочного чугуна с цементно-песчаным<br>покрытием, диаметр 100 мм, длина 350 мм<br>(шт)                                                                     | 7                                                                                                      | 430,03                           |                  | 3010,21  |         |                    |      |        |
| Колодец |                                                                         |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                        |                                  |                  |          |         |                    |      |        |
| 116     | ФЕР22-04-001-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство круглых колодцев из сборного<br>железобетона в грунтах сухих<br>(10 м3)<br>НР (12266,53 руб.); 130% от ФОТ<br>СП (8397,85 руб.); 89% от ФОТ                                                   | 9,1237<br>(16,16+10,149+10,464+15,7<br>84+6,729+20,298+2,792+3,<br>708+2,792+1,551+0,42+0,3<br>9) / 10 | 8227,35<br>774,36                | 821,12<br>124,95 | 75063,87 | 7065,03 | 7491,65<br>1140,01 | 88,6 | 808,36 |
| 117     | ФССЦ-05.1.01.09-0063<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6,<br>бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход<br>арматуры 4,94 кг<br>(шт)                                                                                       | 8                                                                                                      | 429,96                           |                  | 3439,68  |         |                    |      |        |
| 118     | ФССЦ-05.1.01.09-0065<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9,<br>бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход<br>арматуры 7,02 кг<br>(шт)                                                                                        | 8                                                                                                      | 647,77                           |                  | 5182,16  |         |                    |      |        |
| 119     | ФССЦ-05.1.01.09-0042<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200),<br>объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг<br>(шт)                                                                                                                 | 11<br>10+1                                                                                             | 31,43                            |                  | 345,73   |         |                    |      |        |
| 120     | ФССЦ-05.1.01.09-0071<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6,<br>бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход<br>арматуры 13,04 кг<br>(шт)                                                                                       | 3                                                                                                      | 593,85                           |                  | 1781,55  |         |                    |      |        |
| 121     | ФССЦ-05.1.01.09-0073<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9,<br>бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход<br>арматуры 19,88 кг<br>(шт)                                                                                       | 6                                                                                                      | 901,16                           |                  | 5406,96  |         |                    |      |        |
| 122     | ФССЦ-05.1.01.09-0003<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо для колодцев сборное<br>железобетонное, диаметр 1500 мм<br>(м)                                                                                                                                    | 7,12<br>0,69*8                                                                                         | 806,47                           |                  | 5742,07  |         |                    |      |        |
| 123     | ФССЦ-05.1.01.09-0004<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо для колодцев сборное<br>железобетонное, диаметр 2000 мм<br>(м)                                                                                                                                    | 2,7<br>0,9*3                                                                                           | 979,18                           |                  | 2643,79  |         |                    |      |        |
| 124     | ФССЦ-05.1.01.09-0052<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9,<br>бетон В15 (М200), объем 0,15 м3, расход<br>арматуры 4,80 кг<br>(шт)                                                                                         | 10<br>7+3                                                                                              | 234,87                           |                  | 2348,7   |         |                    |      |        |



**ГРАНД-Смета 2020**

| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                       | 4                             | 5                 | 6               | 7                 | 8        | 9              | 10   | 11             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------|----------------|------|----------------|
| 125                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФССЦ-05.1.01.08-0092</b><br>Приказ Минстроя России от<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФССЦ-05.1.01.08-0094</b><br>Приказ Минстроя России от<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФССЦ-08.1.02.06-0043</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Люк чугунный тяжелый (шт)                                                                                                                                                               | 10                            | 569,52            |                 | 5695,2            |          |                |      |                |
| 128                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФЕР08-01-003-07</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2)<br>НР (165,57 руб.); 122% от ФОТ<br>СД (108,57 руб.); 80% от ФОТ | 0,5787<br>57,87 / 100         | 358,13<br>201,61  | 71,64<br>2,32   | 207,25            | 116,67   | 41,46<br>1,34  | 21,2 | 12,27          |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФССЦ-01.2.03.03-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)                                                                                                                                                           | 0,138                         | 43982,4           |                 | 6069,57           |          |                |      |                |
| 130                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФЕР26-01-021-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3)<br>НР (193,14 руб.); 100% от ФОТ<br>СД (135,2 руб.); 70% от ФОТ                                 | 0,8                           | 5491,06<br>206,34 | 305,96<br>3,6   | 4392,85           | 165,07   | 244,77<br>2,88 | 20,8 | 16,64          |
| 131                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФЕР09-03-029-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Монтаж лестниц прямоугольных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) (т)                                                                                           | 0,0954<br>0,5*(60+63+39)/1000 | 1031,48<br>271,66 | 671,33<br>78,48 | 98,4              | 25,92    | 64,04<br>7,49  | 28,9 | 2,76           |
| 132                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>ФССЦ-07.2.05.01-0032</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)                                                                                                                  | 0,0954                        | 7571              |                 | 722,27            |          |                |      |                |
| <b>Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                |                                                                                                                                                                                         |                               |                   |                 |                   |          |                |      |                |
| Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 53-54, 57-58, 55-56, 59-60, 64-110, 112-127, 61-63, 128-132)) |                                                                                |                                                                                                                                                                                         |                               |                   |                 |                   |          |                |      |                |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                                                                                                                                                                                         |                               |                   |                 | 546430,99         | 16989,43 | 30484,90       |      | 1971,17        |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                |                                                                                                                                                                                         |                               |                   |                 |                   |          | 3841,10        |      |                |
| <b>Итого по разделу 2 Сеть В2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                                                                                                                                                                                         |                               |                   |                 | 553552,15         | 19537,85 | 35057,64       |      | 2266,85        |
| <b>Раздел 3. Система К1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                |                                                                                                                                                                                         |                               |                   |                 |                   |          |                |      |                |
| Земляные работы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                |                                                                                                                                                                                         |                               |                   |                 | 29003,04          |          |                |      |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                |                                                                                                                                                                                         |                               |                   |                 | 19018,57          |          |                |      |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                |                                                                                                                                                                                         |                               |                   |                 | <b>5197597,29</b> |          |                |      | <b>2266,85</b> |

ГРАНД-Смета 2020

| 1   | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                                                | 4                                      | 5                       | 6                 | 7        | 8       | 9                 | 10    | 11     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-------------------|----------|---------|-------------------|-------|--------|
| 133 | <b>ФЕР01-01-003-09</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Разработка грунта в отвал экскаваторами<br>"драглайн" или "обратная лопата" с ковшом<br>емкостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3<br>(1000 м3)<br>НР (381,43 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (200,75 руб.): 50% от ФОТ | 0,835<br>(131+298+56+219+131)/<br>1000 | 2911,48<br>87,36        | 2824,12<br>330,75 | 2431,09  | 72,95   | 2358,14<br>276,18 | 11,2  | 9,35   |
| 134 | <b>ФЕР01-01-013-09</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-<br>самосвалы экскаваторами с ковшом<br>емкостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3<br>(1000 м3)<br>НР (137,54 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (72,39 руб.): 50% от ФОТ      | 0,20825<br>(1043,25-835)/1000          | 4071,32<br>100,62       | 3965,28<br>503,96 | 847,85   | 20,95   | 825,77<br>104,95  | 12,9  | 2,69   |
| 135 | <b>ФССЦпр-03-21-01-030</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр  | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами<br>грузоподъемностью 10 т работающих вне<br>карьера на расстояние: I класс груза до 30 км<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                               | 364,4375<br>1,75*208,25                | 19,29                   | 19,29             | 7030     |         | 7030              |       |        |
| 136 |                                                                                | Утилизация<br>(т)<br>МАТ=4100/8,64/1,2                                                                                                                                                                           | 364,44                                 | 395,45<br>4100/8,64/1,2 |                   | 144117,8 |         |                   |       |        |
| 137 | <b>ФЕР01-01-033-05</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Засыпка траншей и котлованов с<br>перемещением грунта до 5 м бульдозерами<br>мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2<br>(1000 м3)<br>НР (122,34 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (64,39 руб.): 50% от ФОТ          | 2,1829                                 | 300,47                  | 300,47<br>51,3    | 655,9    |         | 655,9<br>111,98   |       |        |
| 138 | <b>ФЕР23-01-001-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство основания под трубопроводы:<br>песчаного<br>(10 м3)<br>НР (1624,26 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (1111,99 руб.): 89% от ФОТ                                                                                | 12,553<br>125,53/10                    | 112,13<br>83,33         | 28,8<br>3,22      | 1407,57  | 1046,04 | 361,53<br>40,42   | 10,2  | 128,04 |
| 139 | <b>ФЕР01-02-061-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и<br>ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком)<br>(100 м3)<br>НР (1532,73 руб.): 80% от ФОТ<br>СП (862,16 руб.): 45% от ФОТ                                             | 2,51<br>251/100                        | 663,75<br>663,75        |                   | 1666,01  | 1666,01 |                   | 88,5  | 222,14 |
| 140 | <b>ФЕР01-02-005-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Уплотнение грунта пневматическими<br>трамбовками, группа грунтов: 1-2<br>(100 м3)<br>НР (365,36 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (192,3 руб.): 50% от ФОТ                                                                 | 2,51<br>251/100                        | 348,46<br>106,88        | 241,58<br>26,36   | 874,63   | 268,27  | 606,36<br>66,16   | 12,53 | 31,45  |
| 141 | <b>ФССЦ-02.3.01.02-0033</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(м3)                                                                                                                                            | 376,6                                  | 70,6                    |                   | 26587,96 |         |                   |       |        |



## ГРАНД-Смета 2020

| 1                            | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                        | 4                     | 5                           | 6               | 7        | 8      | 9             | 10    | 11    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|----------|--------|---------------|-------|-------|
| 142                          | <b>ФЕР01-02-061-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и<br>ям, группа грунтов: 1 (обратная засыпка под<br>дорогой)<br>(100 м3)<br>НР (82,21 руб.): 80% от ФОТ<br>СП (61,87 руб.): 45% от ФОТ         | 0,151<br>15,1 / 100   | 663,75<br>663,75            | 100,23          | 100,23   | 100,23 |               | 88,5  | 13,38 |
| 143                          | <b>ФЕР01-02-005-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Уплотнение грунта пневматическими<br>трамбовками, группа грунтов: 1-2<br>(100 м3)<br>НР (21,98 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (11,57 руб.): 50% от ФОТ                                          | 0,151<br>15,1 / 100   | 348,46<br>106,88            | 16,14           | 52,62    | 16,14  | 36,48<br>3,98 | 12,53 | 1,89  |
| 144                          | <b>ФССЦ-02.3.01.02-0033</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(м3)                                                                                                                    | 16,61<br>1,1*15,1     | 70,6                        |                 | 1172,67  |        |               |       |       |
| Строительно-монтажные работы |                                                                                |                                                                                                                                                                                          |                       |                             |                 |          |        |               |       |       |
| 145                          | <b>ФЕР23-01-020-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Укладка канализационных безнапорных<br>раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ)<br>диаметром: 160 мм<br>(100 м)<br>НР (658,89 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (451,08 руб.): 89% от ФОТ        | 2,1<br>(36*174) / 100 | 221,86<br>208,75            | 7,91<br>1,12    | 465,49   | 438,38 | 16,61<br>2,35 | 22,74 | 47,75 |
| 146                          | <b>Прайс</b>                                                                   | Труба wavin 110/103.6<br>(шт)<br>МАТ=3299/6,64/1,2*1,1                                                                                                                                   | 6<br>36/6             | 350,01<br>3299/6,64/1,2*1,1 |                 | 2100,06  |        |               |       |       |
| 147                          | <b>ФССЦ-24.3.02.03-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы дренажная гофрированная двухслойная<br>полипропиленовые, SN16, диаметр 160 мм<br>(м)                                                                                               | 174                   | 112,41                      |                 | 19859,34 |        |               |       |       |
| 148                          | <b>ФЕР23-01-020-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Укладка канализационных безнапорных<br>раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ)<br>диаметром: 200 мм<br>(100 м)<br>НР (41,18 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (28,2 руб.): 89% от ФОТ           | 0,12<br>12 / 100      | 247,21<br>228,03            | 11,52<br>1,62   | 29,67    | 27,36  | 1,38<br>0,19  | 24,84 | 2,98  |
| 149                          | <b>ФССЦ-24.3.02.03-0003</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы дренажная гофрированная двухслойная<br>полипропиленовые, SN16, диаметр 200 мм<br>(м)                                                                                               | 12                    | 181,82                      |                 | 2181,84  |        |               |       |       |
| 150                          | <b>ФЕР23-01-020-04</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Укладка канализационных безнапорных<br>раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ)<br>диаметром: 315 мм (футляр)<br>(100 м)<br>НР (60,02 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (41,08 руб.): 89% от ФОТ | 0,12<br>12 / 100      | 814,2<br>272,46             | 522,71<br>61,98 | 97,7     | 32,7   | 62,73<br>7,44 | 29,68 | 3,56  |
| 151                          | <b>ФССЦ-24.3.02.04-0003</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы полипропиленовые со<br>структурированной стенкой для систем<br>водоотведения, номинальный внутренний<br>диаметр 300/340 мм<br>(м)                                                  | 12                    | 366,26                      |                 | 4395,12  |        |               |       |       |

ГРАНД-Смета 2020

| 1              | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                                                   | 4                                                                           | 5                        | 6                 | 7        | 8       | 9                 | 10     | 11     |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------|---------|-------------------|--------|--------|
| 152            | <b>ФЕР06-01-001-22</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство ленточных фундаментов:<br>железобетонных при ширине по верху до 1000<br>мм (бетонное основание - прим.)<br>(100 МЗ)<br>НР (1384,95 руб.): 105% от ФОТ<br>СЛ (857,35 руб.): 65% от ФОТ                    | 0,319<br>31,90 / 100                                                        | 10701,91<br>3189,6       | 3499,23<br>405,88 | 3413,91  | 1017,48 | 1116,25<br>129,48 | 360    | 114,84 |
| 153            | <b>ФССЦ-08.4.03.02-0004</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая,<br>класс А-I, диаметр 12 мм                                                                                                                                               | 1,0623<br>1062,30/1000                                                      | 6508,75                  |                   | 6914,25  |         |                   |        |        |
| 154            | <b>ФССЦ-04.1.02.05-0011</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В30 (М400)                                                                                                                                                           | 32,3785<br>1,015*31,90                                                      | 790                      |                   | 25579,02 |         |                   |        |        |
| 155            | <b>ФЕР22-03-002-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка полистироновых фасонных частей:<br>отводов, колен, патрубков, переходов<br>(10 шт)<br>НР (91,57 руб.): 130% от ФОТ<br>СЛ (62,69 руб.): 89% от ФОТ                                                         | 0,9<br>(6*3) / 10                                                           | 263,58<br>37,55          | 226,03<br>30,5    | 237,22   | 33,8    | 203,42<br>27,45   | 4,14   | 3,73   |
| 156            | <b>Прайс</b>                                                                   | Отвод wavin 110/103.6<br>(шт)<br>МАТ=228/8,64/1,2*1,1                                                                                                                                                               | 6                                                                           | 24,19<br>2288,64/1,2*1,1 |                   | 145,14   |         |                   |        |        |
| 157            | <b>ФЕР26-01-021-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Изоляция плоских и криволинейных<br>поверхностей из пенополиуретана методом<br>напыления<br>(МЗ)<br>НР (144,85 руб.): 100% от ФОТ<br>СЛ (101,4 руб.): 70% от ФОТ                                                    | 0,6                                                                         | 5491,06<br>206,34        | 305,96<br>3,6     | 3294,64  | 123,8   | 183,58<br>2,16    | 20,8   | 12,48  |
| 158            | <b>ФЕР46-03-017-06</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Заделка отверстий, пнезд и борозд: в стенах и<br>перегородках бетонных площадью до 0,2 м2<br>(бетонирование концов трубопроводов - прим.)<br>(МЗ)<br>НР (1507,41 руб.): 110% от ФОТ<br>СП (959,26 руб.): 70% от ФОТ | 2,4                                                                         | 1110,76<br>491,87        | 26,67<br>4,64     | 2665,82  | 1180,49 | 64,01<br>11,14    | 60,8   | 145,92 |
| 159            | <b>ФССЦ-04.1.02.05-0011</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В30 (М400)                                                                                                                                                           | 2,496<br>1,04*2,4                                                           | 790                      |                   | 1971,84  |         |                   |        |        |
| <b>Колодцы</b> |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                             |                          |                   |          |         |                   |        |        |
| 160            | <b>ФЕР23-03-001-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство круглых сборных железобетонных<br>канализационных колодцев диаметром: 1 м в<br>сухих грунтах<br>(10 МЗ)<br>НР (512,76 руб.): 130% от ФОТ<br>СЛ (351,04 руб.): 89% от ФОТ                                 | 0,2221<br>(0,941+0,941+0,1+0,2+0,03<br>9) / 10                              | 6573,8<br>1257,92        | 2297,79<br>286,34 | 1460,04  | 279,38  | 510,34<br>63,60   | 138,69 | 30,8   |
| 161            | <b>ФЕР23-03-001-05</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство круглых сборных железобетонных<br>канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в<br>сухих грунтах<br>(10 МЗ)<br>НР (4715,84 руб.): 130% от ФОТ<br>СЛ (3228,54 руб.): 89% от ФОТ                             | 2,925<br>(2,02*6+1,308*5+1,973*3+0<br>,349*6+0,2*6+0,42*3+0,039<br>*3) / 10 | 6089,79<br>875,71        | 1531,19<br>202,72 | 17841,89 | 2561,45 | 4478,73<br>592,96 | 96,55  | 282,41 |

ГРАНД-Смета 2020

| 1                                                | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                                                                  | 4                         | 5                 | 6               | 7         | 8             | 9                   | 10   | 11     |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|-----------|---------------|---------------------|------|--------|
| 162                                              | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0063</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6,<br>бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход<br>арматуры 4,94 кг<br>(шт)                                                                                                                 | 5                         | 429,96            |                 | 2149,8    |               |                     |      |        |
| 163                                              | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0065</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9,<br>бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход<br>арматуры 7,02 кг<br>(шт)                                                                                                                  | 3                         | 647,77            |                 | 1943,31   |               |                     |      |        |
| 164                                              | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0042</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо опорное КО-6/бетон В15 (М200),<br>объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг<br>(шт)                                                                                                                                            | 7<br>4*3                  | 31,43             |                 | 220,01    |               |                     |      |        |
| 165                                              | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо для колодцев сборное<br>железобетонное, диаметр 1000 мм<br>(м)                                                                                                                                                              | 0,9                       | 589,56            |                 | 530,6     |               |                     |      |        |
| 166                                              | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0003</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо для колодцев сборное<br>железобетонное, диаметр 1500 мм<br>(м)                                                                                                                                                              | 5,34<br>0,89*6            | 806,47            |                 | 4306,55   |               |                     |      |        |
| 167                                              | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0051</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3,<br>бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход<br>арматуры 1,64 кг<br>(шт)                                                                                                                   | 7                         | 78,56             |                 | 549,92    |               |                     |      |        |
| 168                                              | <b>ФССЦ-05.1.01.08-0092</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Крышка колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15<br>(М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70<br>кг (п-15ч)<br>(шт)                                                                                                                        | 6                         | 469,14            |                 | 2814,84   |               |                     |      |        |
| 169                                              | <b>ФССЦ-05.1.01.08-0091</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15<br>(М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг<br>(шт)                                                                                                                                     | 1                         | 188,68            |                 | 188,68    |               |                     |      |        |
| 170                                              | <b>ФССЦ-08.1.02.06-0043</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Люк чугунный тяжелый<br>(шт)                                                                                                                                                                                                       | 7                         | 589,52            |                 | 3986,64   |               |                     |      |        |
| 171                                              | <b>ФЕР08-01-003-07</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная<br>в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой<br>кладки, кирпичу, бетону<br>(100 м2)<br>НР (78,52 руб.): 122% от ФОТ<br>СД (51,49 руб.): 82% от ФОТ<br>Мастика "Ярославна БПХ-2"<br>(т) | 0,2744<br>27,44 / 100     | 358,13<br>201,61  | 71,64<br>2,32   | 98,27     | 55,32<br>0,64 | 19,66               | 21,2 | 5,82   |
| 172                                              | <b>ФССЦ-01.2.03.03-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Монтаж лестниц прямоугольных и<br>криволинейных, пожарных с ограждением<br>(ГС1, ГС2, ГС3, ГС4)<br>(т)                                                                                                                             | 0,0658                    | 43982,4           |                 | 2894,04   |               |                     |      |        |
| 173                                              | <b>ФЕР09-03-029-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Монтаж лестниц прямоугольных и<br>криволинейных, пожарных с ограждением<br>(ГС1, ГС2, ГС3, ГС4)<br>(т)                                                                                                                             | 0,0342<br>0,6*(51+6)/1000 | 1031,48<br>271,66 | 671,33<br>78,48 | 36,28     | 9,29          | 22,96<br>2,68       | 28,9 | 0,99   |
| 174                                              | <b>ФССЦ-07.2.05.01-0032</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Ограждения лестничных проемов, лестничные<br>марши, пожарные лестницы<br>(т)                                                                                                                                                       | 0,0342                    | 7571              |                 | 256,93    |               |                     |      |        |
| Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                   |                 | 299274,19 | 8950,04       | 18553,85<br>1443,76 |      | 1060,2 |



ГРАНД-Смета 2020

| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2                                                                  | 3                                                                                                                                                                                                          | 4                                 | 5                      | 6                 | 7         | 8       | 9                 | 10   | 11     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------|-----------|---------|-------------------|------|--------|
| Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил. 2 табл. 1 п. 5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 133-134, 137, 140, 143, 135-136, 138, 141, 144-151, 155-156, 160-170, 139, 142, 152-154, 157-159, 171-174)) |                                                                    |                                                                                                                                                                                                            |                                   |                        |                   |           |         |                   |      |        |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                    |                                                                                                                                                                                                            |                                   |                        |                   |           |         |                   |      |        |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                                                                                                                                                                                                            |                                   |                        |                   |           |         |                   |      |        |
| Итого по разделу 3 Система К1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                    |                                                                                                                                                                                                            |                                   |                        |                   |           |         |                   |      |        |
| Раздел 4. Система К2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                    |                                                                                                                                                                                                            |                                   |                        |                   |           |         |                   |      |        |
| Земляные работы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                                                                                                                                                                                                            |                                   |                        |                   |           |         |                   |      |        |
| 175                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ФЕР01-01-003-09<br>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)<br>НР (149,26 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (78,56 руб.): 50% от ФОТ | 0,32677<br>(169+122,77+35) / 1000 | 2911,48<br>87,36       | 2824,12<br>330,75 | 951,38    | 28,55   | 922,83<br>108,08  | 11,2 | 3,66   |
| 176                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ФЕР01-01-013-09<br>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)<br>НР (477,42 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (251,28 руб.): 50% от ФОТ     | 0,72282<br>722,82 / 1000          | 4071,32<br>100,62      | 3965,28<br>503,96 | 2942,83   | 72,73   | 2866,18<br>364,27 | 12,9 | 9,32   |
| 177                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ФССПг-03-21-01-030<br>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)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                                  | 1264,935<br>1,75*722,82           | 19,29                  | 19,29             | 24400,6   |         | 24400,6           |      |        |
| 178                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                    | Утилизация                                                                                                                                                                                                 | 1264,93                           | 395,45<br>4100% от ФОТ |                   | 500216,57 |         |                   |      |        |
| 179                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ФЕР01-01-033-05<br>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)<br>НР (18,31 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (9,64 руб.): 50% от ФОТ               | 0,32677<br>326,77 / 1000          | 300,47<br>51,3         | 300,47<br>51,3    | 98,18     |         | 98,18<br>16,76    |      |        |
| 180                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ФЕР23-01-001-01<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр    | Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3)<br>НР (2486,02 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (1701,96 руб.): 88% от ФОТ                                                                                | 19,213<br>192,13 / 10             | 112,13<br>83,33        | 28,8<br>3,22      | 2154,35   | 1601,02 | 553,33<br>61,87   | 10,2 | 195,97 |
| 181                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ФЕР01-02-061-01<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр    | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком) (100 м3)<br>НР (2346,54 руб.): 80% от ФОТ<br>СП (1319,93 руб.): 45% от ФОТ                                            | 3,8427<br>384,27 / 100            | 663,75<br>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                          | <b>ФЕР01-02-005-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Уплотнение грунта пневматическими<br>трамбовками, группа грунтов: 1-2<br>(100 м3)<br>НР (559,36 руб.): 95% от ФОТ<br>СЛ (284,4 руб.): 50% от ФОТ                                                  | 3,8427<br>384,27 / 100 | 348,46<br>106,88   | 241,58<br>26,36   | 1339,03  | 410,71 | 928,32<br>101,29  | 12,53 | 48,15  |
| 183                          | <b>ФССЦ-02.3.01.02-0033</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(м3)                                                                                                                             | 634,04<br>1,1*576,4    | 70,6               |                   | 44763,22 |        |                   |       |        |
| Строительно-монтажные работы |                                                                                |                                                                                                                                                                                                   |                        |                    |                   |          |        |                   |       |        |
| 184                          | <b>ФЕР23-01-020-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Укладка канализационных безнапорных<br>раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ)<br>диаметром: 200 мм<br>(100 м)<br>НР (41,18 руб.): 130% от ФОТ<br>СЛ (28,2 руб.): 89% от ФОТ                    | 0,12<br>12 / 100       | 247,21<br>228,03   | 11,52<br>1,62     | 29,67    | 27,36  | 1,38<br>0,19      | 24,84 | 2,98   |
| 185                          | <b>ФССЦ-24.3.02.04-0001</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы полипропиленовые со<br>структурированной стенкой для систем<br>водоотведения, номинальный внутренний<br>диаметр 200/225 мм (прим.)<br>(м)                                                   | 12                     | 154,01             |                   | 1848,12  |        |                   |       |        |
| 186                          | <b>ФЕР23-01-020-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Укладка канализационных безнапорных<br>раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ)<br>диаметром: 200 мм<br>(100 м)<br>НР (515 руб.): 130% от ФОТ<br>СЛ (352,57 руб.): 89% от ФОТ                    | 1,5<br>150 / 100       | 247,21<br>228,03   | 11,52<br>1,62     | 370,82   | 342,05 | 17,28<br>2,43     | 24,84 | 37,26  |
| 187                          | <b>ФССЦ-24.3.02.04-0001</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы полипропиленовые со<br>структурированной стенкой для систем<br>водоотведения, номинальный внутренний<br>диаметр 200/225 мм (прим.)<br>(м)                                                   | 150                    | 154,01             |                   | 23101,5  |        |                   |       |        |
| 188                          | <b>ФЕР23-01-020-04</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Укладка канализационных безнапорных<br>раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ)<br>диаметром: 315 мм<br>(100 м)<br>НР (479,99 руб.): 130% от ФОТ<br>СЛ (328,61 руб.): 89% от ФОТ                 | 0,96<br>96 / 100       | 814,2<br>272,46    | 522,71<br>61,98   | 781,63   | 261,56 | 501,8<br>59,50    | 29,68 | 28,49  |
| 189                          | <b>ФССЦ-24.3.02.04-0003</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы полипропиленовые со<br>структурированной стенкой для систем<br>водоотведения, номинальный внутренний<br>диаметр 300/340 мм (прим.)<br>(м)                                                   | 96                     | 366,26             |                   | 35160,96 |        |                   |       |        |
| 190                          | <b>ФЕР06-01-001-22</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство ленточных фундаментов:<br>железобетонных при ширине по верху до 1000<br>мм (бетонное основание - прим.)<br>(100 м3)<br>НР (3040,82 руб.): 105% от ФОТ<br>СЛ (1882,41 руб.): 65% от ФОТ | 0,7004<br>70,04 / 100  | 10701,91<br>3189,6 | 3498,23<br>405,88 | 7495,62  | 2234   | 2450,86<br>284,28 | 360   | 252,14 |

ГРАНД-Смета 2020

| 1                          | 2                                                                       | 3                                                                                                                                                                               | 4                                                                                         | 5                 | 6                 | 7        | 8       | 9                  | 10     | 11     |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------|---------|--------------------|--------|--------|
| 191                        | ФССЦ-08.4.03.02-0004<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 12 мм (Т)                                                                                                          | 1,6847<br>1684,7/1000                                                                     | 6508,75           |                   | 10965,29 |         |                    |        |        |
| 192                        | ФССЦ-04.1.02.05-0011<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (М3)                                                                                                                     | 71,0906<br>1,015*70,04                                                                    | 790               |                   | 56161,57 |         |                    |        |        |
| Ж/б основание по ПП ВКН-32 |                                                                         |                                                                                                                                                                                 |                                                                                           |                   |                   |          |         |                    |        |        |
| 193                        | ФЕР06-07-001-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство фундаментных балок (прим.) (100 м3)<br>НР (124,65 руб.): 105% от ФОТ<br>СП (77,18 руб.): 65% от ФОТ                                                                  | 0,01<br>(0,25*4)/100                                                                      | 34051,49<br>9504  | 6320,79<br>817,54 | 340,51   | 95,04   | 63,21<br>8,18      | 1100   | 11     |
| 194                        | ФССЦ-04.1.02.05-0006<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)                                                                                                                     | 1,015<br>1,015*0,25*4                                                                     | 592,76            |                   | 601,65   |         |                    |        |        |
| 195                        | ФССЦ-08.4.03.02-0001<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 6 мм (Т)                                                                                                           | 0,00292<br>0,73*4/1000                                                                    | 7418,82           |                   | 21,66    |         |                    |        |        |
| 196                        | ФССЦ-08.4.03.03-0022<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-II, диаметр 12 мм (Т)                                                                                          | 0,05256<br>13,14*4/1000                                                                   | 5950              |                   | 312,73   |         |                    |        |        |
| 197                        | ФЕР07-05-001-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т (100 шт)<br>НР (47,71 руб.): 155% от ФОТ<br>СП (39,78 руб.): 100% от ФОТ                                                        | 0,04<br>4/100                                                                             | 2838,49<br>416,02 | 1798,71<br>253,04 | 113,54   | 16,64   | 71,95<br>10,12     | 47,6   | 1,9    |
| 198                        | ФССЦ-05.2.02.01-0035<br>Приказ Минстроя России от<br>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<br>Приказ Минстроя России от<br>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<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (10 м3)<br>НР (679,15 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (601,88 руб.): 89% от ФОТ      | 0,3808<br>(0,941*2+0,12*0,2*2+0,03<br>9*2+0,624*2)/10                                     | 6573,8<br>1257,92 | 2297,79<br>286,34 | 2503,3   | 479,02  | 875<br>109,04      | 138,69 | 52,81  |
| 201                        | ФЕР23-03-001-05<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах (10 м3)<br>НР (10454,02 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (7156,98 руб.): 89% от ФОТ | 6,4841<br>(2,02*12+0,643*1,308*9+1,<br>973*12+0,349*2+0,2*12+0,3<br>49*0,517+0,039*14)/10 | 6099,79<br>875,71 | 1531,19<br>202,72 | 39551,65 | 5678,19 | 9928,39<br>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<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6,<br>бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход<br>арматуры 4,94 кг (+ КС15.3 - прим.)<br>(шт)                                                              | 10                    | 429,96           |               | 4299,6  |        |               |      |       |
| 203 | ФССЦ-05.1.01.09-0065<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9,<br>бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход<br>арматуры 7,02 кг<br>(шт)                                                                                  | 12                    | 647,77           |               | 7773,24 |        |               |      |       |
| 204 | ФССЦ-05.1.01.09-0042<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо опорное КО-6/бетон В15 (М200),<br>объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг<br>(шт)                                                                                                            | 14                    | 31,43            |               | 440,02  |        |               |      |       |
| 205 | ФССЦ-05.1.01.09-0002<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо для колодцев сборное<br>железобетонное, диаметр 1000 мм<br>(шт)                                                                                                                             | 1,8<br>0,9*2          | 589,56           |               | 1061,21 |        |               |      |       |
| 206 | ФССЦ-05.1.01.09-0003<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо для колодцев сборное<br>железобетонное, диаметр 1500 мм<br>(шт)                                                                                                                             | 10,68<br>12*0,89      | 806,47           |               | 8613,1  |        |               |      |       |
| 207 | ФССЦ-05.1.01.09-0051<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3,<br>бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход<br>арматуры 1,64 кг<br>(шт)                                                                                   | 12                    | 78,56            |               | 942,72  |        |               |      |       |
| 208 | ФССЦ-05.1.01.09-0052<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9,<br>бетон В15 (М200), объем 0,15 м3, расход<br>арматуры 4,80 кг<br>(шт)                                                                                   | 2<br>1+1              | 234,87           |               | 469,74  |        |               |      |       |
| 209 | ФССЦ-05.1.01.08-0092<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Крышка колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15<br>(М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70<br>кг (п-15ч)<br>(шт)                                                                                        | 12                    | 469,14           |               | 5629,68 |        |               |      |       |
| 210 | ФССЦ-05.1.01.08-0091<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15<br>(М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг<br>(шт)                                                                                                     | 2                     | 188,68           |               | 377,36  |        |               |      |       |
| 211 | ФССЦ-05.1.01.09-0055<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6,<br>бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход<br>арматуры 3,95 кг<br>(шт)                                                                                  | 2                     | 242,94           |               | 485,88  |        |               |      |       |
| 212 | ФССЦ-08.1.02.06-0043<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Люк чугунный тяжелый<br>(шт)                                                                                                                                                                       | 14                    | 569,52           |               | 7973,28 |        |               |      |       |
| 213 | ФЕР08-01-003-07<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная<br>в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой<br>кладке, кирпичу, бетону<br>(100 м2)<br>НР (172,84 руб.); 122% от ФОТ<br>СП (1113,34 руб.); 80% от ФОТ | 0,6041<br>60,41 / 100 | 358,13<br>201,61 | 71,64<br>2,32 | 216,35  | 121,79 | 43,28<br>1,40 | 21,2 | 12,81 |
| 214 | ФССЦ-01.2.03.03-0002<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Мастика "Ярославна БПХ-2"<br>(т)                                                                                                                                                                   | 0,14498               | 43982,4          |               | 6376,57 |        |               |      |       |

ГРАНД-Смета 2020

| 1                                          | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                               | 4                                                 | 5                 | 6                 | 7       | 8      | 9                 | 10    | 11    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|--------|-------------------|-------|-------|
| 215                                        | <b>ФЕР09-03-029-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Монтаж лестниц прямоугольных и<br>криволинейных, пожарных с ограждением<br>(ГС1, ГС2, ГС3, ГС4)<br>(т)<br>НР (26,75 руб.): 90% от ФОТ<br>СД (25,26 руб.): 85% от ФОТ                            | 0,0738<br>$0,6(12+11)/1000$                       | 1031,48<br>271,66 | 671,33<br>78,48   | 76,12   | 20,05  | 49,54<br>5,79     | 28,9  | 2,13  |
| 216                                        | <b>ФССЦ-07.2.05.01-0032</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Ограждения лестничных проемов, лестничные<br>марши, пожарные лестницы<br>(т)                                                                                                                    | 0,0738                                            | 7571              |                   | 558,74  |        |                   |       |       |
| Наращивание колодцев на сущ. сети К2 и К13 |                                                                                |                                                                                                                                                                                                 |                                                   |                   |                   |         |        |                   |       |       |
| 217                                        | <b>ФЕР23-03-001-05</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство круглых сборных железобетонных<br>канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в<br>сухих грунтах<br>(10 м3)<br>НР (1110,19 руб.): 130% от ФОТ<br>СД (760,05 руб.): 89% от ФОТ          | 0,6886<br>$(0,6432+1,9732+0,3492+0,24+0,0394)/10$ | 6095,79<br>875,71 | 1531,19<br>202,72 | 4200,32 | 603,01 | 1054,38<br>139,59 | 96,55 | 66,48 |
| 218                                        | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0063</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6,<br>бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход<br>арматуры 4,94 кг (КС15.3 - прим.)<br>(шт)                                                             | 2                                                 | 429,96            |                   | 859,92  |        |                   |       |       |
| 219                                        | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0065</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9,<br>бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход<br>арматуры 7,02 кг<br>(шт)                                                                               | 2                                                 | 647,77            |                   | 1295,54 |        |                   |       |       |
| 220                                        | <b>ФССЦ-05.1.01.08-0092</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Крышка колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15<br>(М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70<br>кг (п-15ч)<br>(шт)                                                                                     | 2                                                 | 469,14            |                   | 938,28  |        |                   |       |       |
| 221                                        | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0051</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3,<br>бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход<br>арматуры 1,64 кг<br>(шт)                                                                                | 4                                                 | 78,56             |                   | 314,24  |        |                   |       |       |
| 222                                        | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0042</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200),<br>объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг<br>(шт)                                                                                                        | 4                                                 | 31,43             |                   | 125,72  |        |                   |       |       |
| 223                                        | <b>ФССЦ-08.1.02.06-0043</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Люк чугунный тяжелый<br>(шт)                                                                                                                                                                    | 4                                                 | 569,52            |                   | 2278,08 |        |                   |       |       |
| 224                                        | <b>ФЕР08-01-003-07</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная<br>в 2 слоя по выровненной поверхности бутровой<br>кладки, кирпичу, бетону<br>(100 м2)<br>НР (74,68 руб.): 122% от ФОТ<br>СД (48,97 руб.): 80% от ФОТ | 0,261<br>$26,1/100$                               | 358,13<br>201,61  | 71,64<br>2,32     | 93,47   | 52,62  | 18,7<br>0,61      | 21,2  | 5,53  |
| 225                                        | <b>ФССЦ-01.2.03.03-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Мастика "Ярославна БПХ-2"<br>(т)                                                                                                                                                                | 0,06264                                           | 43982,4           |                   | 2755,06 |        |                   |       |       |



## ГРАНД-Смета 2020

| 1                                | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                                                | 4                                                       | 5                             | 6                 | 7       | 8       | 9                | 10   | 11     |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------|---------|------------------|------|--------|
| 226                              | <b>ФЕР09-03-029-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Монтаж лестниц прямоугольных и<br>криволинейных, пожарных с ограждением<br>(ГС1, ГС2, ГС3, ГС4)<br>(т)<br>НР (1,31 руб.): 90% от ФОТ<br>СП (1,23 руб.): 85% от ФОТ                                               | 0,0036<br>0,66/1000                                     | 1031,48<br>271,66             | 671,33<br>78,48   | 3,71    | 0,98    | 2,42<br>0,28     | 28,9 | 0,1    |
| 227                              | <b>ФССЦ-07.2.05.01-0032</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Ограждения лестничных проемов, лестничные<br>марши, пожарные лестницы<br>(т)                                                                                                                                     | 0,0036                                                  | 7571                          |                   | 27,26   |         |                  |      |        |
| Дождеприемные колодцы на сети К2 |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                  |                                                         |                               |                   |         |         |                  |      |        |
| 228                              | <b>ФЕР23-03-007-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство круглых дождеприемных колодцев<br>для дождевой канализации: из сборного<br>железобетона диаметром 1,0 м в сухих грунтах<br>(10 м3)<br>НР (2386,55 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (1633,87 руб.): 89% от ФОТ | 0,9598<br>(0,941*4+2,02+1,308+1,973<br>+0,2+0,333) / 10 | 5814,67<br>1287,36            | 3182,23<br>375,86 | 5580,92 | 1235,61 | 3054,3<br>380,75 | 149  | 143,01 |
| 229                              | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо для колодцев сборное<br>железобетонное, диаметр 1000 мм<br>(м)                                                                                                                                            | 4,49<br>0,9*4+0,89                                      | 589,56                        |                   | 2647,12 |         |                  |      |        |
| 230                              | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0063</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6,<br>бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход<br>арматуры 4,94 кг (КС15.3 - прим.)<br>(шт)                                                                              | 1                                                       | 429,96                        |                   | 429,96  |         |                  |      |        |
| 231                              | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0065</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9,<br>бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход<br>арматуры 7,02 кг<br>(шт)                                                                                                | 1                                                       | 647,77                        |                   | 647,77  |         |                  |      |        |
| 232                              | <b>ФССЦ-05.1.06.09-0087</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем<br>0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг<br>(шт)                                                                                                                            | 6<br>5+1                                                | 119,5                         |                   | 717     |         |                  |      |        |
| 233                              | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0051</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3,<br>бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход<br>арматуры 1,64 кг<br>(шт)                                                                                                 | 1                                                       | 78,56                         |                   | 78,56   |         |                  |      |        |
| 234                              | <b>Прайс</b>                                                                   | ОП-1 к<br>(шт)<br>МАТ=7573,32/8,64/1,2*1,1                                                                                                                                                                       | 5                                                       | 803,5<br>7573,32/8,64/1,2*1,1 |                   | 4017,5  |         |                  |      |        |
| 235                              | <b>ФССЦ-08.1.02.06-0001</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Люк чугунный канализационный запорный<br>квадратный ЛК3-1000 1000 (прим.)<br>(шт)                                                                                                                                | 5                                                       | 5373,44                       |                   | 26887,2 |         |                  |      |        |
| 236                              | <b>ФЕР08-01-003-07</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная<br>в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой<br>кладки, кирпичу, бетону<br>(100 м2)<br>НР (18,17 руб.): 122% от ФОТ<br>СП (11,91 руб.): 80% от ФОТ                  | 0,0635<br>6,35 / 100                                    | 358,13<br>201,61              | 71,64<br>2,32     | 22,74   | 12,8    | 4,55<br>0,15     | 21,2 | 1,35   |
| 237                              | <b>ФССЦ-01.2.03.03-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Мастика "Яроставна БТХ-2"<br>(т)                                                                                                                                                                                 | 0,01524                                                 | 43982,4                       |                   | 670,29  |         |                  |      |        |

ГРАНД-Смета 2020

| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2                                                                   | 3                                                                                                                                                                                                          | 4                       | 5                       | 6                 | 7        | 8     | 9               | 10    | 11   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|----------|-------|-----------------|-------|------|
| Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                     |                                                                                                                                                                                                            |                         |                         |                   |          |       |                 |       |      |
| Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5; Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 175-176, 179, 182, 177-178, 180, 183-189, 200-212, 217-223, 228-235, 181, 190-199, 213-214, 224-225, 236-237, 215-216, 226-227)) |                                                                     |                                                                                                                                                                                                            |                         |                         |                   |          |       |                 |       |      |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |                                                                                                                                                                                                            |                         |                         |                   |          |       |                 |       |      |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                     |                                                                                                                                                                                                            |                         |                         |                   |          |       |                 |       |      |
| Итого по разделу 4 Система К2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |                                                                                                                                                                                                            |                         |                         |                   |          |       |                 |       |      |
| Раздел 5. Система К13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                     |                                                                                                                                                                                                            |                         |                         |                   |          |       |                 |       |      |
| Земляные работы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                     |                                                                                                                                                                                                            |                         |                         |                   |          |       |                 |       |      |
| 238                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ФЕР01-01-003-09<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта в отвале экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3)<br>НР (34,26 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (18,03 руб.): 50% от ФОТ | 0,075<br>75 / 1000      | 2911,48<br>87,36        | 2824,12<br>330,75 | 218,36   | 6,55  | 211,81<br>24,81 | 11,2  | 0,84 |
| 239                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ФЕР01-01-013-09<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3)<br>НР (46,24 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (24,34 руб.): 50% от ФОТ       | 0,07<br>(145-75) / 1000 | 4071,32<br>100,62       | 3985,28<br>503,96 | 284,99   | 7,04  | 277,57<br>35,28 | 12,9  | 0,9  |
| 240                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ФССЦпр-03-21-01-030<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                                 | 122,5<br>1,75*70        | 19,29                   | 19,29             | 2363,03  |       | 2363,03         |       |      |
| 241                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                     | Утилизация<br>(т)<br>МАТ=4100/8,64/1,2                                                                                                                                                                     | 122,5                   | 395,45<br>4100/8,64/1,2 |                   | 48442,63 |       |                 |       |      |
| 242                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ФЕР01-01-033-06<br>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)<br>НР (4,79 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (2,52 руб.): 50% от ФОТ                | 0,075<br>75 / 1000      | 342,37                  | 342,37<br>58,46   | 25,68    |       | 25,68<br>4,38   |       |      |
| 243                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ФЕР01-02-005-01<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр     | Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3)<br>НР (109,17 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (57,46 руб.): 50% от ФОТ                                                                 | 0,75<br>75 / 100        | 348,46<br>106,88        | 241,58<br>26,36   | 261,35   | 80,16 | 181,19<br>19,77 | 12,53 | 9,4  |

ГРАНД-Смета 2020

| 1                            | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                                  | 4                      | 5                  | 6                 | 7       | 8      | 9               | 10    | 11    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------|---------|--------|-----------------|-------|-------|
| 244                          | <b>ФЕР23-01-001-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство основания под трубопроводы:<br>песчаного<br>(10 м3)<br>НР (399,82 руб.): 130% от ФОТ<br>СЛ (213,72 руб.): 89% от ФОТ                                                                    | 3,09<br>30,9 / 10      | 112,13<br>83,33    | 28,8<br>3,22      | 346,48  | 257,49 | 88,99<br>9,95   | 10,2  | 31,52 |
| 245                          | <b>ФЕР01-02-061-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Засыпка вручную траншей, пазах котлованов и<br>ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком)<br>(100 м3)<br>НР (377,38 руб.): 80% от ФОТ<br>СЛ (212,28 руб.): 45% от ФОТ                                | 0,618<br>61,8 / 100    | 663,75<br>663,75   |                   | 410,2   | 410,2  |                 | 88,5  | 54,69 |
| 246                          | <b>ФССЦ-02.3.01.02-0033</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(м3)                                                                                                                              | 101,97<br>1,1*92,7     | 70,6               |                   | 7199,08 |        |                 |       |       |
| Строительно-монтажные работы |                                                                                |                                                                                                                                                                                                    |                        |                    |                   |         |        |                 |       |       |
| 247                          | <b>ФЕР06-01-001-22</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство ленточных фундаментов:<br>железобетонных при ширине по верху до 1000<br>мм (бетонное основание - прим.)<br>(100 м3)<br>НР (373,39 руб.): 105% от ФОТ<br>СЛ (231,15 руб.): 65% от ФОТ    | 0,086<br>8,6 / 100     | 10701,91<br>3189,6 | 3499,23<br>405,88 | 920,36  | 274,31 | 300,93<br>34,91 | 360   | 30,96 |
| 248                          | <b>ФССЦ-08.4.03.02-0004</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая,<br>класс А-I, диаметр 12 мм<br>(т)                                                                                                                       | 0,2076<br>207,6 / 1000 | 6508,75            |                   | 1351,22 |        |                 |       |       |
| 249                          | <b>ФССЦ-04.1.02.05-0011</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В30 (М400)<br>(м3)                                                                                                                                  | 8,729<br>1,015*8,6     | 790                |                   | 6895,91 |        |                 |       |       |
| 250                          | <b>ФЕР22-01-006-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Укладка водопроводных чугунных напорных<br>раструбных труб при заделке раструбов<br>хризотилцементом диаметром: 100 мм (прим.)<br>(км)<br>НР (62 руб.): 130% от ФОТ<br>СЛ (42,44 руб.): 89% от ФОТ | 0,012<br>12 / 1000     | 5286,32<br>3405,78 | 723,16<br>50,35   | 63,44   | 40,87  | 8,68<br>0,60    | 371   | 4,45  |
| 251                          | <b>ФССЦ-23.6.01.01-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы чугунные канализационные, длина 2 м,<br>диаметр условного прохода 100 мм<br>(м)                                                                                                              | 12                     | 69,47              |                   | 833,64  |        |                 |       |       |
| 252                          | <b>ФЕР23-01-020-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Укладка канализационных безнапорных<br>раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ)<br>диаметром: 200 мм<br>(100 м)<br>НР (41,18 руб.): 130% от ФОТ<br>СЛ (28,2 руб.): 89% от ФОТ                     | 0,12<br>12 / 100       | 247,21<br>228,03   | 11,52<br>1,62     | 29,67   | 27,36  | 1,38<br>0,19    | 24,84 | 2,98  |
| 253                          | <b>ФССЦ-24.3.02.04-0001</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы полипропиленовые со<br>структурированной стенкой для систем<br>водоснабжения, номинальный внутренний<br>диаметр 200/225 мм (прим.)<br>(м)                                                    | 12                     | 154,01             |                   | 1848,12 |        |                 |       |       |



ГРАНД-Смета 2020

| 1   | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                     | 4                | 5                 | 6                | 7        | 8     | 9               | 10    | 11   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|----------|-------|-----------------|-------|------|
| 254 | <b>ФЕР23-01-020-05</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Укладка канализационных безнапорных<br>раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ)<br>диаметром: 400 мм<br>(100 м)<br>НР (35,19 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (24,09 руб.): 89% от ФОТ       | 0,06<br>6 / 100  | 970,65<br>318,55  | 621,36<br>73,84  | 58,24    | 19,11 | 37,28<br>4,43   | 34,7  | 2,08 |
| 255 | <b>ФССЦ-24.3.02.04-0004</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы полипропиленовые со<br>структурированной стенкой для систем<br>водоотведения, номинальный внутренний<br>диаметр 400/455 мм<br>(м)                                               | 6                | 578,01            |                  | 3468,06  |       |                 |       |      |
| 256 | <b>ФЕР23-01-030-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>30.03.2020 №172/пр      | Укладка трубопроводов канализации из<br>полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм<br>(100 м)<br>НР (125,98 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (88,23 руб.): 89% от ФОТ                              | 0,24<br>24 / 100 | 1120,28<br>245,25 | 872,74<br>105,89 | 268,87   | 58,86 | 209,46<br>25,41 | 26,09 | 6,26 |
| 257 | <b>ФССЦ-24.3.03.13-0053</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100,<br>стандартное размерное отношение SDR17,<br>номинальный наружный диаметр 250 мм,<br>толщина стенки 14,8 мм<br>(м)                               | 24,24<br>1,01*24 | 641,4             |                  | 15547,54 |       |                 |       |      |
| 258 | <b>ФЕР23-01-020-04</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Укладка канализационных безнапорных<br>раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ)<br>диаметром: 315 мм (футляр)<br>(100 м)<br>НР (30 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (20,54 руб.): 89% от ФОТ | 0,06<br>6 / 100  | 814,2<br>272,46   | 522,71<br>61,98  | 48,85    | 16,35 | 31,36<br>3,72   | 29,68 | 1,78 |
| 259 | <b>ФССЦ-24.3.02.04-0003</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы полипропиленовые со<br>структурированной стенкой для систем<br>водоотведения, номинальный внутренний<br>диаметр 300/340 мм<br>(м)                                               | 6                | 366,26            |                  | 2197,56  |       |                 |       |      |
| 260 | <b>ФЕР23-01-020-05</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Укладка канализационных безнапорных<br>раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ)<br>диаметром: 400 мм<br>(100 м)<br>НР (35,19 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (24,09 руб.): 89% от ФОТ       | 0,06<br>6 / 100  | 970,65<br>318,55  | 621,36<br>73,84  | 58,24    | 19,11 | 37,28<br>4,43   | 34,7  | 2,08 |
| 261 | <b>ФССЦ-24.3.02.04-0004</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Трубы полипропиленовые со<br>структурированной стенкой для систем<br>водоотведения, номинальный внутренний<br>диаметр 400/455 мм<br>(м)                                               | 6                | 578,01            |                  | 3468,06  |       |                 |       |      |
| 262 | <b>ФЕР22-05-008-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>30.03.2020 №172/пр      | Протаскивание в футляр чугунных труб<br>диаметром: 100 мм<br>(100 м)<br>НР (47,59 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (32,58 руб.): 89% от ФОТ                                                   | 0,06<br>6 / 100  | 647,51<br>529,69  | 91,18<br>0,81    | 38,85    | 31,78 | 5,47<br>0,05    | 56,35 | 3,38 |



ГРАНД-Смета 2020

| 1       | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                    | 4                                                  | 5                 | 6                 | 7        | 8       | 9                 | 10    | 11     |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------|---------|-------------------|-------|--------|
| 263     | <b>ФЕР22-05-005-04</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб<br>диаметром: 250 мм<br>(100 м трубы, уложенной в футляр)<br>НР (72,16 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (49,4 руб.): 89% от ФОТ                   | 0,06<br>6 / 100                                    | 1993,82<br>803,46 | 90,9<br>1,08      | 119,63   | 48,21   | 5,45<br>0,06      | 83,52 | 5,01   |
| 264     | <b>ФЕР22-05-004-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Заделка битумом и прядью концов футляра<br>диаметром: 400 мм<br>(футляр)<br>НР (78,88 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (54,01 руб.): 89% от ФОТ                                              | 2                                                  | 213,96<br>25,92   | 38,91<br>0,46     | 427,92   | 51,84   | 77,82<br>0,92     | 2,89  | 5,78   |
| 265     | <b>ФЕР22-03-001-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка фасонных частей чугунных<br>диаметром: 50-100 мм<br>(г)<br>НР (28,46 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (19,48 руб.): 89% от ФОТ                                                     | 0,0514<br>28,7*2/1000                              | 9584,72<br>359,11 | 63,08<br>11,14    | 492,65   | 18,46   | 3,24<br>0,57      | 42,1  | 2,16   |
| 266     | <b>ФЕР22-03-002-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка полиэтиленовых фасонных частей:<br>отводов, колен, патрубков, переходов<br>(10 шт)<br>НР (40,69 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (22,86 руб.): 89% от ФОТ                          | 0,4<br>(2+2) / 10                                  | 263,58<br>37,55   | 226,03<br>30,5    | 105,43   | 15,02   | 90,41<br>12,20    | 4,14  | 1,66   |
| 267     | <b>ФССЦ-24.3.05.08-0116</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Отвод 90° полиэтиленовый с удлиненным<br>хвостовиком, диаметр: 250 мм<br>(шт)                                                                                                        | 2                                                  | 2014,61           |                   | 4029,22  |         |                   |       |        |
| 268     | <b>ФССЦ-24.3.05.02-0139</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Заглушка полиэтиленовая электросварная (с<br>электроспиралью) для систем газо-и<br>водоснабжения, диаметр 160 мм (250мм -<br>прим.)<br>(шт)                                          | 2                                                  | 957,28            |                   | 1914,56  |         |                   |       |        |
| 269     | <b>ФЕР26-01-021-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Изоляция плоских и криволинейных<br>поверхностей из пенополиуретана методом<br>напыления<br>(м3)<br>НР (241,43 руб.): 100% от ФОТ<br>СП (169 руб.): 70% от ФОТ                       | 1                                                  | 5491,06<br>206,34 | 305,96<br>3,6     | 5491,06  | 206,34  | 305,96<br>3,60    | 20,8  | 20,8   |
| Колодцы |                                                                                |                                                                                                                                                                                      |                                                    |                   |                   |          |         |                   |       |        |
| 270     | <b>ФЕР23-03-001-07</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство круглых сборных железобетонных<br>канализационных колодцев диаметром: 2 м в<br>сухих грунтах<br>(10 м3)<br>НР (2370,9 руб.): 130% от ФОТ<br>СП (1623,16 руб.): 89% от ФОТ | 1,7011<br>(3,383*2+2,243*3,383*2+0,<br>618*2) / 10 | 6191,32<br>731,22 | 1520,51<br>201,05 | 10532,05 | 1243,88 | 2586,54<br>342,01 | 80,62 | 137,14 |
| 271     | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0071</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6,<br>бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход<br>арматуры 13,04 кг<br>(шт)                                                                   | 1                                                  | 593,85            |                   | 593,85   |         |                   |       |        |
| 272     | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0073</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9,<br>бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход<br>арматуры 19,88 кг<br>(шт)                                                                   | 2                                                  | 901,16            |                   | 1802,32  |         |                   |       |        |

ГРАНД-Смета 2020

| 1                          | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                         | 4                       | 5                 | 6                 | 7       | 8                      | 9 | 10   | 11   |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------------|---|------|------|
| 273                        | <b>ФССЦ-05.1.01.08-0094</b><br>Приказ Минстроя России от<br>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)<br>(шт)                                                                                     | 2                       | 978,71            |                   | 1957,42 |                        |   |      |      |
| 274                        | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0051</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг<br>(шт)                                                                                | 2                       | 78,56             |                   | 157,12  |                        |   |      |      |
| 275                        | <b>ФССЦ-05.1.01.09-0004</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 2000 мм<br>(м)                                                                                                                        | 1,8<br>0,9*2            | 979,18            |                   | 1762,52 |                        |   |      |      |
| 276                        | <b>ФССЦ-08.1.02.06-0043</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Лок чугунный тяжелый<br>(шт)                                                                                                                                                              | 2                       | 569,52            |                   | 1139,04 |                        |   |      |      |
| 277                        | <b>ФЕР-08-01-003-07</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутровой кладки, кирпичу, бетону<br>(100 м2)<br>НР (20,73 руб.): 122% от ФОТ<br>СП (13,59 руб.): 80% от ФОТ | 0,0724<br>7,24 / 100    | 358,13<br>201,61  | 71,64<br>2,32     | 25,93   | 14,6<br>5,19<br>0,17   |   | 21,2 | 1,53 |
| 278                        | <b>ФССЦ-01.2.03.03-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Мастика "Яроставна БПХ-2"<br>(т)                                                                                                                                                          | 0,017376                | 43982,4           |                   | 764,24  |                        |   |      |      |
| 279                        | <b>ФЕР-09-03-029-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Монтаж лестниц прямолнейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС-1, ГС4)<br>(т)<br>НР (3,27 руб.): 90% от ФОТ<br>СП (3,09 руб.): 85% от ФОТ                                        | 0,009<br>0,6*15/1000    | 1031,48<br>271,66 | 671,33<br>78,48   | 9,28    | 2,44<br>6,04<br>0,71   |   | 28,9 | 0,26 |
| 280                        | <b>ФССЦ-07.2.05.01-0032</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы<br>(т)                                                                                                                 | 0,009                   | 7571              |                   | 68,14   |                        |   |      |      |
| Ж/Б основание по ПП ВКН-32 |                                                                                |                                                                                                                                                                                           |                         |                   |                   |         |                        |   |      |      |
| 281                        | <b>ФЕР-06-07-001-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Устройство фундаментных балок (прим.)<br>(100 м3)<br>НР (87,24 руб.): 105% от ФОТ<br>СП (54,01 руб.): 65% от ФОТ                                                                          | 0,007<br>(0,35*2) / 100 | 34051,49<br>9504  | 6320,79<br>817,54 | 238,36  | 66,53<br>44,25<br>5,72 |   | 1100 | 7,7  |
| 282                        | <b>ФССЦ-04.1.02.05-0006</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200)<br>(м3)                                                                                                                            | 0,7105<br>1,015*0,35*2  | 592,76            |                   | 421,16  |                        |   |      |      |
| 283                        | <b>ФССЦ-08.4.03.02-0001</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 6 мм<br>(т)                                                                                                                  | 0,00208<br>1,04*2/1000  | 7418,82           |                   | 15,43   |                        |   |      |      |
| 284                        | <b>ФССЦ-08.4.03.03-0022</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-II, диаметр 12 мм<br>(т)                                                                                                 | 0,03696<br>18,48*2/1000 | 5950              |                   | 219,91  |                        |   |      |      |



ГРАНД-Смета 2020

| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                                            | 4                      | 5                       | 6                 | 7          | 8       | 9                 | 10    | 11     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------|---------|-------------------|-------|--------|
| 285                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>ФЕР07-05-001-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка блоков стен подвалов массой: до<br>0,5 т<br>(100 шт)<br>НР (71,55 руб.): 155% от ФОТ<br>СП (46,16 руб.): 100% от ФОТ                                                                               | 0,06<br>(3*2) / 100    | 2838,49<br>416,02       | 1798,71<br>253,04 | 170,31     | 24,96   | 107,92<br>15,18   | 47,6  | 2,86   |
| 286                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>ФССЦ-05.2.02.01-0035</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Блоки бетонные для стен подвалов<br>полнотелые ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100,<br>объем 0,146 м3, расход арматуры 0,76 кг<br>(шт)                                                                              | 6                      | 90,53                   |                   | 543,18     |         |                   |       |        |
| 287                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>ФССЦ-04.1.02.05-0006</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В15 (М200)<br>(м3)                                                                                                                                            | 0,0246                 | 592,76                  |                   | 14,58      |         |                   |       |        |
| Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   |            |         |                   |       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   | 129663,74  | 2941,47 | 7012,93<br>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<br>Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15;<br>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,<br>285-287)) |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   |            |         |                   |       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   | 131156,9   | 3382,69 | 8064,87<br>631,44 |       | 386,65 |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   |            |         |                   |       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   | 4737,49    |         |                   |       |        |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   |            |         |                   |       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   | 3137,44    |         |                   |       |        |
| Итого по разделу 5 Система К13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   |            |         |                   |       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   | 1201235,01 |         |                   |       | 386,65 |
| <b>Раздел 6. Хозяйственно-бытовые очистные сооружения</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                        |                         |                   |            |         |                   |       |        |
| 288                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>ФЕР01-01-013-09</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Разработка грунта с погрузкой на автомобили-<br>самосвалы экскаваторами с ковшом<br>емкостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3<br>(1000 м3)<br>НР (310,43 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (163,39 руб.): 50% от ФОТ | 0,47<br>470 / 1000     | 4071,32<br>100,62       | 3965,28<br>503,96 | 1913,52    | 47,29   | 1863,68<br>236,86 | 12,9  | 6,06   |
| 289                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>ФССЦпр-03-21-01-030</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр  | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами<br>грузоподъемностью 10 т работающими вне<br>карьера на расстояние: I класс груза до 30 км<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                          | 822,5<br>1,75*470      | 19,29                   | 19,29             | 15866,03   |         | 15866,03          |       |        |
| 290                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                | Утилизация<br>(т)<br>МАТ=4100/8,64/1,2                                                                                                                                                                       | 822,5                  | 395,45<br>4100/8,64/1,2 |                   | 325257,63  |         |                   |       |        |
| 291                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>ФЕР01-02-061-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и<br>ям, группа грунтов: 1<br>(100 м3)<br>НР (1993,71 руб.): 80% от ФОТ<br>СП (1121,46 руб.): 45% от ФОТ                                                           | 3,2649<br>326,49 / 100 | 663,75<br>663,75        |                   | 2167,08    | 2167,08 |                   | 88,5  | 288,94 |
| 292                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>ФЕР01-02-005-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Уплотнение грунта пневматическими<br>трамбовками, группа грунтов: 1-2<br>(100 м3)<br>НР (475,25 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (250,13 руб.): 50% от ФОТ                                                            | 3,2649<br>326,49 / 100 | 348,46<br>106,88        | 241,58<br>26,36   | 1137,69    | 348,95  | 788,74<br>86,06   | 12,53 | 40,91  |

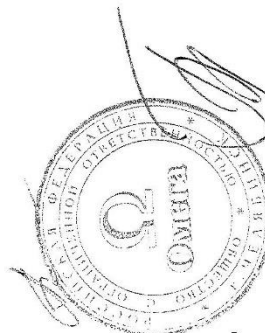
ГРАНД-Смета 2020

| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2                                                                       | 3                                                                                                                                                                              | 4                     | 5                                | 6               | 7         | 8      | 9               | 10 | 11 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------|-----------|--------|-----------------|----|----|
| 293                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ФССЦ-02.3.01.02-0033<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(м3)                                                                                                          | 359,139<br>1,1*326,49 | 70,6                             |                 | 25355,21  |        |                 |    |    |
| 294                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ФЕРм37-01-001-06<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов<br>на открытой площадке, масса сосудов и<br>аппаратов: 1,5 т<br>(шт)<br>НР (312,01 руб.), 80% от ФОТ<br>СП/234,01 руб.), 60% от ФОТ. | 1                     | 1482,74<br>312,12                | 236,53<br>27,02 | 1482,74   | 312,12 | 236,53<br>27,02 | 34 | 34 |
| 295                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Прайс                                                                   | Очистные сооружения хозяйственно-бытового<br>стока 15 м3/сут<br>(шт)<br>МАП=2400000/1,28,64*1,1                                                                                | 1                     | 254629,63<br>2400000/1,28,64*1,1 |                 | 254629,63 |        |                 |    |    |
| Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |
| Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил. 2 табл. 1 п. 5<br>Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15;<br>ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 288, 292, 289-291, 294-295))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |
| <b>Итого по разделу 6 Хозяйственно-бытовые очистные сооружения</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |
| <b>ИТОГО ПО СМЕТЕ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |
| Итого прямые затраты по смете в базисных ценах                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |
| Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил. 2 табл. 1 п. 5 Производство<br>работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15;<br>ТЗМ=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,<br>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-<br>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,<br>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,<br>158-159, 197-199, 285-287, 294-295)) |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |
| <b>ВСЕГО по смете</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                                  |                 |           |        |                 |    |    |

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.



Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.



ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс "ГНК-Толмачево" (Универсальное промышленное здание №9), Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Красномойский. Корректировка проекта 164/3-1  
(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 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  | в т.ч. оплаты труда | Всего                 | оплаты труда        | эксплуатация машин  | на единицу                                                    | всего               |
|                        |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                     | оплаты труда            | в т.ч. оплаты труда | в т.ч. оплаты труда | оплаты труда          | в т.ч. оплаты труда | в т.ч. оплаты труда | в т.ч. оплаты труда                                           | в т.ч. оплаты труда |
| 1                      | 2                                                               | 3                                                                                                                                                                                                                                 | 4                   | 5                       | 6                   | 6                   | 7                     | 8                   | 9                   | 10                                                            | 11                  |
| <b>Раздел 1. 20 кВ</b> |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                         |                     |                     |                       |                     |                     |                                                               |                     |
| 1                      | ФЕР01-01-009-15<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр | Разработка грунта в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшем вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м³, в отвале группа грунтов: 3 (1000 м³)<br>НР (192,7 руб.): 95% от ФОТ<br>СП.162.16.06.1-50% от ФОТ                             | 0,39<br>390 / 1000  | 3350                    | 3350                | 452,25              | 1306,5                |                     | 1306,5              | 176,38                                                        |                     |
| 2                      | ФЕР01-01-022-15<br>Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр | Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшем вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м³, группа грунтов: 3 (1000 м³)<br>НР (117,91 руб.): 95% от ФОТ<br>СП.162.16.06.1-50% от ФОТ | 0,195<br>195 / 1000 | 4100                    | 4100                | 553,5               | 799,5                 |                     | 799,5               | 107,93                                                        |                     |

ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                       | 3                                                                                                                                                                                   | 4                      | 5                              | 6              | 7         | 8       | 9                | 10   | 11     |
|----|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------|-----------|---------|------------------|------|--------|
| 3  | ФССЦ-03-21-01-030<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр    | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами<br>грузоподъемностью 10 т работающими вне<br>карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ | 370,5<br>195*1,9       | 19,29                          | 19,29          | 7146,95   |         | 7146,95          |      |        |
| 4  | ФЕР01-01-016-02<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Работа на отвале, группа грунтов: 2-3<br>(1000 м3)<br>НР (16,1 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (8,48 руб.): 50% от ФОТ                                                                      | 0,195<br>195 / 1000    | 322,84<br>25,9                 | 292,6<br>49,67 | 62,95     | 5,05    | 57,06<br>9,69    | 3,32 | 0,65   |
| 5  | Прайс полигона ТБО                                                      | Утилизация излишнего грунта<br>(т)<br>MAT=4100/8,64/1,2                                                                                                                             | 370,5                  | 395,45<br>4100/8,64/1,2        |                | 146514,23 |         |                  |      |        |
| 6  | ФЕР01-02-061-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и<br>ям, группа грунтов: 1<br>(100 м3)<br>НР (1068,63 руб.): 80% от ФОТ<br>СП (601,11 руб.): 45% от ФОТ                                   | 1,75<br>(195-20) / 100 | 663,75<br>663,75               |                | 1161,56   | 1161,56 |                  | 88,5 | 154,88 |
| 7  | ФЕР34-02-003-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство трубопроводов из полиэтиленовых<br>труб: до 2 отверстий<br>(канал км)<br>НР (742,73 руб.): 100% от ФОТ<br>СП (482,77 руб.): 65% от ФОТ                                   | 0,574<br>0,162*0,412   | 64193,2<br>1125,18             |                | 36846,9   | 645,85  |                  | 133  | 76,34  |
| 8  | ФССЦ-24.3.05.02-1124<br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр | Заглушка из полиэтилена для двустенных<br>гофрированных труб, внутренний диаметр 110<br>мм<br>(шт)                                                                                  | 30                     | 14,68                          |                | 440,4     |         |                  |      |        |
| 9  | ФССЦ-07.2.07.13-0201<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Стяжки винтовые<br>(шт)                                                                                                                                                             | 1400                   | 22,8                           |                | 31920     |         |                  |      |        |
| 10 | ФЕРм08-02-155-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Герметизация проходов при вводе кабелей во<br>взрывоопасные помещения уплотнительной<br>массой<br>(шт)<br>НР (46,81 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (32,03 руб.): 65% от ФОТ                | 12                     | 18,64<br>3,57                  |                | 223,68    | 42,84   |                  | 0,38 | 4,56   |
| 11 | прайс                                                                   | Уплотнитель кабельных проходов УКТП 200/60-<br>450<br>(шт)<br>MAT=15254,24/12/8,64*1,1                                                                                              | 12                     | 161,84<br>15254,24/12/8,64*1,1 |                | 1942,08   |         |                  |      |        |
| 12 | ФЕРм08-02-400-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Провод по перфорированным профилям,<br>сечением до 6 мм2, прим. сигнальная лента<br>(100 м)<br>НР (781,42 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (534,66 руб.): 65% от ФОТ                         | 14<br>1400 / 100       | 93,18<br>35,34                 | 47,39<br>15,75 | 1304,52   | 494,76  | 663,46<br>220,50 | 3,76 | 52,64  |
| 13 | ФССЦ-01.7.06.08-0003<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Лента полиэтиленовая сигнальная, ширина<br>200 мм, толщина 50 мм<br>(100 м)                                                                                                         | 14<br>1400 / 100       | 108                            |                | 1512      |         |                  |      |        |
| 14 | ФССЦ-02.3.01.02-0033<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(м3)                                                                                                               | 214,5<br>195*1,1       | 70,6                           |                | 15143,7   |         |                  |      |        |

ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                          | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4                              | 5                        | 6                | 7       | 8        | 9                  | 10     | 11      |
|----|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------|---------|----------|--------------------|--------|---------|
| 15 | <b>ФЕР01-01-033-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр  | Засыпка траншей и котлованов с<br>перемещением грунта до 5 м бульдозерами<br>мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3<br>(1000 м3)<br>НР (46,56 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (24,51 руб.): 50% от ФОТ                                                                                        | 0,39<br>390 / 1000             | 560,21                   | 560,21<br>109,27 | 218,48  |          | 218,48<br>42,62    |        |         |
| 16 | <b>ФЕР01-01-033-07</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр  | При перемещении грунта на каждые<br>последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01-<br>033-01<br>(1000 м3)<br>НР (19,13 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (10,02 руб.): 50% от ФОТ                                                                                                                        | 0,39<br>390 / 1000             | 230,15                   | 230,15<br>44,89  | 89,76   |          | 89,76<br>17,51     |        |         |
| 17 | <b>ФЕР01-02-005-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр  | Уплотнение грунта пневматическими<br>трамбовками, группа грунтов: 3-4<br>(100 м3)<br>НР (677,88 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (356,78 руб.): 50% от ФОТ                                                                                                                                            | 3,9<br>390 / 100               | 416,19<br>127,61         | 288,58<br>31,49  | 1623,14 | 497,68   | 1125,46<br>122,81  | 14,96  | 58,34   |
| 18 | <b>ФЕРм08-02-148-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках<br>и коробах, масса 1 м кабеля: до 1 кг<br>(100 м)<br>НР (1848,75 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1264,93 руб.): 65% от ФОТ                                                                                                                            | 17,22<br>(574*3) / 100         | 176,53<br>93,25          | 46,25<br>5,02    | 3039,85 | 1605,77  | 796,43<br>86,44    | 9,92   | 170,82  |
| 19 | <b>ФЕРм08-02-148-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кабель до 35 кВ с креплением накладными<br>скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг<br>(100 м)<br>НР (408,66 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (279,61 руб.): 65% от ФОТ                                                                                                                                     | 2<br>200 / 100                 | 832,15<br>125,58         | 645,8<br>61,45   | 1664,3  | 251,16   | 1291,6<br>122,90   | 13,36  | 26,72   |
| 20 | <b>ФЕРм08-02-141-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без<br>покрытий, масса 1 м: до 1 кг<br>(100 м)<br>НР (2757,76 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1886,89 руб.): 65% от ФОТ                                                                                                                                          | 22,78<br>(4200-1722-200) / 100 | 242,91<br>103,02         | 66,92<br>7,79    | 5533,49 | 2346,8   | 1524,44<br>177,46  | 10,96  | 249,67  |
| 21 | <b>прайс</b>                                                               | Кабель силовой, одножильный с<br>алюминиевыми жилами, с изоляцией из<br>сшитого полиэтилена в усиленной<br>полиэтиленовой оболочке, с продольной<br>герметизацией АПвПуг 1x70(16)<br>(м)<br>МАТ=216,83/8,64*1,1                                                                              | 4200                           | 27,61<br>216,83/8,64*1,1 |                  | 115962  |          |                    |        |         |
| 22 | <b>ФЕРм08-02-186-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Муфты концевые для одножильного кабеля с<br>изоляцией из сшитого полиэтилена, прим.<br>(шт)<br>НР (17823,87 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (12195,28 руб.): 65% от ФОТ                                                                                                                              | 9<br>6+3                       | 3857,1<br>1750,56        | 1614,01<br>62,19 | 34713,9 | 15755,04 | 14526,09<br>559,71 | 157,85 | 1420,65 |
| 23 | <b>ФЕРм08-02-169-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Муфта соединительная эпоксидная<br>усовершенствованной конструкции для 3-5-<br>жильного кабеля напряжением до 35 кВ в<br>климатическом исполнении У-2,5 и УХЛ-2,5,<br>сечение одной жилы: до 95 мм2, прим.<br>(соединение)<br>НР (2637,24 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1904,43 руб.): 65% от ФОТ | 15                             | 175,91<br>160,93         |                  | 2638,65 | 2413,95  |                    | 17,12  | 256,8   |



ГРАНД-Смета 2020

| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4                                     | 5                          | 6             | 7       | 8     | 9              | 10    | 11   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------|---------|-------|----------------|-------|------|
| 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | прайс                                                                  | Концевая муфта термоусаживаемая<br>внутренней установки для адаптеров типа<br>RICS для подключения к ячейкам RM-6 20 кВ<br>RICS-5133<br>(шт)<br>МАТ=2457,63/8,64*1,1                                                                                                                                                                                          | 3                                     | 312,89<br>2457,63/8,64*1,1 |               | 938,67  |       |                |       |      |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | прайс                                                                  | Муфта термоусаживаемая соединительная на<br>напряжение 20кВ для одножильных кабелей с<br>изоляцией из сшитого полиэтилена сеч. 70мм2<br>1ПСТ-20-70/120(Б)<br>(шт)<br>МАТ=4915,25/8,64*1,1                                                                                                                                                                     | 15                                    | 625,78<br>4915,25/8,64*1,1 |               | 9386,7  |       |                |       |      |
| 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | прайс                                                                  | Концевая муфта термоусаживаемая<br>внутренней установки для кабеля 20кВ 70мм².<br>Кабельные наконечники в комплекте ROLT-<br>24D/1X1-L12A<br>(шт)<br>МАТ=2406,78/8,64*1,1                                                                                                                                                                                     | 6                                     | 306,42<br>2406,78/8,64*1,1 |               | 1838,52 |       |                |       |      |
| Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл. 1 п.5<br>Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15;<br>ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 4-5, 15-17, 6, 14, 7-9, 11, 13, 21, 24-26, 10, 12, 18-20, 22-23)) |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Раздел 2. Универсальное индустриальное здание по ПЗУ №9. Наружные сети 0,4кВ                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| 27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ФЕР01-01-022-15<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-<br>самосвалы в траншеях экскаватором<br>«обратная лопата» с ковшом вместимостью<br>0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3<br>(1000 м3)<br>НР (32,65 руб.); 95% от ФОТ<br>СП (17,19 руб.); 50% от ФОТ                                                                                                               | 0,054<br>$((6*4*1,5)+(4*9*0,6))/1000$ | 4100                       | 4100<br>553,5 | 221,4   |       | 221,4<br>29,89 |       |      |
| 28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ФЕР01-02-057-03<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Разработка грунта вручную в траншеях<br>глубиной до 2 м без креплений с откосами,<br>группа грунтов: 3<br>(100 м3)<br>(Прил. 1.12 п.3.187 Доработка вручную, зачистка дна и<br>стенки с выкачкой грунта в котлованах и траншеях,<br>разработанных механизированным способом ОЗП=1,2;<br>ТЗ=1,2)<br>НР (64,07 руб.); 80% от ФОТ<br>СП (36,04 руб.); 45% от ФОТ | 0,03<br>3/100                         | 2321,28<br>2321,28         |               | 69,64   | 69,64 |                | 297,6 | 8,93 |
| 29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ФССЦгр-03-21-01-030<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами<br>грузоподъемностью 10 т работающих вне<br>карьера на расстояние: 1 класс груза до 30 км<br>(1 т груза)<br>НР 0% от ФОТ<br>СП 0% от ФОТ                                                                                                                                                                            | 85,5<br>45*1,9                        | 19,29                      | 19,29         | 1649,3  |       | 1649,3         |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |
| Итого по разделу 1 20 кВ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |                            |               |         |       |                |       |      |



ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                                   | 4                                               | 5                       | 6                 | 7        | 8      | 9                 | 10    | 11    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|----------|--------|-------------------|-------|-------|
| 30 | <b>ФЕР01-01-016-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Работа на отвале, группа грунтов: 2-3<br>(1000 м3)<br>НР (3,73 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (1,97 руб.): 50% от ФОТ                                                                                      | 0,045<br>45 / 1000                              | 322,84<br>25,9          | 292,6<br>49,67    | 14,53    | 1,17   | 13,17<br>2,24     | 3,32  | 0,15  |
| 31 | <b>Прайс полигона ТБО</b>                                                      | Утилизация излишнего грунта<br>(т)<br>MAT=4100/8,64/1,2                                                                                                                                             | 85,5                                            | 395,45<br>4100/8,64/1,2 |                   | 33810,98 |        |                   |       |       |
| 32 | <b>ФЕР01-01-033-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Засыпка траншей и котлованов с<br>перемещением грунта до 5 м бульдозерами<br>мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3<br>(1000 м3)<br>НР (0,83 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (0,44 руб.): 50% от ФОТ | 0,007<br>7 / 1000                               | 560,21<br>109,27        | 560,21<br>109,27  | 3,92     |        | 3,92<br>0,76      |       |       |
| 33 | <b>ФЕР01-02-005-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Уплотнение грунта пневматическими<br>трамбовками, группа грунтов: 3-4<br>(100 м3)<br>НР (12,16 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (6,4 руб.): 50% от ФОТ                                                       | 0,07<br>7 / 100                                 | 416,19<br>127,61        | 288,58<br>31,49   | 29,13    | 8,93   | 20,2<br>2,20      | 14,96 | 1,05  |
| 34 | <b>ФЕР01-02-061-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и<br>ям, группа грунтов: 1<br>(100 м3)<br>НР (67,17 руб.): 80% от ФОТ<br>СП (37,78 руб.): 45% от ФОТ                                                      | 0,11<br>11 / 100                                | 663,75<br>663,75        |                   | 73,01    | 73,01  |                   | 88,5  | 9,74  |
| 35 | <b>ФССЦ-02.3.01.02-0033</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(м3)                                                                                                                               | 12,1<br>11*1,1                                  | 70,6                    |                   | 854,26   |        |                   |       |       |
| 36 | <b>ФЕР11-01-002-04</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство подстилающих слоев: щебеночных<br>(м3)<br>НР (547,44 руб.): 123% от ФОТ<br>СП (333,8 руб.): 75% от ФОТ                                                                                   | 11,3<br>(2,5*4,3*0,4)+(2,5*7*0,4)               | 79,09<br>28,71          | 50,01<br>5,54     | 893,72   | 324,42 | 565,11<br>62,60   | 3,24  | 36,61 |
| 37 | <b>ФССЦ-02.2.05.04-1787</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2<br>(м3)                                                                                                                                                   | 14,238<br>11,3*1,26                             | 123,51                  |                   | 1758,54  |        |                   |       |       |
| 38 | <b>ФЕР06-01-001-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство бетонной подготовки<br>(100 м3)<br>НР (44,26 руб.): 105% от ФОТ<br>СП (27,4 руб.): 65% от ФОТ                                                                                            | 0,02825<br>((2,5*4,3*0,1)+(2,5*7*0,1)) /<br>100 | 3528,33<br>1053         | 1566,06<br>244,39 | 99,68    | 29,75  | 44,24<br>6,90     | 135   | 3,81  |
| 39 | <b>ФССЦ-04.1.02.05-0006</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В15 (М200)<br>(м3)                                                                                                                                   | 2,8815                                          | 592,76                  |                   | 1708,04  |        |                   |       |       |
| 40 | <b>ФЕРм37-01-001-10</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов<br>на открытой площадке, масса сосудов и<br>аппаратов: 8 т (прямоугольный)<br>(шт)<br>НР (1064,9 руб.): 80% от ФОТ<br>СП (788,67 руб.): 60% от ФОТ        | 1                                               | 3689,27<br>991,44       | 1423,79<br>166,05 | 3689,27  | 991,44 | 1423,79<br>166,05 | 108   | 108   |

ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                          | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4                | 5                               | 6                 | 7                  | 8       | 9                 | 10    | 11    |
|----|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|---------|-------------------|-------|-------|
| 41 | <b>ФЕРм37-01-001-12</b><br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов<br>на открытой площадке, масса сосудов и<br>аппаратов: 18 т (КТГ)<br>(шт)<br>НР (1439,4 руб.); 80% от ФОТ<br>СП 1029.55.руб.1.60% от ФОТ                                                                                                 | 1                | 7109,78<br>1266,84              | 4439,15<br>297,72 | 7109,78<br>1266,84 | 1266,84 | 4439,15<br>297,72 | 138   | 11    |
| 42 | <b>ФЕРм08-01-025-02</b><br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Подстанция комплектная трансформаторная<br>напряжением до 10 кВ с трансформатором<br>мощностью: до 1000 кВА<br>(шт)<br>НР (559,64 руб.); 95% от ФОТ<br>СП 1382.91.руб.1.65% от ФОТ                                                                                                 | 1                | 1676,61<br>366,52               | 1194,04<br>145,73 | 1676,61<br>366,52  | 366,52  | 1194,04<br>145,73 | 38,1  | 38,1  |
| 43 | <b>прайс</b>                                                               | Блочная комплектная трансформаторная<br>подстанция КТПН-400/20 с силовым масляным<br>трансформатором типа ТМГ-400кВА<br>напряжением 20/0,4кВ, с РУВН, РУНН<br>согласно однолинейной схемы, полной<br>заводской готовности с фундаментным блоком<br>("стакан") БКТПН-400/10<br>(шт) | 1                | 262182,2<br>2059322,038,64*1,1  |                   | 262182,2           |         |                   |       |       |
| 44 | <b>ФЕРм37-01-001-14</b><br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов<br>на открытой площадке, масса сосудов и<br>аппаратов: 40 т (ДГУ)<br>(шт)<br>НР (2227,26 руб.); 80% от ФОТ<br>СП 1160.45.руб.1.60% от ФОТ                                                                                                | 1                | 10047,83<br>2030,4              | 5983,91<br>390,54 | 10047,83<br>2030,4 | 2030,4  | 5983,91<br>390,54 | 216   | 216   |
| 45 | <b>прайс</b>                                                               | Дизель-генераторная станция номинальная<br>мощность 150кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе,<br>уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно<br>однолинейной схемы полной заводской<br>готовности ДГУ 150кВА<br>(шт)<br>МАТ=1805508,478,64*1,1                                                | 1                | 229867,98<br>1805508,478,64*1,1 |                   | 229867,98          |         |                   |       |       |
| 46 | <b>ФЕРм08-02-472-10</b><br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Проводник заземляющий из медного<br>изолированного провода сечением 25 мм2<br>открыто по строительным основаниям<br>(100 м)<br>НР (165,56 руб.); 95% от ФОТ<br>СП 1113.27.руб.1.65% от ФОТ                                                                                         | 0,5<br>50 / 100  | 493,3<br>302,3                  | 5,43<br>0,76      | 246,65             | 151,15  | 2,72<br>0,38      | 32,16 | 16,08 |
| 47 | <b>прайс</b>                                                               | Кабель силовой, медный с изоляцией из<br>негорючего ПВХ-пластика бронированный,<br>сечением ВВБШнг 5х4 кв мм<br>(м)<br>МАТ=1168,64*1,1                                                                                                                                             | 50               | 14,77<br>1168,64*1,1            |                   | 738,5              |         |                   |       |       |
| 48 | <b>ФЕРм08-03-574-09</b><br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Разводка по устройствам и подключение жил<br>кабелей или проводов сечением: до 240 мм2<br>(100 шт)<br>НР (112,78 руб.); 95% от ФОТ<br>СП 1717.17.руб.1.65% от ФОТ                                                                                                                  | 0,12<br>12 / 100 | 1374,2<br>858,28                | 43,85<br>2,01     | 164,9              | 102,99  | 5,26<br>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<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство фундаментных плит<br>железобетонных: плоских<br>(100 м3)<br>НР (141,74 руб.): 105% от ФОТ<br>СП (87,74 руб.): 65% от ФОТ                                                             | 0,061488<br>(2,44*6,3*0,4) / 100 | 4533,87<br>1526,87 | 2518,58<br>382,14 | 278,78  | 93,88         | 154,86<br>23,50 | 179  | 11,01 |
| 50 | ФССЦ-08.4.02.03-0003<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Каркасы арматурные класса А-I диаметром: 12<br>мм<br>(т)                                                                                                                                        | 0,498                            | 7648               |                   | 3808,7  |               |                 |      |       |
| 51 | ФССЦ-04.1.02.05-0006<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В15 (М200)<br>(м3)                                                                                                                               | 6,24                             | 592,76             |                   | 3698,82 |               |                 |      |       |
| 52 | ФЕР08-01-003-07<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная<br>в 2 слоя по выровненной поверхности бутровой<br>кладки, кирпичу, бетону<br>(100 м2)<br>НР (66,67 руб.): 122% от ФОТ<br>СП (43,72 руб.): 80% от ФОТ | 0,233<br>(46,6*0,5) / 100        | 358,13<br>201,61   | 71,64<br>2,32     | 83,44   | 46,98<br>0,54 | 16,69<br>0,54   | 21,2 | 4,94  |
| 53 | ФССЦ-01.2.03.03-0009<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Мастика битумная «Еша»<br>(т)                                                                                                                                                                   | 0,05592                          | 21597,69           |                   | 1207,74 |               |                 |      |       |
| 54 | ФЕР06-03-004-09<br>Приказ Министра России от<br>30.06.2020 №352/пр      | Установка закладных деталей весом: до 4 кг<br>(т)<br>НР (21,74 руб.): 105% от ФОТ<br>СП (13,46 руб.): 65% от ФОТ                                                                                | 0,01                             | 1824,5<br>1795,86  | 28,64<br>4,09     | 18,25   | 17,96         | 0,29<br>0,04    | 198  | 1,98  |
| 55 | ФССЦ-08.4.01.02-0001<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Детали закладные, вес до 1 кг<br>(т)                                                                                                                                                            | 0,01                             | 11684              |                   | 116,84  |               |                 |      |       |
| 56 | ФЕР08-01-002-02<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство основания под фундаментами:<br>щебеночного, отмостка<br>(м3)<br>НР (38,82 руб.): 122% от ФОТ<br>СП (23,46 руб.): 80% от ФОТ                                                          | 3,66<br>(12,6*29)*0,1            | 15,41<br>6,75      | 8,29<br>0,81      | 56,4    | 24,71         | 30,34<br>2,96   | 0,85 | 3,11  |
| 57 | ФССЦ-02.2.05.04-1787<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2<br>(м3)                                                                                                                                               | 4,209                            | 123,51             |                   | 519,65  |               |                 |      |       |
| 58 | ФЕР06-01-001-01<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство бетонной подготовки<br>(100 м3)<br>НР (57,33 руб.): 105% от ФОТ<br>СП (35,49 руб.): 65% от ФОТ                                                                                       | 0,0366<br>3,66 / 100             | 3528,33<br>1053    | 1566,06<br>244,39 | 129,14  | 38,54         | 57,32<br>8,94   | 135  | 4,94  |
| 59 | ФССЦ-04.1.02.05-0006<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В15 (М200)<br>(м3)                                                                                                                               | 3,7332                           | 592,76             |                   | 2212,89 |               |                 |      |       |
| 60 | ФЕР33-03-004-01<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Забивка вертикальных заземлителей<br>механизированная на глубину до 5 м<br>(шт)<br>63,76 = 96,30 - 0,005 * 6 508,75<br>НР (101,87 руб.): 105% от ФОТ<br>СП (58,21 руб.): 60% от ФОТ             | 12<br>6*6                        | 63,76<br>3,81      | 59,64<br>3,22     | 765,12  | 45,72         | 715,68<br>38,64 | 0,45 | 5,4   |
| 61 | ФССЦ-08.3.08.03-0011<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь угловая<br>(т)                                                                                                                                                                            | 0,2262<br>(3,77*12*5)/1000       | 5763               |                   | 1303,59 |               |                 |      |       |



ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                  | 4                         | 5                  | 6               | 7       | 8      | 9               | 10   | 11    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|---------|--------|-----------------|------|-------|
| 62 | <b>ФЕР33-03-003-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство заземлителя: протяженного в<br>грунтах 1-4 групп прим.<br>(100 м)<br>524,44 = 1 110,23 - 0,09 x 6 508,75<br>НР (85,66 руб.): 105% от ФОТ<br>СП (48,95 руб.): 60% от ФОТ | 0,55<br>(25+30) / 100     | 524,44<br>86,2     | 437,21<br>42,78 | 288,44  | 47,41  | 240,47<br>23,53 | 8,96 | 4,93  |
| 63 | <b>ФССЦ-08.3.07.01-0043</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Сталь полосовая: 40x5 мм, марка Ст3сп<br>(т)                                                                                                                                       | 0,08635<br>(1,57*55)/1000 | 6159,22            |                 | 531,85  |        |                 |      |       |
| 64 | <b>ФЕР46-03-007-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Пробивка проемов в конструкциях: из бетона<br>(м3)<br>НР (10,13 руб.): 110% от ФОТ<br>СП (6,45 руб.): 70% от ФОТ                                                                   | 0,0375<br>0,5*0,3*0,05*5  | 634,66<br>213,49   | 421,17          | 23,8    | 8,01   | 15,79           | 23,8 | 0,89  |
| 65 | <b>ФЕР10-01-038-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Желоб сборный на настенных кронштейнах и<br>на подвесках к потолку<br>(м)<br>НР (39,3 руб.): 80% от ФОТ<br>СП (23,48 руб.): 60% от ФОТ                                             | 2                         | 48,07<br>20,2      | 8,58<br>1,16    | 96,14   | 40,4   | 17,16<br>2,32   | 2,1  | 4,2   |
| 66 | <b>ФССЦ-20.2.07.02-0003</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Лоток кабельный замковый<br>неперфорированный 200x50 мм,<br>горячеоцинкованный<br>(м)                                                                                              | 2                         | 19,63              |                 | 39,26   |        |                 |      |       |
| 67 | <b>ФССЦ-20.2.07.09-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Угол вертикальный внешний 90°,<br>сейсмостойкий ЛВ-60/200,<br>горячеоцинкованный<br>(шт)                                                                                           | 1                         | 324,49             |                 | 324,49  |        |                 |      |       |
| 68 | <b>ФССЦ-20.2.08.07-0023</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Скоба накладная<br>(100 шт)                                                                                                                                                        | 0,01<br>1 / 100           | 1060               |                 | 10,6    |        |                 |      |       |
| 69 | <b>ФССЦ-01.7.15.01-0036</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Анкер забивной М8<br>(шт)                                                                                                                                                          | 4                         | 0,63               |                 | 2,52    |        |                 |      |       |
| 70 | <b>ФССЦ-01.7.15.01-0094</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Шпилька анкерная ННП: ННП-V-5,8 М24x450<br>(ННП) для использования с химическими<br>анкерами ННП<br>(шт)                                                                           | 1                         | 150,53             |                 | 150,53  |        |                 |      |       |
| 71 | <b>ФССЦ-01.7.15.04-0042</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Винты самонарезающие: МН 22<br>(100 шт)                                                                                                                                            | 0,2<br>20 / 100           | 36                 |                 | 7,2     |        |                 |      |       |
| 72 | <b>ФССЦ-01.7.15.05-0021</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Гайки шестигранные оцинкованные, диаметр<br>резьбы 6 мм<br>(кг)                                                                                                                    | 0,05                      | 39,35              |                 | 1,97    |        |                 |      |       |
| 73 | <b>ФЕР34-02-003-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство трубопроводов из полиэтиленовых<br>труб: до 2 отверстий<br>(канал км)<br>НР (970,47 руб.): 100% от ФОТ<br>СП (630,81 руб.): 65% от ФОТ                                  | 0,75<br>0,7*0*0,05        | 64193,2<br>1125,18 |                 | 48144,9 | 843,89 |                 | 133  | 99,75 |
| 74 | <b>ФССЦ-24.3.05.02-1124</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр | Заглушка из полиэтилена для двустенных<br>гофрированных труб, внутренний диаметр 110<br>мм<br>(шт)                                                                                 | 30                        | 14,68              |                 | 440,4   |        |                 |      |       |



## ГРАНД-Смета 2020

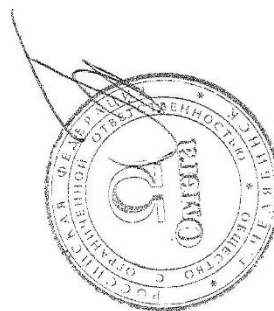
| 1  | 2                                                                       | 3                                                                                                                                                                                        | 4                    | 5                             | 6                | 7       | 8        | 9                 | 10     | 11    |
|----|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------|---------|----------|-------------------|--------|-------|
| 75 | ФЕРм08-02-155-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Герметизация проходов при вводе кабелей во<br>взрывоопасные помещения уплотнительной<br>массой<br>(шт)<br>НР (78 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (63,37 руб.): 65% от ФОТ                        | 20                   | 18,64<br>3,57                 |                  | 372,8   | 71,4     |                   | 0,38   | 7,6   |
| 76 | прайс                                                                   | Уплотнитель кабельных проходов УКТП-200/60-<br>450<br>(шт)<br>МАТ=15254,24/128,64*1,1                                                                                                    | 20                   | 161,84<br>15254,24/128,64*1,1 |                  | 3236,8  |          |                   |        |       |
| 77 | ФЕРм08-02-400-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Провод по перфорированным профилям,<br>сечением до 6 мм2, прим. сигнальная лента<br>(100 м)<br>НР (65,81 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (38,19 руб.): 65% от ФОТ                                | 1<br>100 / 100       | 93,18<br>35,34                | 47,39<br>15,75   | 93,18   | 35,34    | 47,39<br>15,75    | 3,76   | 3,76  |
| 78 | ФССЦ-01.7.06.08-0003<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Лента полиэтиленовая сигнальная, ширина<br>200 мм, толщина 50 мкм<br>(100 м)                                                                                                             | 1<br>100 / 100       | 108                           |                  | 108     |          |                   |        |       |
| 79 | ФЕРм08-02-186-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Муфты концевые для одножильного кабеля с<br>изоляцией из сшитого полиэтилена, прим.<br>(шт)<br>НР (11882,57 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (8130,18 руб.): 65% от ФОТ                           | 6                    | 3857,1<br>1750,56             | 1614,01<br>62,19 | 23142,6 | 10503,36 | 9684,06<br>373,14 | 157,85 | 947,1 |
| 80 | ФССЦ-20.2.09.08-0010<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Муфты концевые термоусаживаемые<br>внутренней установки для силовых кабелей на<br>напряжение 1 кВ, без наконечников, тип 4КВТП-<br>1-240, сечение жил 150-240 мм2<br>(компл)             | 6                    | 281,38                        |                  | 1688,28 |          |                   |        |       |
| 81 | ФЕРм08-02-148-04<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках<br>и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг<br>(100 м)<br>НР (411,57 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (281,6 руб.): 65% от ФОТ                           | 1,7<br>170 / 100     | 332,39<br>216,58              | 76,32<br>5,02    | 565,06  | 368,19   | 129,74<br>8,53    | 23,04  | 39,17 |
| 82 | прайс                                                                   | Кабель силовой, алюминиевый с изоляцией из<br>негорючего ПВХ-пластика бронированный,<br>сечением: АВБбШнг 4х240<br>(м)<br>МАТ=690,678/8,64*1,1                                           | 170                  | 87,93<br>690,678/8,64*1,1     |                  | 14948,1 |          |                   |        |       |
| 83 | ФЕРм08-02-146-02<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр     | Кабель до 35 кВ с креплением накладными<br>скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг, по лоткам в<br>трубе внутри ТП<br>(100 м)<br>НР (265,63 руб.): 95% от ФОТ<br>СП (181,75 руб.): 65% от ФОТ | 1,3<br>(50+80) / 100 | 832,15<br>125,58              | 645,8<br>61,45   | 1081,8  | 163,25   | 839,54<br>79,89   | 13,36  | 17,37 |
| 84 | прайс                                                                   | Кабель силовой, медный с изоляцией из<br>негорючего ПВХ-пластика бронированный,<br>сечением ВВбШнг 5х2,5 кв мм<br>(м)<br>МАТ=85,6/8,64*1,1                                               | 50                   | 10,9<br>85,6/8,64*1,1         |                  | 545     |          |                   |        |       |

24.11.2020г.

Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

БЫКОВ С.Е.



ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс "ГНК-Толмачево" (Универсальное индустриальное здание №9), Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирский района, в районе поселка Красномойский. Корректировка проекта 164/3-1

(наименование стройки)

**ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 07-01-01**  
(локальная смета)

на Благоустройство

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:

Сметная стоимость 55834,023 тыс. руб.  
строительных работ 55326,843 тыс. руб.  
оборудования 507,180 тыс. руб.  
Средства на оплату труда 176,123 тыс. руб.  
Сметная трудоемкость 16080,09 чел. час  
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 3 квартал 2020г.

| № пп                             | Шифр и номер позиции норматива                                         | Наименование работ и затрат, единица измерения                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Количество           | Стоимость единицы, руб. |                     |                     | Общая стоимость, руб. |              |                     | Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин |        |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|--------|
|                                  |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      | всего                   | эксплуатации машин  | в т.ч. оплаты труда | Всего                 | оплаты труда | эксплуатация машин  | на единицу                                                    | всего  |
|                                  |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      | оплаты труда            | в т.ч. оплаты труда | в т.ч. оплаты труда | 7                     | 8            | 9                   | 10                                                            | 11     |
| 1                                | 2                                                                      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4                    | 5                       | 6                   | 6                   | 7                     | 8            | 9                   | 10                                                            | 11     |
| <b>Раздел 1. Благоустройство</b> |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                         |                     |                     |                       |              |                     |                                                               |        |
| Проезд                           |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                         |                     |                     |                       |              |                     |                                                               |        |
| 1                                | ФЕР27-04-005-02<br>(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/см <sup>2</sup> ); верхнего слоя двухслойных (1000 м <sup>2</sup> )<br>11 771,02 = 31 238,02 - 169 x 103,00<br>НР (8005,35 руб.); 142% от ФОТ<br>СП (5355,69 руб.); 95% от ФОТ | 6,057<br>6057 / 1000 | 11771,02<br>269,61      | 9478,21<br>539,74   | 9478,21<br>539,74   | 71297,07              | 1633,03      | 57409,52<br>3269,21 | 33                                                            | 199,88 |
| 2                                | ФССЦ-02.2.05.04-1782<br>(Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр) | Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1144,773             | 166,8                   |                     |                     | 190948,14             |              |                     |                                                               |        |

Страница 1



ГРАНД-Смета 2020

| 1  | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4                          | 5                 | 6                 | 7          | 8       | 9                     | 10    | 11     |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|------------|---------|-----------------------|-------|--------|
| 3  | <b>ФЕР27-04-005-03</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Устройство оснований толщиной 15 см из<br>щебня фракции 40-70 мм при укладке каменных<br>материалов с пределом прочности на сжатие<br>свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см <sup>2</sup> ); нижнего слоя<br>двухслойных<br>(1000 м <sup>2</sup> )<br>6 265,63 = 25 732,83 - 189 x 103,00<br>НР (5795,57 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (3877,32 руб.): 95% от ФОТ | 6,057<br>6057 / 1000       | 6265,63<br>233,66 | 5983,17<br>352,28 | 37950,92   | 1415,28 | 36240,06<br>2133,76   | 28,6  | 173,23 |
| 4  | <b>ФССЦ-02.2.05.04-1782</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2<br>(М3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1144,773                   | 166,8             |                   | 190948,14  |         |                       |       |        |
| 5  | <b>ФЕР27-04-005-04</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | На каждый 1 см изменения толщины слоя<br>добавлять или исключать к расценкам 27-04-<br>005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03<br>(1000 м <sup>2</sup> )<br>468,89 = 1 766,69 - 12,6 x 103,00<br>НР (27536,77 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (18422,49 руб.): 95% от ФОТ                                                                                     | 605,7<br>(6057*100) / 1000 | 468,89            | 468,89<br>27,84   | 284006,67  |         | 284006,67<br>16862,69 |       |        |
| 6  | <b>ФССЦ-02.2.05.04-1782</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2<br>(М3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7631,82                    | 166,8             |                   | 1272987,58 |         |                       |       |        |
| 7  | <b>ФЕР27-04-001-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Устройство подстилающих и выравнивающих<br>слоев оснований: из песка<br>(100 м <sup>3</sup> )<br>НР (5761,83 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (3854,75 руб.): 95% от ФОТ                                                                                                                                                                                  | 12,3064<br>1230,64 / 100   | 3390,48<br>115,49 | 3262,79<br>171,22 | 41724,6    | 1421,27 | 40153,2<br>2107,10    | 14,4  | 177,21 |
| 8  | <b>ФССЦ-02.3.01.02-0033</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(М3)                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1353,704<br>1230,64*1,1    | 70,6              |                   | 95571,5    |         |                       |       |        |
| 9  | <b>ФЕР27-06-029-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Устройство покрытия из горячих<br>асфальтобетонных смесей<br>асфальтоукладчиками второго типоразмера,<br>толщина слоя 4 см<br>(1000 м <sup>2</sup> )<br>НР (4122,4 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (2757,95 руб.): 95% от ФОТ                                                                                                                            | 6,057<br>6057 / 1000       | 8536,13<br>182,32 | 7479,03<br>234,46 | 51703,34   | 1104,31 | 45300,48<br>1420,12   | 20,86 | 126,35 |
| 10 | <b>ФЕР27-06-030-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | При изменении толщины покрытия на 0,5 см<br>добавлять или исключать к расценке 27-06-029-<br>01<br>(1000 м <sup>2</sup> )<br>НР (365,58 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (244,58 руб.): 95% от ФОТ                                                                                                                                                        | 24,228<br>(6057*4) / 1000  | 261,12<br>3,29    | 254,89<br>5,95    | 6326,42    | 79,71   | 6175,47<br>144,16     | 0,35  | 8,48   |
| 11 | <b>ФССЦ-04.2.01.01-0015</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси асфальтобетонные горячие плотные<br>мелкозернистые, марка I, тип Б<br>(т)                                                                                                                                                                                                                                                                   | 877,68                     | 744,35            |                   | 653301,11  |         |                       |       |        |
| 12 | <b>ФЕР27-06-026-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Розлив вяжущих материалов<br>(т)<br>НР (46,7 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (31,25 руб.): 95% от ФОТ                                                                                                                                                                                                                                                    | 4                          | 39,1              | 39,1<br>7,15      | 156,4      |         | 156,4<br>28,60        |       |        |



ГРАНД-Смета 2020

| 1        | 2                                                                       | 3                                                                                                                                                                                                                   | 4                         | 5                 | 6                 | 7         | 8       | 9                   | 10    | 11     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|-----------|---------|---------------------|-------|--------|
| 13       | ФССЦ-01.2.01.01-0033<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Битумы полимерно-модифицированные<br>дорожные<br>(т)                                                                                                                                                                | 4,12                      | 3516,74           |                   | 14488,97  |         |                     |       |        |
| 14       | ФЕР27-06-029-01<br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Устройство покрытия из горячих<br>асфальтобетонных смесей<br>асфальтоукладчиками второго типа, размера,<br>толщина слоя 4 см<br>(1000 м2)<br>НР (4122,4 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (2757,95 руб.): 95% от ФОТ         | 6,057<br>6057 / 1000      | 8536,13<br>182,32 | 7479,03<br>234,46 | 51703,34  | 1104,31 | 45300,48<br>1420,12 | 20,86 | 126,35 |
| 15       | ФЕР27-06-030-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | При изменении толщины покрытия на 0,5 см<br>добавлять или исключать к расценке 27-06-029-<br>01<br>(1000 м2)<br>НР (182,8 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (122,29 руб.): 95% от ФОТ                                        | 12,114<br>(6057*2) / 1000 | 261,12<br>3,29    | 254,89<br>5,95    | 3163,21   | 39,86   | 3087,74<br>72,08    | 0,35  | 4,24   |
| 16       | ФССЦ-04.2.01.01-0015<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси асфальтобетонные горячие плотные<br>мелкозернистые, марка I, тип Б<br>(т)                                                                                                                                     | 753,9                     | 744,35            |                   | 561165,47 |         |                     |       |        |
| 17       | ФЕР27-06-026-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Розлив вяжущих материалов<br>(т)<br>НР (35,03 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (23,44 руб.): 95% от ФОТ                                                                                                                     | 3                         | 39,1              | 39,1<br>7,15      | 117,3     |         | 117,3<br>21,45      |       |        |
| 18       | ФССЦ-01.2.01.01-0033<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Битумы полимерно-модифицированные<br>дорожные<br>(т)                                                                                                                                                                | 3,09                      | 3516,74           |                   | 10866,73  |         |                     |       |        |
| 19       | ФЕР27-02-010-02<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка бортовых камней бетонных: при<br>других видах покрытий<br>(100 м)<br>НР (6610,88 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (5760,8 руб.): 95% от ФОТ                                                                       | 8,8<br>880 / 100          | 4353,58<br>590,51 | 73,02<br>8,7      | 38311,5   | 5196,49 | 642,58<br>76,56     | 69,8  | 614,24 |
| 20       | ФССЦ-05.1.08.02-0015<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Камни железобетонные бортовые БР 300 30 15<br>/бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры<br>4,85 кг<br>(шт)                                                                                                        | 294                       | 261,98            |                   | 77022,12  |         |                     |       |        |
| Отмостка |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                     |                           |                   |                   |           |         |                     |       |        |
| 21       | ФЕР26-01-036-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Изоляция изделиями из волокнистых и<br>зернистых материалов с креплением на клею и<br>дюбелями холодных поверхностей: наружных<br>стен<br>(100 м2)<br>НР (843,11 руб.): 100% от ФОТ<br>СП (648,18 руб.): 70% от ФОТ | 5,76<br>576 / 100         | 2674,21<br>132,33 | 5,79<br>0,99      | 15403,45  | 762,22  | 33,35<br>5,70       | 16,06 | 92,51  |
| 22       | ФССЦ-12.2.05.09-0009<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Пенополистирол экструдированный<br>ТЕХНОНИКОЛЬ XPS CARBON 35-300<br>(м3)<br>НР (59,328 руб.): 100% от ФОТ<br>СП (44,11 руб.): 95% от ФОТ                                                                            | 59,328<br>576*0,1*1,03    | 1634,71           |                   | 96984,07  |         |                     |       |        |
| 23       | ФЕР08-01-002-01<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство основания под фундамента:<br>песчаного<br>(м3)<br>НР (1385,94 руб.): 122% от ФОТ<br>СП (908,82 руб.): 80% от ФОТ                                                                                         | 141,12                    | 14,66<br>6,19     | 8,1<br>0,81       | 2068,82   | 873,53  | 1143,07<br>114,31   | 0,78  | 110,07 |

Страница 3

ГРАНД-Смета 2020

| 1          | 2                                                                       | 3                                                                                                                                                                                                                                           | 4                          | 5                 | 6                 | 7         | 8      | 9                 | 10    | 11     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|-----------|--------|-------------------|-------|--------|
| 24         | ФССЦ-02.3.01.02-0033<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(м3)                                                                                                                                                                       | 155,232<br>141,12*1,1      | 70,6              |                   | 10959,38  |        |                   |       |        |
| 25         | ФЕР12-01-002-21<br>Приказ Минстроя России от<br>30.03.2020 №172/пр      | Устройство покрытий из ЭПДМ мембраны: с<br>наклейкой на мастику<br>(100 м2)<br>НР (1313,36 руб.): 120% от ФОТ<br>СП (111,41 руб.): 95% от ФОТ                                                                                               | 7,73<br>773 / 100          | 131,63<br>121,32  | 10,31<br>1,8      | 1017,5    | 937,8  | 79,7<br>13,91     | 14,34 | 110,85 |
| 26         | ФССЦ-12.1.02.10-0092<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Мембрана кровельная гидроизоляционная<br>"Resitrix GA"<br>(м2)                                                                                                                                                                              | 927,6<br>773*1,2           | 374,3             |                   | 347200,68 |        |                   |       |        |
| 27         | ФЕР27-04-016-05<br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Устройство прослойки из нетканого<br>синтетического материала (НСМ) в земляном<br>полотне:<br>(1000 м2)<br>НР (374,71 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (250,68 руб.): 95% от ФОТ                                                                    | 0,336<br>336 / 1000        | 1438,29<br>581,45 | 855,28<br>101,46  | 483,27    | 195,37 | 287,37<br>34,09   | 72,5  | 24,36  |
| 28         | ФССЦ-01.7.12.05-0064<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Нетканый геотекстиль: Канвапан 300<br>(м2)                                                                                                                                                                                                  | 386,4<br>336*1,15          | 5,55              |                   | 2144,52   |        |                   |       |        |
| 29         | ФЕР27-04-003-05<br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Устройство оснований и покрытий из песчано-<br>гравийных или щебеночно-песчаных смесей:<br>непрерывной гранулометрии С-4 и С-6,<br>однослойной толщиной 15 см<br>(1000 м2)<br>НР (283,52 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (189,68 руб.): 95% от ФОТ | 0,336<br>336 / 1000        | 5059,73<br>253,43 | 4745,3<br>263,3   | 1700,07   | 85,15  | 1594,42<br>88,47  | 29,71 | 9,98   |
| 30         | ФЕР27-04-003-08<br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | На каждый 1 см изменения толщины слоя<br>добавлять или исключать к расценкам с 27-04-<br>003-05 по 27-04-003-07<br>(1000 м2)<br>НР (47,57 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (31,83 руб.): 95% от ФОТ                                                 | 5,04<br>(336*1,5) / 1000   | 119,54            | 119,54<br>5,78    | 602,48    |        | 602,48<br>29,13   |       |        |
| 31         | ФССЦ-02.2.04.03-0014<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смесь песчано-гравийная обогащенная с<br>содержанием гравия 50-65%<br>(м3)                                                                                                                                                                  | 122,976<br>336*0,3*1,22    | 82,8              |                   | 10182,41  |        |                   |       |        |
| Промежуток |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                             |                            |                   |                   |           |        |                   |       |        |
| 32         | ФЕР27-04-001-04<br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Устройство подстилающих и выравнивающих<br>слоев оснований: из щебня<br>(100 м3)<br>НР (504,36 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (337,42 руб.): 95% от ФОТ                                                                                           | 0,7005<br>(467*0,15) / 100 | 5459,07<br>173,23 | 5268,76<br>267,67 | 3824,08   | 121,35 | 3690,77<br>187,50 | 21,6  | 15,13  |
| 33         | ФССЦ-02.2.04.04-0185<br>Приказ Минстроя России от<br>30.06.2020 №352/пр | Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень<br>из гравия М 800, номер смеси С5, размер<br>зерен 0-40 мм<br>(м3)                                                                                                                                | 85,461<br>70,05*1,22       | 178,1             |                   | 15220,6   |        |                   |       |        |
| 34         | ФЕР27-04-001-01<br>Приказ Минстроя России от<br>01.06.2020 №294/пр      | Устройство подстилающих и выравнивающих<br>слоев оснований: из песка<br>(100 м3)<br>НР (721,54 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (482,12 руб.): 95% от ФОТ                                                                                           | 1,5411<br>(467*0,33) / 100 | 3390,48<br>113,49 | 3262,79<br>171,22 | 5225,07   | 177,98 | 5028,29<br>263,87 | 14,4  | 22,19  |

Страница 4



ГРАНД-Смета 2020

| 1                  | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                        | 4                         | 5                 | 6               | 7          | 8        | 9                     | 10    | 11       |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|-----------------------|-------|----------|
| 35                 | <b>ФССЦ-02.3.01.02-0033</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(М3)                                                                                                    | 159,521<br>154,11*1,1     | 70,6              |                 | 11968,18   |          |                       |       |          |
| 36                 | <b>ФЕР27-07-005-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство покрытий из тротуарной плитки,<br>количество плитки при укладке на 1 м2: 55 шт.<br>(10 м2)<br>НР (8859,27 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (5926,97 руб.): 95% от ФОТ | 46,7<br>467 / 10          | 131,85<br>115,17  | 13,19<br>1      | 6157,4     | 5378,44  | 615,97<br>46,70       | 11,8  | 551,06   |
| 37                 | <b>ФССЦ-05.2.02.21-0002</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА",<br>размер 199x99x60 мм, цветная на белом<br>цементе<br>(м2)                                                                       | 476,34                    | 158,58            |                 | 75585,63   |          |                       |       |          |
| 38                 | <b>ФЕР27-02-010-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка бортовых камней бетонных: при<br>других видах покрытий<br>(100 м)<br>НР (5831,93 руб.): 142% от ФОТ<br>СП (3901,64 руб.): 95% от ФОТ                           | 5,96<br>596 / 100         | 4353,58<br>590,51 | 73,02<br>8,7    | 25947,34   | 3519,44  | 435,2<br>51,85        | 89,8  | 416,01   |
| 39                 | <b>ФССЦ-05.2.03.03-0031</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5<br>(М300), объем 0,016 м3<br>(шт)                                                                                                | 596                       | 22,36             |                 | 13326,56   |          |                       |       |          |
| Основание для пола |                                                                                |                                                                                                                                                                          |                           |                   |                 |            |          |                       |       |          |
| 40                 | <b>ФЕР08-01-002-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство основания под фундаментами:<br>песчаного<br>(м3)<br>НР (136851,22 руб.): 122% от ФОТ<br>СП (89738,5 руб.): 80% от ФОТ                                         | 13934,55                  | 14,66<br>6,19     | 8,1<br>0,81     | 204280,5   | 86254,86 | 112869,86<br>11286,99 | 0,78  | 10868,95 |
| 41                 | <b>ФССЦ-02.3.01.02-0033</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(М3)                                                                                                    | 15328,005<br>13934,55*1,1 | 70,6              |                 | 1082157,15 |          |                       |       |          |
| Ограждение         |                                                                                |                                                                                                                                                                          |                           |                   |                 |            |          |                       |       |          |
| 42                 | <b>ФЕР09-08-001-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Установка металлических столбов высотой до<br>4 м: на винтовых сваях<br>(100 шт)<br>НР (497,29 руб.): 90% от ФОТ<br>СП (469,66 руб.): 85% от ФОТ                         | 0,97<br>97 / 100          | 728,53<br>412,51  | 316,02<br>82,82 | 706,67     | 400,13   | 306,54<br>80,34       | 48,36 | 46,91    |
| 43                 | <b>ФССЦ-01.5.02.01-0111</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Ограждение пешеходное сварное размером<br>1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)<br>(шт)                                                                                         | 97                        | 925,14            |                 | 89738,58   |          |                       |       |          |
| 44                 | <b>ФССЦ-04.1.02.05-0006</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс<br>В15 (М200)<br>(м3)                                                                                                        | 2                         | 592,76            |                 | 1185,52    |          |                       |       |          |
| 45                 | <b>ФЕР09-08-002-05</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство заграждений из готовых<br>металлических решетчатых панелей высотой<br>до 2 м<br>(10 шт)<br>НР (595,89 руб.): 90% от ФОТ<br>СП (562,79 руб.): 85% от ФОТ       | 8,4<br>84 / 10            | 80,59<br>60,65    | 19,94<br>7,89   | 676,96     | 509,46   | 167,5<br>66,28        | 7,11  | 59,72    |

ГРАНД-Смета 2020

| 1             | 2                                                                              | 3                                                                                                                                                                                         | 4                     | 5                   | 6                   | 7         | 8       | 9               | 10   | 11     |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------|---------|-----------------|------|--------|
| 46            | <b>ФЕР09-08-002-04</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство барьеров безопасности:<br>спиральных с креплением на кронштейнах<br>(100 м)<br>НР (89,67 руб.): 90% от ФОТ<br>СД (84,63 руб.): 85% от ФОТ                                      | 0,84<br>84 / 100      | 204,97<br>77,03     | 60,09<br>26,1       | 172,17    | 64,71   | 50,48<br>21,92  | 9,03 | 7,59   |
| 47            | <b>ФССЦ-08.1.06.02-0081</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Секция заграждения<br>(шт)                                                                                                                                                                | 84                    | 1688,67             |                     | 141848,28 |         |                 |      |        |
| 48            | <b>ФЕР07-01-055-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство ворот распашных с установкой<br>столбов: металлических<br>(100 шт)<br>НР (649,21 руб.): 130% от ФОТ<br>СД (555,25 руб.): 85% от ФОТ                                            | 0,03<br>(1+1+1) / 100 | 32528,65<br>17372,8 | 13226,59<br>1561,67 | 975,86    | 521,18  | 396,8<br>46,85  | 1780 | 53,4   |
| 49            | <b>ФССЦ-08.1.06.04-0003</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Панели ворот сварные из стержней, диаметр<br>18 мм по 125 мм S=1,74x1,87=3,25 м2, ПМ 7В<br>(шт)                                                                                           | 6<br>3*2              | 3966                |                     | 23796     |         |                 |      |        |
| 50            | <b>ФЕР07-01-055-09</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство капиток: без установки столбов при<br>металлических оградах и оградах из панелей<br>(100 шт)<br>НР (9,13 руб.): 130% от ФОТ<br>СД (5,97 руб.): 85% от ФОТ                      | 0,01<br>1 / 100       | 910,41<br>605,63    | 116,3<br>3,94       | 9,1       | 6,06    | 1,16<br>0,04    | 71   | 0,71   |
| 51            | <b>ФССЦ-08.1.06.05-0001</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Капитка<br>(шт)                                                                                                                                                                           | 1                     | 3363,34             |                     | 3363,34   |         |                 |      |        |
| 52            | <b>ФЕР09-08-003-01</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Монтаж автоматического дорожного<br>шлагбаума для контроля проезда шириной до:<br>4 м<br>(компл)<br>НР (223,07 руб.): 90% от ФОТ<br>СД (210,62 руб.): 85% от ФОТ                          | 4<br>2+2              | 248,73<br>52,67     | 2,35<br>1,21        | 994,92    | 210,68  | 9,4<br>4,84     | 5,67 | 22,68  |
| 53            | <b>ФССЦ-62.7.01.04-0011</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Шлагбаум автоматический подземный САМЕ<br>GARD 4000, длина стрелы 4,2 м<br>(шт)                                                                                                           | 4                     | 6805,46             |                     | 27221,84  |         |                 |      |        |
| 54            | <b>ФССЦ-08.3.03.06-0021</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-<br>900 с комплектом кронштейнов, креплений<br>(м)                                                                                               | 98                    | 321,22              |                     | 31479,56  |         |                 |      |        |
| <b>Дренаж</b> |                                                                                |                                                                                                                                                                                           |                       |                     |                     |           |         |                 |      |        |
| 55            | <b>ФЕР27-02-001-02</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Устройство дренажей продольных по краям<br>проезжей части или вдоль укрепительных<br>полос: из трубофилтров<br>(100 м)<br>НР (2024,07 руб.): 142% от ФОТ<br>СД (1354,13 руб.): 95% от ФОТ | 3,96<br>396 / 100     | 706,85<br>306,72    | 55,76<br>6,28       | 2799,13   | 1214,61 | 220,81<br>24,87 | 35,5 | 140,58 |
| 56            | <b>ФССЦ-02.3.01.02-0033</b><br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Песок природный обогащенный для<br>строительных работ средний<br>(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<br>Приказ Министра России от<br>26.12.2019 №676/пр | Трубы дренажные полиэтиленовые<br>гофрированные двухслойные, класс кольцевой<br>жесткости SN8, номинальный внутренний<br>диаметр 200 мм<br>(м) | 403.92 | 148.57 |   | 60010.39 |   |   |    |    |
| Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |
| Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5<br>Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15;<br>ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-20, 24, 27-39, 41, 55-57, 21-23, 40, 25-26, 42-43, 45-46, 52, 47-51)) |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |
| <b>Итого по разделу 1 Благоустройство</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |
| <b>ИТОГИ ПО СМЕТЕ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |
| Итого прямые затраты по смете в базисных ценах                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |
| Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство<br>работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15;<br>ТЗМ=1,15 (Поз. 1-20, 24, 27-39, 41, 55-57, 21-23, 40, 25-26, 42-43, 45-46, 52, 47-51))   |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |
| Накладные расходы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |
| Сметная прибыль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |
| <b>ВСЕГО по смете</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                         |                                                                                                                                                |        |        |   |          |   |   |    |    |

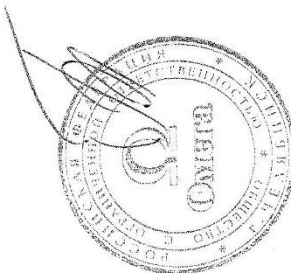
24.11.2020г.

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                   | эксплуатации машин  | Всего                 | оплаты труда | эксплуатация машин в т.ч. оплаты труда | на единицу                                                    | всего  |
|                      |                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |                      | оплаты труда            | в т.ч. оплаты труда |                       |              |                                        |                                                               |        |
| 1                    | 2                                                               | 3                                                                                                                                                                                                   | 4                    | 5                       | 6                   | 7                     | 8            | 9                                      | 10                                                            | 11     |
| Раздел 1. Озеленение |                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |                      |                         |                     |                       |              |                                        |                                                               |        |
| 1                    | ФЕР47-01-046-04<br>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)<br>НР (17426,87 руб.): 115% от ФОТ<br>СЛ (13638,42 руб.): 90% от ФОТ | 41,49<br>4149 / 100  | 2351,6<br>317,6         |                     | 97567,88              | 13177,22     |                                        | 40                                                            | 1659,6 |
| 2                    | ФЕР47-01-046-05<br>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)<br>НР (2383,03 руб.): 115% от ФОТ<br>СЛ (1864,98 руб.): 90% от ФОТ                | 41,49<br>4149 / 100  | 721,43<br>43,43         |                     | 29832,13              | 1801,91      |                                        | 5,47                                                          | 226,95 |
| 3                    | ФЕР27-04-016-05<br>Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр | Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: (1000 м2)<br>НР (4626,94 руб.): 142% от ФОТ<br>СЛ (3095,49 руб.): 95% от ФОТ                                   | 4,149<br>4149 / 1000 | 1438,29<br>581,45       | 855,28<br>101,46    | 5967,47               | 2412,44      | 3548,56<br>420,96                      | 72,5                                                          | 300,8  |

ГРАНД-Смета 2020

| 1                                                                                                                            | 2                                                                       | 3                                                                                                                                              | 4                   | 5               | 6              | 7          | 8       | 9                   | 10   | 11      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|------------|---------|---------------------|------|---------|
| 4                                                                                                                            | ФССЦ-01.7.12.05-0011<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Геополотно<br>(м2)                                                                                                                             | 4563,9<br>4149*1,1  | 52,91           |                | 241475,95  |         |                     |      |         |
| 5                                                                                                                            | ФЕР47-01-046-06<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр      | Посев газонов партерных, мавританских и<br>обыкновенных вручную<br>(100 м2)<br>НР (4181,14 руб.): 115% от ФОТ<br>СП (3272,19 руб.): 90% от ФОТ | 41,49<br>4149 / 100 | 370,22<br>44,42 | 301,4<br>31,78 | 15360,43   | 1842,99 | 12505,09<br>1318,55 | 5,25 | 217,82  |
| 6                                                                                                                            | ФССЦ-16.2.02.07-0121<br>Приказ Минстроя России от<br>26.12.2019 №876/пр | Семена трав: мятлик<br>(кг)                                                                                                                    | 218                 | 152,84          |                | 33319,12   |         |                     |      |         |
| Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах                                                                             |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл. 1 п.5            |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15;              |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4))                                                                            |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| Накладные расходы                                                                                                            |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| Сметная прибыль                                                                                                              |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| Итого по разделу 1 Озеленение                                                                                                |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                | 4142061,53 |         |                     |      | 2765,95 |
| ИТОГИ ПО СМЕТЕ:                                                                                                              |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| Итого прямые затраты по смете в базисных ценах                                                                               |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл. 1 п.5 Производство |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15;        |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4))                                                                                               |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| Накладные расходы                                                                                                            |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| Сметная прибыль                                                                                                              |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                |            |         |                     |      |         |
| ВСЕГО по смете                                                                                                               |                                                                         |                                                                                                                                                |                     |                 |                | 4142061,53 |         |                     |      | 2765,95 |

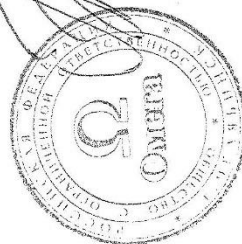
24.11.2020г.

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. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------------|--------|-------------------------------|
|                                                                                                         |                                |                                                                                                                    | строительных работ      | монтажных работ   | оборудования, мебели, инвентаря | прочих |                               |
| 1                                                                                                       | 2                              | 3                                                                                                                  | 4                       | 5                 | 6                               | 7      | 8                             |
| <b>Глава 2. Основные объекты строительства</b>                                                          |                                |                                                                                                                    |                         |                   |                                 |        |                               |
| 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                   |
|                                                                                                         |                                | <b>Итого по Главе 2. "Основные объекты строительства"</b>                                                          | <b>73196872,82</b>      | <b>2218239,56</b> |                                 |        | <b>75415112,38</b>            |
| <b>Глава 6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения</b> |                                |                                                                                                                    |                         |                   |                                 |        |                               |
| 3                                                                                                       | 06-01-01                       | Наружное электроснабжение                                                                                          | 8671108,32              | 1603743,06        |                                 |        | 10274851,38                   |
|                                                                                                         |                                | <b>Итого по Главе 6. "Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения"</b> | <b>8671108,32</b>       | <b>1603743,06</b> |                                 |        | <b>10274851,38</b>            |
| <b>Глава 7. Благоустройство и озеленение территории</b>                                                 |                                |                                                                                                                    |                         |                   |                                 |        |                               |
| 4                                                                                                       | 07-01-01                       | Благоустройство                                                                                                    | 55326842,9              |                   | 507180,1                        |        | 55834023                      |
| 5                                                                                                       | 07-01-02                       | Озеленение                                                                                                         | 4142061,53              |                   |                                 |        | 4142061,53                    |
|                                                                                                         |                                | <b>Итого по Главе 7. "Благоустройство и озеленение территории"</b>                                                 | <b>59468904,43</b>      |                   | <b>507180,1</b>                 |        | <b>59976084,53</b>            |
|                                                                                                         |                                | <b>Итого по Главам 1-7</b>                                                                                         | <b>141336885,6</b>      | <b>3821982,62</b> | <b>507180,1</b>                 |        | <b>145666048,3</b>            |



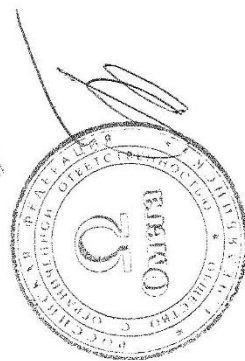
ГРАНД-Смета 2020

| 1                                                                                             | 2                                      | 3                                                                       | 4                     | 5                    | 6                   | 7                                       | 8           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------------|-------------|
| <b>Глава 8. Временные здания и сооружения</b>                                                 |                                        |                                                                         |                       |                      |                     |                                         |             |
| 6                                                                                             | ГСН-81-05-01-2001<br>п.5.8             | Временные здания и сооружения, предприятия снабжения -<br>2,6%          | 3674759,02<br>2,6% от | 99371,55<br>2,6% от  |                     |                                         | 3774130,57  |
|                                                                                               |                                        | Итого по Главе 8. "Временные здания и сооружения"                       | 141336885,57          | 3821982,62           |                     |                                         |             |
|                                                                                               |                                        | Итого по Главам 1-8                                                     | 3674759,02            | 99371,55             |                     |                                         | 3774130,57  |
|                                                                                               |                                        |                                                                         | 145011644,6           | 3921354,17           | 507180,1            |                                         | 149440178,9 |
| <b>Глава 9. Прочие работы и затраты</b>                                                       |                                        |                                                                         |                       |                      |                     |                                         |             |
| 7                                                                                             | ГСН-81-05-02-2007<br>п.1.28            | Производство работ в зимнее время, склады и хранилища -<br>4,4%         | 6380512,36<br>4,4% от | 172539,58<br>4,4% от |                     |                                         | 6553051,94  |
|                                                                                               |                                        | Итого по Главе 9. "Прочие работы и затраты"                             | 145011644,59          | 3921354,17           |                     |                                         |             |
|                                                                                               |                                        | Итого по Главам 1-9                                                     | 6380512,36            | 172539,58            |                     |                                         | 6553051,94  |
|                                                                                               |                                        | Итого по Главам 1-9                                                     | 151392157             | 4093893,75           | 507180,1            |                                         | 155993230,8 |
| <b>Глава 10. Содержание службы заказчика. Строительный контроль</b>                           |                                        |                                                                         |                       |                      |                     |                                         |             |
| 8                                                                                             | Пост. Правит. РФ от<br>21.06.2010 №468 | Строительный контроль-2,14%                                             |                       |                      |                     | 3338255,14<br>2,14% от<br>(155993230,8) | 3338255,14  |
|                                                                                               |                                        | Итого по Главе 10. "Содержание службы заказчика. Строительный контроль" |                       |                      |                     | 3338255,14                              | 3338255,14  |
| <b>Глава 12. Публичный технологический и ценовой аудит, проектные и изыскательские работы</b> |                                        |                                                                         |                       |                      |                     |                                         |             |
|                                                                                               |                                        | Итого по Главам 1-12                                                    | 151392157             | 4093893,75           | 507180,1            | 3338255,14                              | 159331485,9 |
| <b>Непредвиденные затраты</b>                                                                 |                                        |                                                                         |                       |                      |                     |                                         |             |
|                                                                                               |                                        | Итого с учетом "Непредвиденные затраты"                                 | 151392157             | 4093893,75           | 507180,1            | 3338255,14                              | 159331485,9 |
| <b>Налоги и обязательные платежи</b>                                                          |                                        |                                                                         |                       |                      |                     |                                         |             |
| 9                                                                                             | № 303-ФЗ 3 августа<br>2018 г.          | НДС - 20%                                                               | 30278431,39<br>20% от | 818778,75<br>20% от  | 101436,02<br>20% от | 667651,03<br>20% от                     | 31866297,19 |
|                                                                                               |                                        | Итого "Налоги и обязательные платежи"                                   | 151392156,95          | 4093893,75           | 507180,1            | 3338255,14                              |             |
|                                                                                               |                                        | Итого по сводному расчету                                               | 30278431,39           | 818778,75            | 101436,02           | 667651,03                               | 31866297,19 |
|                                                                                               |                                        |                                                                         | 181670588,3           | 4912672,5            | 608616,12           | 4005906,17                              | 191197783,1 |

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.



Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.

Страница 2

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**Управляющая компания**  
**«А класс капитал»**

Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7  
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclasscapital, (499)702-52-70

По месту требования

Исх.№ 01/20201113-10 от 13.11.2020г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», информирует, что Универсальное индустриальное здание №9, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 11 085 кв.м, кадастровый (условный) номер: 54:19:034102:569, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформ 3307 км, дом 16, корпус 2, расположенное на:

- Земельном участке с кадастровым номером 54:219:034102:510, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы, общая площадь: 20 190 кв. м., адрес объекта: Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет;

снабжено следующими коммуникациями:

Водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. Объект оборудован системой пожаротушения, вентиляцией и кондиционированием в помещениях административно-бытовой части.

Конструктивные элементы Объекта:

**Фундамент** монолитный железобетонный столбчатый из тяжелого бетона класса по прочности В20W10F150,

**Пол** шлифованный, из упрочненного бетона, бетонная монолитная плита пола толщиной 220мм из тяжелого бетона, класса по прочности В20 по подготовленному основанию из щебня;

**Цокольная панель** – трехслойная сборная железобетонная панель толщиной 310 мм, не требующая дополнительной отделки из бетона В45 W8 F150, с утеплителем из экструзионного пенополистирола толщиной 100 мм;

**Конструкции покрытия** – стальные фермы из стальных профилей пролетом 24,0м 18,0м (стропильные) и 12,0 м;

**Основные колонны** запроектированы из сборного железобетона прямоугольного и квадратного сечения. Шаг колонн каркаса по крайним рядам принят 6,0 м. Перекрытия тех. помещений инженерного обеспечения – железобетонные панели толщиной 160мм из бетона класса В45. Преобладающая высота 12м.

**Кровля** – неэксплуатируемая. Покрытие – мягкое, рулонное (мембрана ПВХ); утеплитель кровли двухслойный суммарной толщины 140 мм: верхний и нижний слой – жесткие минераловатные плиты (группа горючести НГ); пароизоляция полиэтиленовая пленка, оцинкованный профилированный настил. Функцию ограждения несет на себе парапет здания. Водосток – внутренний, водосточные воронки с подогревом. На кровле предусмотрены парапетные воронки для аварийного водоотвода.

**Наружные стены здания** – трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 150мм.

**Ограждающие конструкции** тех. помещений инженерного обеспечения – железобетонные панели толщиной 160 мм.

**Конструкция оконных блоков** – двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете с межстекольным расстоянием 14мм ( $R_{г} = 0.59 \text{ м}^2 \cdot \text{°C/Вт}$ ). Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 31173-2003 и 6629-88.

**Основные строительные показатели**

|                                                   | Этажность | Общая<br>площадь,<br>м2 | Площадь<br>застройки,<br>м2 | Строительный<br>объем, м3 |
|---------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Универсальное промышленное<br>здание №9 по ПЗУ №9 | 1         | 11 084,73               | 9 819,05                    | 135 232,67                |
| <b>ИТОГО</b>                                      |           | <b>11 084,73</b>        | <b>9 819,05</b>             | <b>135 232,67</b>         |

Директор  
ООО УК «А класс капитал»  
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Пилевин Д.Г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**Управляющая компания**  
**«А класс капитал»**

Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 5  
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.





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**Управляющая компания**  
**«А класс капитал»**

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7  
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70*

По месту требования

Исх. № 01/20200923-4 от 23.09.2020г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания №9 (Логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево»), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 11 085 кв.м, кадастровый (условный) номер: 54:19:034102:569, с местонахождением: Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д.16, корп 2, заключен Долгосрочный договор аренды от 14.05.2018г. с ООО «ОКН», до 14.05.2023г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БТИ=15 891,70 кв.м., арендный поток, за период 14.05.2020-13.05.2021, составит:

| Номер<br>п/п | Наименование                      | Площадь<br>БОМА,<br>кв.м. | Ставка, руб<br>кв.м/год, (без<br>НДС) | Ставка год, руб<br>(без НДС) |
|--------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| 1            | 2                                 | 3                         | 4                                     |                              |
| 1            | Складские помещения               | 9 274,41                  | 3 969,00                              | 36 810 133,29                |
| 2            | Помещения зарядной                | 72,13                     | 8 269,00                              | 596 424,94                   |
| 3            | Помещения АБЧ                     | 767,82                    | 2 269,00                              | 6 348 911,63                 |
| 4            | Помещения Антресоли               | 1 156,71                  | 3 969,00                              | 4 590 981,99                 |
| 5            | Машиноместо (легковые автомобили) | 9                         | 2 756,00                              | 297 675,00                   |
| 6            | Машиноместо (грузовые автомобили) | 10                        | 8 269,00                              | 992 250,00                   |
| 7            | Операционные расходы              | 11 271,07                 | 925                                   | 10 424 049,09                |
| Итого:       |                                   |                           |                                       | 60 060 425,94                |

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

Директор  
ООО УК «А класс капитал»  
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Пилевин Д.Г