



ИО-0921-07

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	15 сентября 2021 г.
Дата составления отчета	29 сентября 2021 г.
Заказчик	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru



В ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Заместителю генерального директора
Е.А. Постникову

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 4 от 26 августа 2021 г.) с ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка следующих объектов недвижимого имущества (далее – Объект оценки) по состоянию на 15 сентября 2021 г. (дата оценки):

Табл. 1. Состав Объекта оценки

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

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для 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 Объекта оценки, по состоянию на 15 сентября 2021 г. составляет:

434 000 000 (Четыреста тридцать четыре миллиона) рублей без учета НДС.

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

В том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ¹
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	224 153 000
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510	209 847 000

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.



(Handwritten signatures in blue ink over the stamp and on a line below)

¹ 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	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	10
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	11
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	24
3.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	24
3.7. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
3.8. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	32
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	33
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	36
4.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	39
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	39
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	43
4.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	50
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	50
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	57
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	67
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	69
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	71
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	74
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	74
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	75
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	80
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	80
6.1.5. Внесение корректировок	80
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	89
6.2. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	92
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	104
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	108
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	108
6.4.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	110
6.4.3. Потери от незаполняемости и неуплаты	123
6.4.4. Чистый операционный доход	123
6.4.5. Определение коэффициента капитализации	125
6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	125
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	125
ПРИЛОЖЕНИЯ	129
Приложение 1. Задание на оценку	130
Приложение 2. Документы оценщика	133
Приложение 3. Рыночная информация	141
Приложение 4. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	158

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика			
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 4 от 26 августа 2021 г.)			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0921-07 от 29 сентября 2021 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2, кадастровый номер: 54:19:034102:569; Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, кадастровый номер: 54:19:034102:510 (с учетом произведенных работ по улучшению). 			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное индустриальное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2, с учетом прав на земельный участок кадастровый №54:19:034102:510, общая 20 190 кв. м, адрес объекта: Новосибирская обл., МО Толмачевский сельсовет	442 483 775	427 332 491	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 сентября 2021 г. составляет: 434 000 000 (Четыреста тридцать четыре миллиона) рублей без учета НДС, <i>в том числе:</i>			
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС²
	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	224 153 000
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510	209 847 000	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход».</p> <p>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.)).</p>			

1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

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

² 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

Параметр	Показатель
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Объект № 1: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922. Объект № 2: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для 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 стоимость
Дата оценки	15 сентября 2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	1) Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 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»; 2) Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; 3) Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; 4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки; 5) 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; 6) 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 (в зависимости от Объекта оценки); 7) 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; 8) Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат привести в рублях без НДС; 9) Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведенных на них улучшений. 10) Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком
Срок проведения оценки	7 (семь) рабочих дней

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 Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
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 специалистами и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 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	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	8 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-04 от 10 декабря 2020 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	-
Обоснование необходимости привлечения к оценке	-

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

Общие допущения и ограничения

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. 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/приобретатель 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.
11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
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. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. № 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.

14. 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.

15. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

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

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

21. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

22. Согласно Справке от 15.09.2021 г. оцениваемые объекты недвижимого имущества были приобретены ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» по Договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности на зарегистрировано 29 декабря 2020 г. После приобретения работ по реконструкции здания, а также улучшений на земельном участке не производилось. Часть документации, представленной в Приложении 3 к Отчету, предоставлена Оценщику предыдущим правообладателем оцениваемых объектов. Данный факт не влияет на результат оценки, т.к. технические характеристики объектов недвижимости не менялись после их приобретения, а все имеющиеся права на них перешли к новому собственнику после покупки.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки 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 № 4 от 26 августа 2021 г. к Договору № 602-О/130/20 от 13 ноября 2020 г., являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о. п. 3 307 км, д. 16, корп. 2:

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/412103686 от 20.08.2021 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.09.2021 г. № КУВИ-999/2021-826734.

Экспликация к поэтажному плану здания, недатированная (предоставлена Заказчиком).

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

Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. (предоставлено Заказчиком).

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

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

Долгосрочный договор аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.³ (предоставлен Заказчиком).

Дополнительное соглашение №1 от 05 июля 2018 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.³ (предоставлено Заказчиком).

Дополнительное соглашение №2 от 26 мая 2020 г. к Долгосрочному договору аренды помещений в здании от 14 мая 2018 г.³ (предоставлено Заказчиком).

Локальный сметный расчет №02-01-01 на вертикальную планировку от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Локальный сметный расчет №02-01-02 на наружные сети водоснабжения и водоотведения от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Локальный сметный расчет №06-01-01 на наружное электроснабжение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Локальный сметный расчет №07-01-01 на благоустройство от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Локальный сметный расчет №07-01-02 на озеленение от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Сводный сметный расчет стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

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

Справка исх.№01/20201113-10 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

Справка исх.№01/20201113-1 от 13.11.2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

Соглашение о сервитуте и эксплуатации от 01 декабря 2020 г. (предоставлено Заказчиком).

Дополнительное соглашение №1 от 19 февраля 2021 г. к Соглашению о сервитуте и эксплуатации от 01 декабря 2020 г. (предоставлено Заказчиком).

Справки от 15.09.2021 г. в количестве 2-х штук (предоставлены Заказчиком).

Фотоматериалы (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 унт-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

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 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
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 (согласно Долгосрочному договору аренды от 14.05.2018 г. срок аренды 5 лет). Земельный участок – доверительное управление, частный сервитут (согласно Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 г. срок действия с 14.12.2016 г. на неопределенный срок).
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, у оцениваемого объекта имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Также у земельного участка имеются ограничения (обременения) в виде частного сервитута. Анализ влияния данных ограничений (обременений) произведен в п. 3.7 Отчета.

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

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

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, Оценщик пришел к выводу: с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2, на территории Промышленно-логистического парка Новосибирской области.

Новосибирская область⁴ образована 28 сентября 1937 года, входит в состав Сибирского федерального округа. Территория – 177 756 кв. км (1,04% территории РФ). Максимальная протяжённость территории

⁴ Данные официального сайта Правительства Новосибирской области; <https://www.nso.ru/page/2264>

с севера на юг 440 км и с запада на восток – 640 км. Новосибирская область находится на юго-востоке Западно-Сибирской равнины. Область граничит на севере с Томской областью, на юго-западе – с Казахстаном, на западе – с Омской областью, на юге – с Алтайским краем, на востоке – с Кемеровской областью.

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

Новосибирская область – ключевой регион Сибири. Население региона 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.

Область является крупнейшим транспортным узлом восточной части России. Здесь пересекаются крупнейшие железнодорожные, автомобильные, авиационные и речные маршруты. Новосибирск связывает Сибирь, Дальний Восток и Среднюю Азию с европейскими регионами России. Международный аэропорт Новосибирск (Толмачёво) – крупнейший за Уралом транзитный авиаузел на важнейших направлениях между Европой и Азией.

Новосибирская область входит в десятку крупнейших производителей сельскохозяйственных товаров России. Область полностью обеспечивает себя фуражным зерном и семенным материалом. Животноводство области специализируется на разведении крупного рогатого скота молочно-мясных пород, свиноводстве, птицеводстве. Производственные мощности предприятий агропромышленного комплекса позволяют не только обеспечивать внутренние потребности области, но и экспортировать за ее пределы молоко и молокопродукты, мясо и мясопродукты, а также произведенное в области зерно и зернопродукты.

Новосибирск⁵ – самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Третий по численности населения город в России. Постоянное население на 1 января 2020 года – 1 625,6 тыс. человек (58% населения Новосибирской области). Расстояние от Новосибирска до Москвы – 3 191 км.

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

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

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

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

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

⁵ Источник информации: *Официальный сайт города Новосибирск*; <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>

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

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

За пять лет (с 2015 по 2019 годы) промышленное производство Новосибирска увеличилось в стоимостном выражении в среднем на 20%. В числе предприятий с положительной динамикой АО «НИИ измерительных приборов — Новосибирский завод имени Коминтерна», АО «Новосибирский авиаремонтный завод», ПАО «Сиблитмаш», ПАО «Новосибирский металлургический завод им. Кузьмина», АО «Новосибирский приборостроительный завод», НПО «ЭЛСИБ» ПАО и др. На предприятиях проводится работа по модернизации производств, вводу в строй новых мощностей, внедрению современных технологий и освоению выпуска новых видов продукции.

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

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

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

Через Новосибирск проходят три автодороги федерального значения: Р-254 «Иртыш» (Челябинск-Курган-Омск-Новосибирск), Р-255 «Сибирь» (Новосибирск-Кемерово-Красноярск-Иркутск) и Р-256 «Чуйский тракт» (Новосибирск-Бийск-Горно-Алтайск-государственная граница с Монголией). В конце 2019 года в Новосибирске состоялось открытие нового автовокзала «Новосибирский автовокзал — Главный». Предполагается, что ежедневно с автовокзала будут отправляться до 200 рейсов автобусов в направлении Казахстана, Узбекистана, Таджикистана, Республики Алтай, Алтайского края, Кемеровской и Томской областей, а также внутрирегиональные рейсы.

Городской пассажирский транспорт представлен автобусами, троллейбусами, трамваями, такси, включая маршрутные, и метрополитеном. Новосибирский метрополитен имеет 2 действующие линии общей протяженностью 15,9 км и 13 станций. Метромост — самый длинный крытый метромост в мире, длина которого вместе с береговыми эстакадами составляет 2 145 м.

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

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

Новосибирск является одним из крупнейших в России региональных центров оптовой торговли. В 12 километрах от города создан промышленно-логистический парк общей площадью 2 000 га. В числе крупных торгово-логистических комплексов: оптово-розничный центр «НОРДМОЛЛ», торговый комплекс «Восток», оптово-розничный центр «Фудсиб», ориентированные, в первую очередь, на ритейлеров, средний и крупный опт.

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

Город разделен на 8 административных территорий – Дзержинский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский районы и Центральный округ. Самыми крупными из них по численности населения являются Ленинский район и Центральный округ; по занимаемой площади – Советский район и Центральный округ.

Новосибирск является центром Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с Новосибирском, находящиеся от его центра в пределах полуторачасовой доступности. Население агломерации превышает 2 млн. человек, а ее доля в валовом региональном продукте Новосибирской области превышает 3/4 и практически целиком определяет тенденции развития областной экономики. В состав агломерации попадают города Бердск, Искитим, Обь, поселок Кольцово, Новосибирский район, а также близлежащие к Новосибирску районы области (частично), в том числе Искитимский, Кольванский, Коченевский, Мошковский, Ордынский, Тогучинский. Социальный аспект взаимодействия поселений в Новосибирской городской агломерации определяется слабым территориальным сегментированием рынка труда и объективными тенденциями формирования на смежных территориях единого трудового рынка.

Промышленно-логистический парк (ПЛП) Новосибирской области⁶ создан в 2007 году по инициативе Правительства Новосибирской области и Агентства инвестиционного развития Новосибирской области. Комплексное управление парком и развитие его инфраструктуры осуществляет Управляющая компания «Промышленно-логистический парк» (АО «УК «ПЛП»). В ноябре 2015 года Промышленно-логистический парк получил сертификат соответствия Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 56301-2014 «Индустриальные парки. Требования». На сегодняшний день на территории ПЛП реализуются инвестиционные проекты российские и зарубежные компании.

ПЛП – это современная инвестиционная площадка с полным комплексом инженерной, дорожно-транспортной и общественно-деловой инфраструктуры. На территории парка созданы все необходимые условия для развития логистических и производственных компаний. ПЛП входит в десятку крупнейших индустриальных парков России. Его общая площадь более 2 000 га (кадастровый квартал № 54:19:03 4102). Участок расположен восточнее села Прокудское.

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

⁶ Официальный сайт парка, <https://plp-nso.ru/o-parke.html>, а также информация сайта Группы компаний Абажур (<https://stroy54.ru/plp-promyshlenno-logisticheskij-park-tolmachevo-novosibirskoj-oblasti/>)



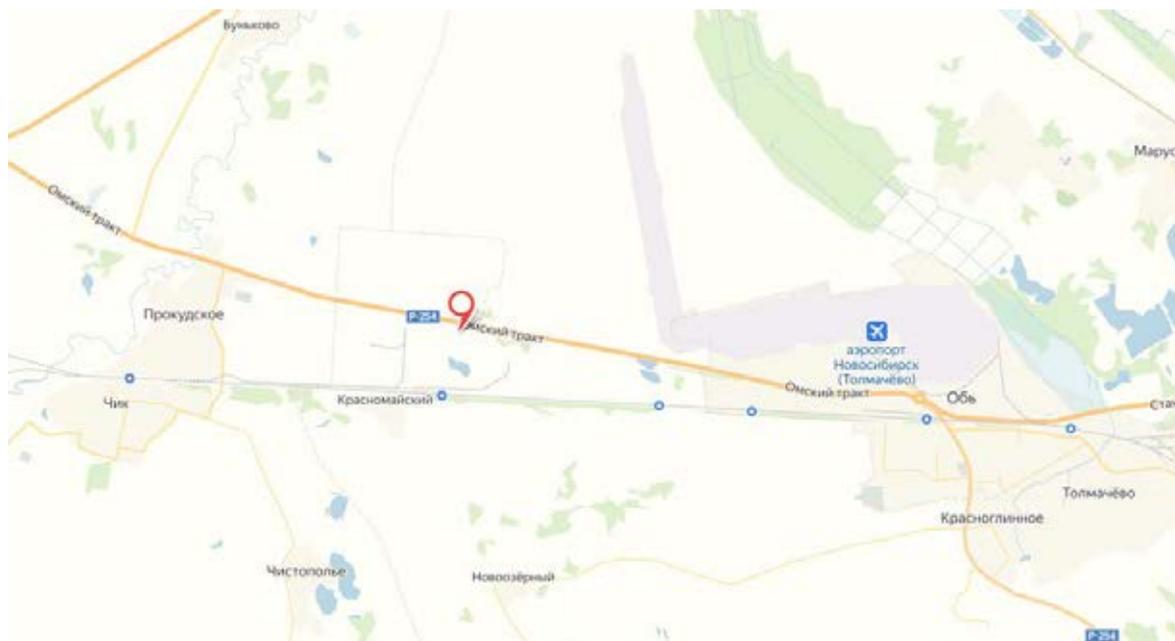
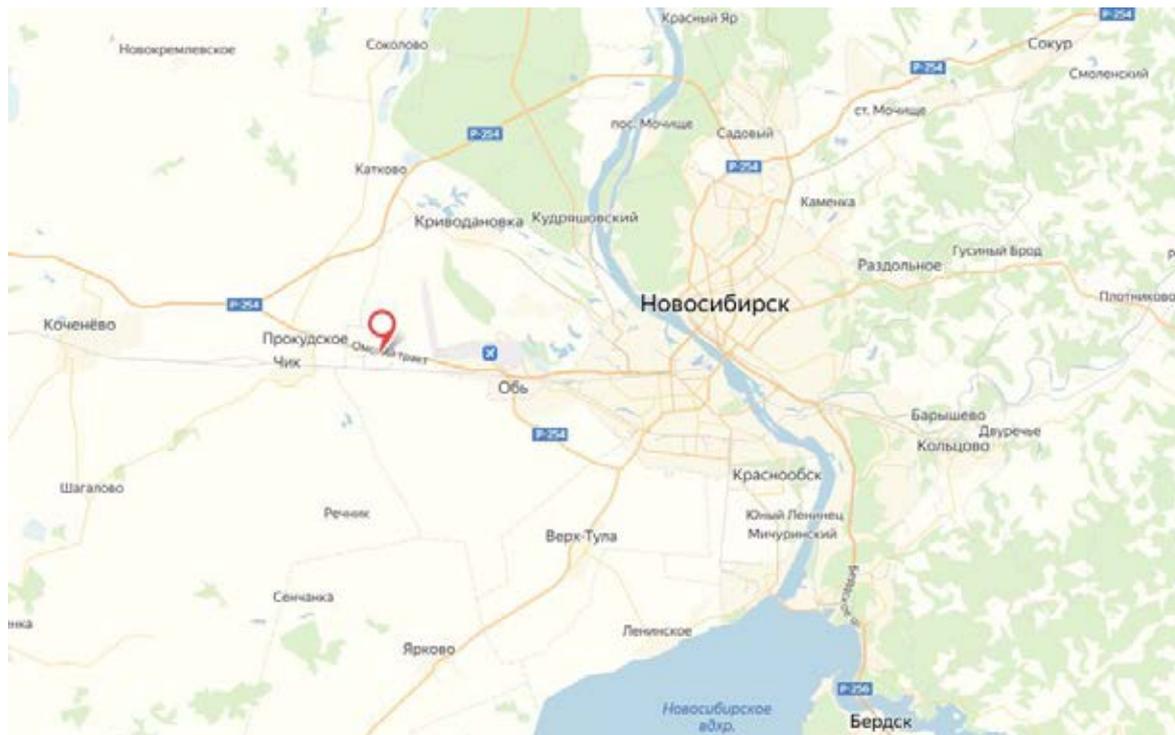
Рис. 1. Местоположение Промышленно-логистического парка (ПЛП)⁷

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

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

Резиденты парка: ООО «АРНЕГ», Корпорация «Глория Джинс», АО «Завод тарных изделий», ООО ЗКПД «Армадон», ЗАО «РОСА», ООО «Восточная Снеговая Компания», ООО «СИБАЛЮКС РЕСУРС», ООО «РОСАГРОМАРКЕТ», ООО «СЛАДОМИР ЛОГИСТИК ГРУПП», ООО «ИЭК НСК», ООО «РОССПАК», Распределительный центр для X5 Retail Group ФТС «Пятерочка», Компания «НОВА-ТРАК».

⁷ <https://stroy54.ru/plp-promyshlenno-logisticheskij-park-tolmachevo-novosibirskoj-oblasti/>



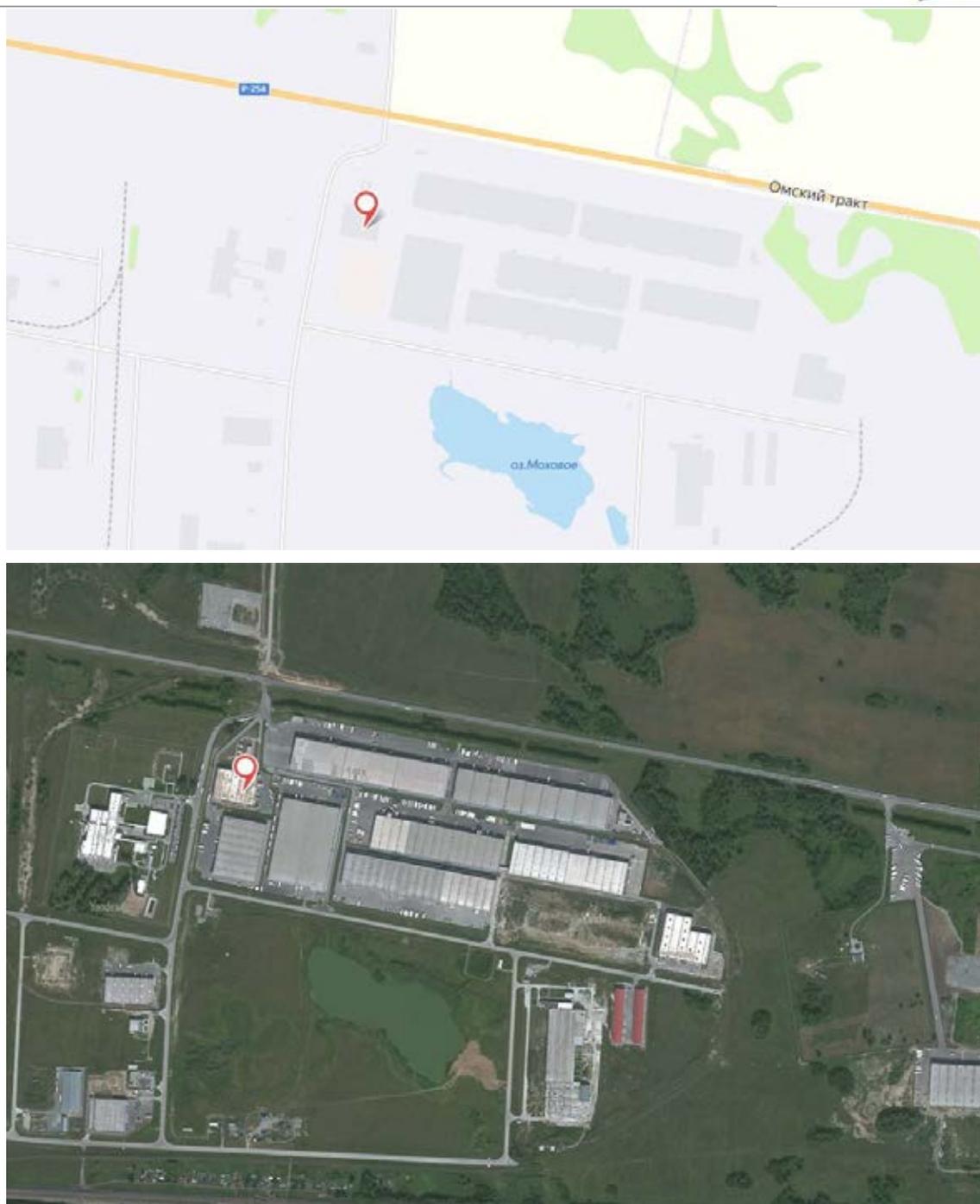


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки⁸

⁸ Источник картографической информации – Yandex. Карты

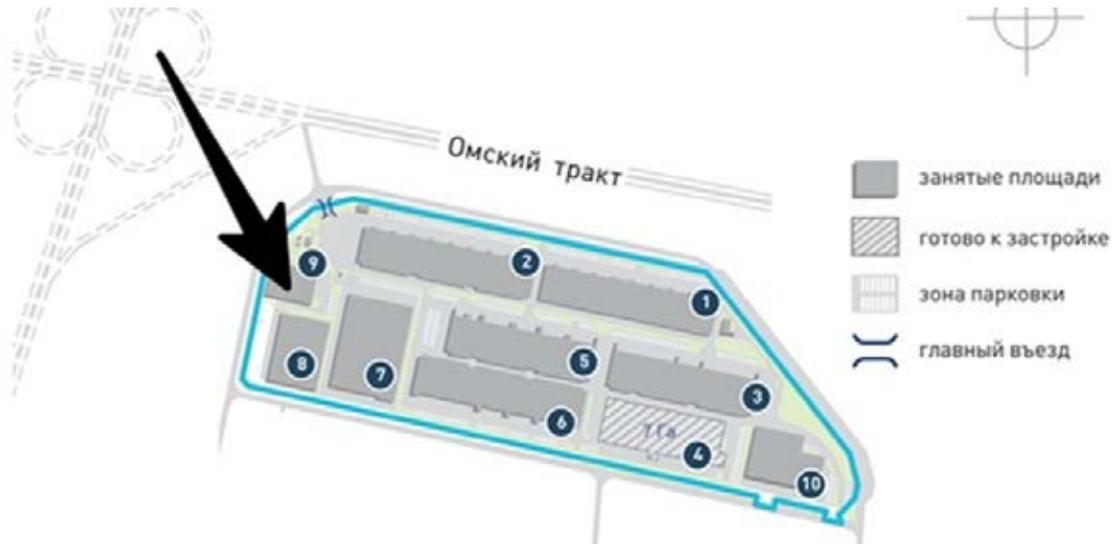


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки⁹

Локальное местоположение объекта

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

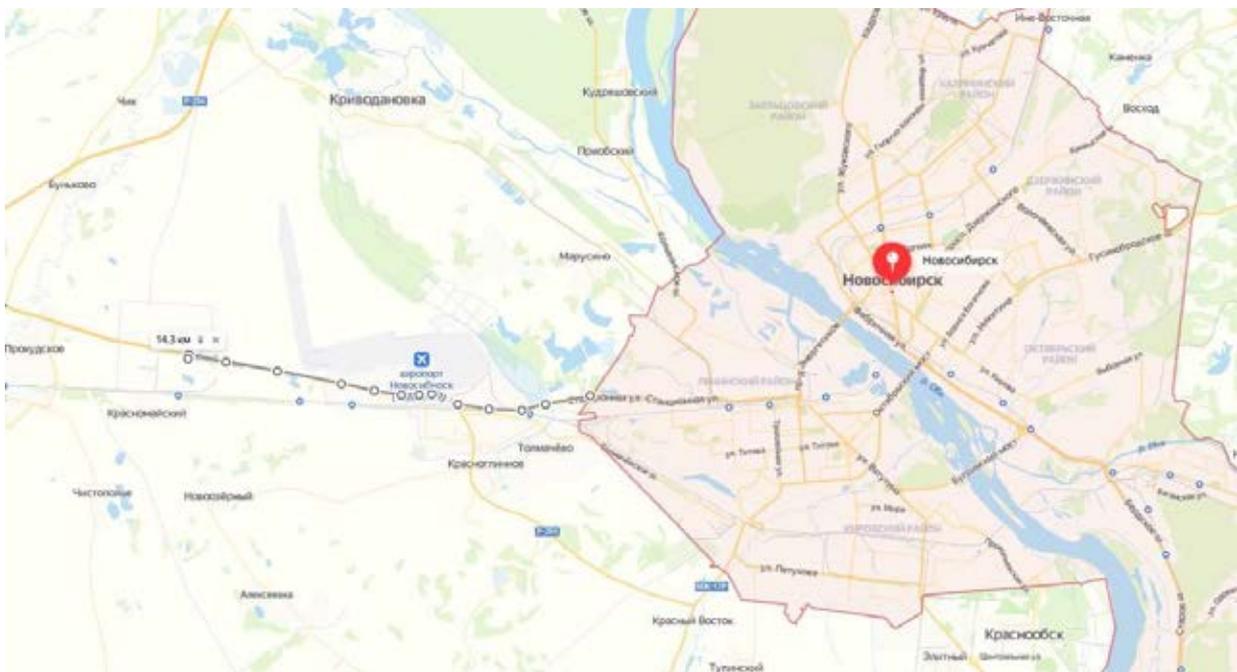


Рис. 4. Расстояние от Объекта оценки до границ областного центра г. Новосибирск¹⁰

⁹ <https://www.pnkgroup.ru/parks/tolmachevo/>

¹⁰ Поисково-информационная картографическая служба Яндекс, <https://yandex.ru/>

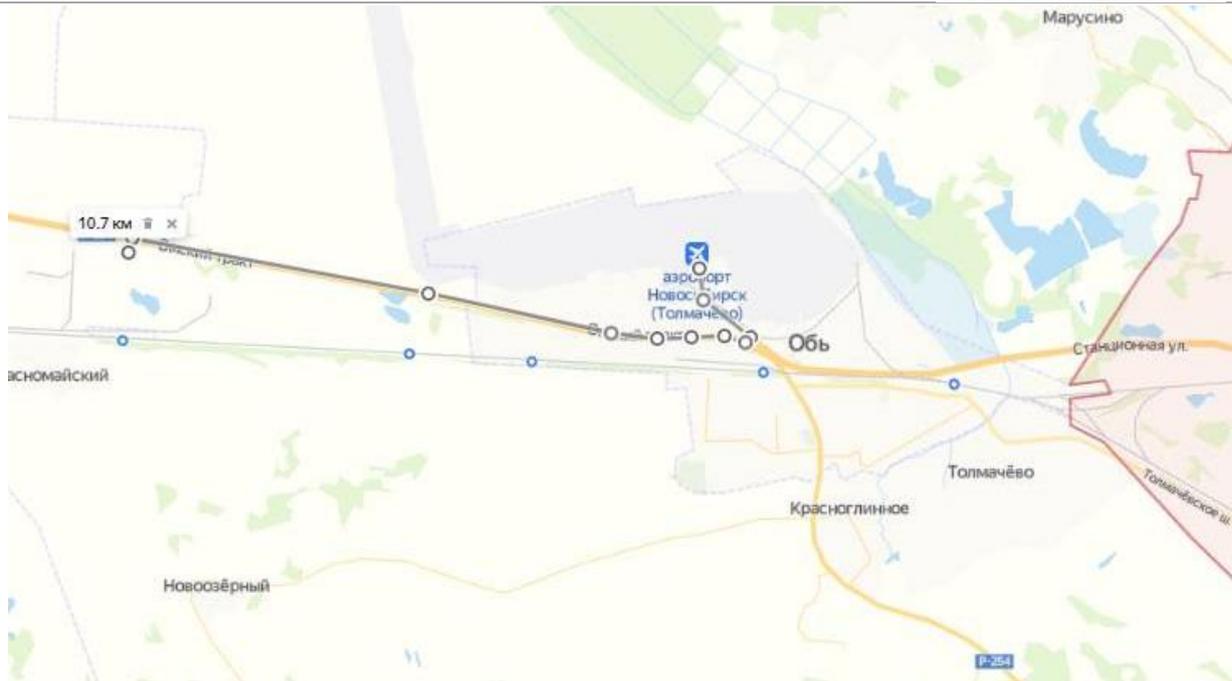


Рис. 5. Расстояние от Объекта оценки до аэропорта г. Новосибирск ¹¹

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

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

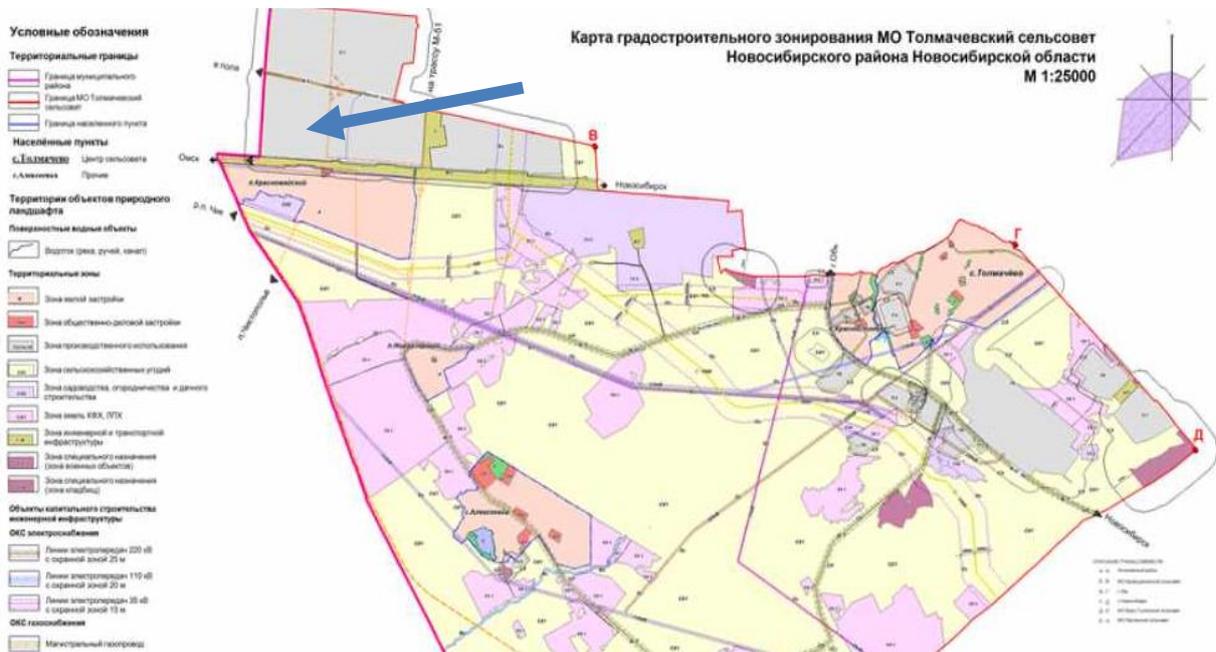


Рис. 6. Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет ¹²

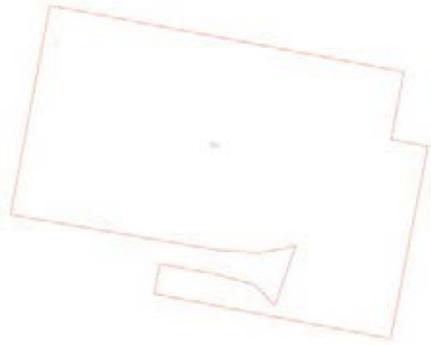
Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне производственного использования.

¹¹ Источник: Поисково-информационная картографическая служба Яндекс, <https://yandex.ru/>

¹² Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет, <https://tolmachevskiy.nso.ru/page/245>

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 на 01.01.2020 г., руб.	12 620 125,44
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 Здание (Универсальное промышленное 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 произведенных работ по улучшению. При возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору №6/9 от 07.07.2017 г. и в результате его реализации, на земельном участке в 2017-2019 г., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования и строительства, включающий земляные работы, благоустройство территории под строящийся складской корпус, расположенного в пределах земельного участка, в том числе укладка дорожного покрытия, обустройства пешеходных зон. Земельный участок оснащен коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплосети, газоснабжение. На основании сводного сметного расчета стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. по состоянию на 3 квартал 2020 г. общая величина затрат, которые были понесены составила 159 331 485,94 руб. без НДС.

3.6. Описание объекта капитального строительства

Техническое состояние оцениваемого здания, определялось по данным критериев оценки технического состояния¹³ на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

¹³ Техническое состояние определялось согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/

Табл. 9. Описание объекта капитального строительства

Показатель	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2
Кадастровый номер	54:19:034102:569
Адрес местоположения	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2
Общая площадь, кв. м	11 085,00
Общая площадь по стандартам ВОМА, кв. м	11 271,07
Площадь административно-бытовой части по стандартам ВОМА, кв. м	787,82
Доля АБЧ, %	6,99%
Состав площадей в разрезе функционального использования	Складские, административно-бытовые
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость на 02.04.2018 г., руб.	133 311 757,2
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
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	Монолитный железобетонный столбчатый из тяжелого бетона класса по прочности В20W10F150
Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены здания - трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 150 мм.
Перекрытия	Стальные фермы из стальных профилей пролетом 24,0 м, 18,0 м (стропильные) и 12,0 м
Крыша	Кровля - неэксплуатируемая. Покрытие - мягкое, рулонное (мембрана ПВХ); утеплитель кровли двухслойный суммарной толщины 140 мм: верхний и нижний слой - жесткие минераловатные плиты (группа горючести НГ); пароизоляция полиэтиленовая пленка, оцинкованный профилированный настил. Функцию ограждения несет на себе парапет здания. Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом. На кровле предусмотрены парапетные воронки для аварийного водоотвода
Полы	Шлифованный, из упрочненного бетона, бетонная монолитная плита пола толщиной 220мм из тяжелого бетона, класса по прочности В20 по подготовленному основанию из щебня
Проемы	Конструкция оконных блоков - двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете с межстекольным расстоянием 14мм (R _г = 0.59 м ² ·°С/Вт). Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 31173-2003 и 6629-88
Отделочные работы	Отделка универсального промышленного помещения изнутри: стены: отделка сэндвич-панелей - заводская окраска, стены из железобетонных панелей без отделки. Отделка административной части: стандартная отделка в хорошем качестве
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется (от котельной)
Водопровод	Имеется (скважина)
Канализация	Имеется (местная)
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются
Вентиляция	Имеется
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком. По устным данным Заказчика, фотоматериалы отражают состояние Объекта оценки на дату оценки.



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

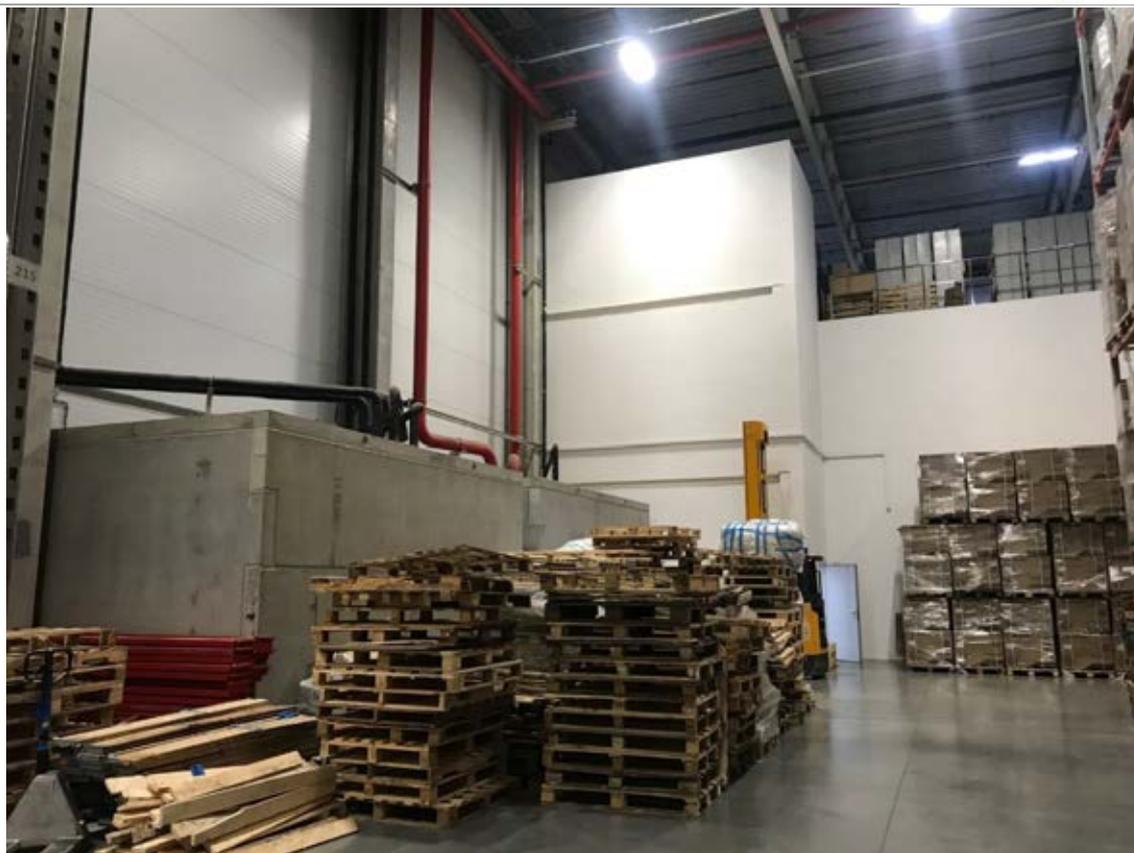


Фото № 8. Нежилое помещение оцениваемого здания

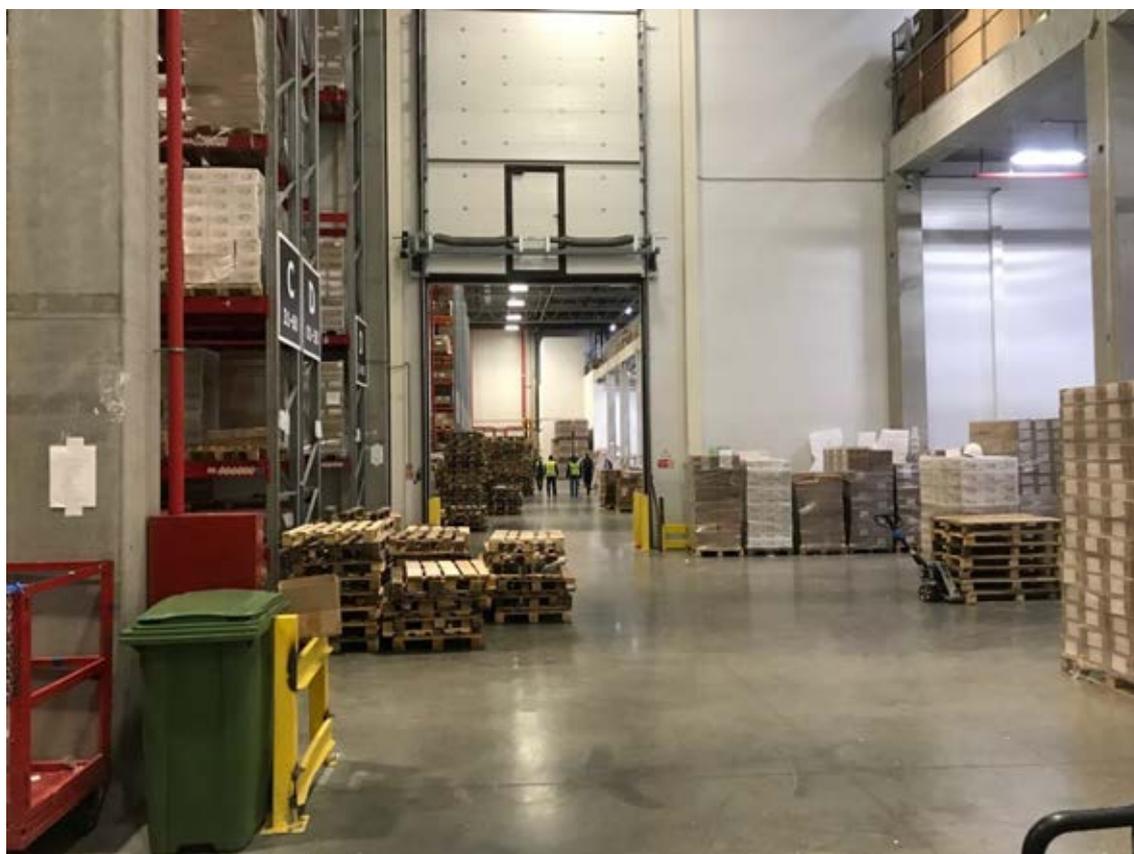


Фото № 9. Нежилое помещение оцениваемого здания

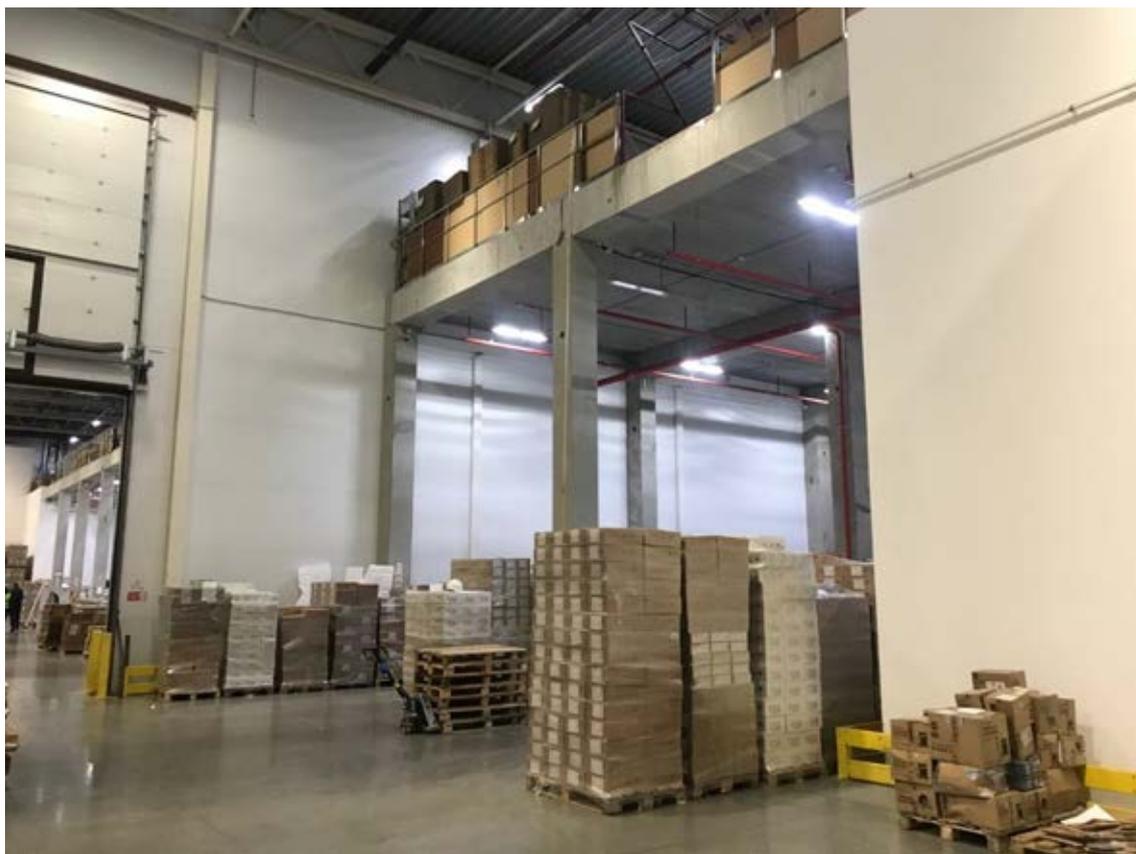


Фото № 10. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 11. Нежилое помещение оцениваемого здания

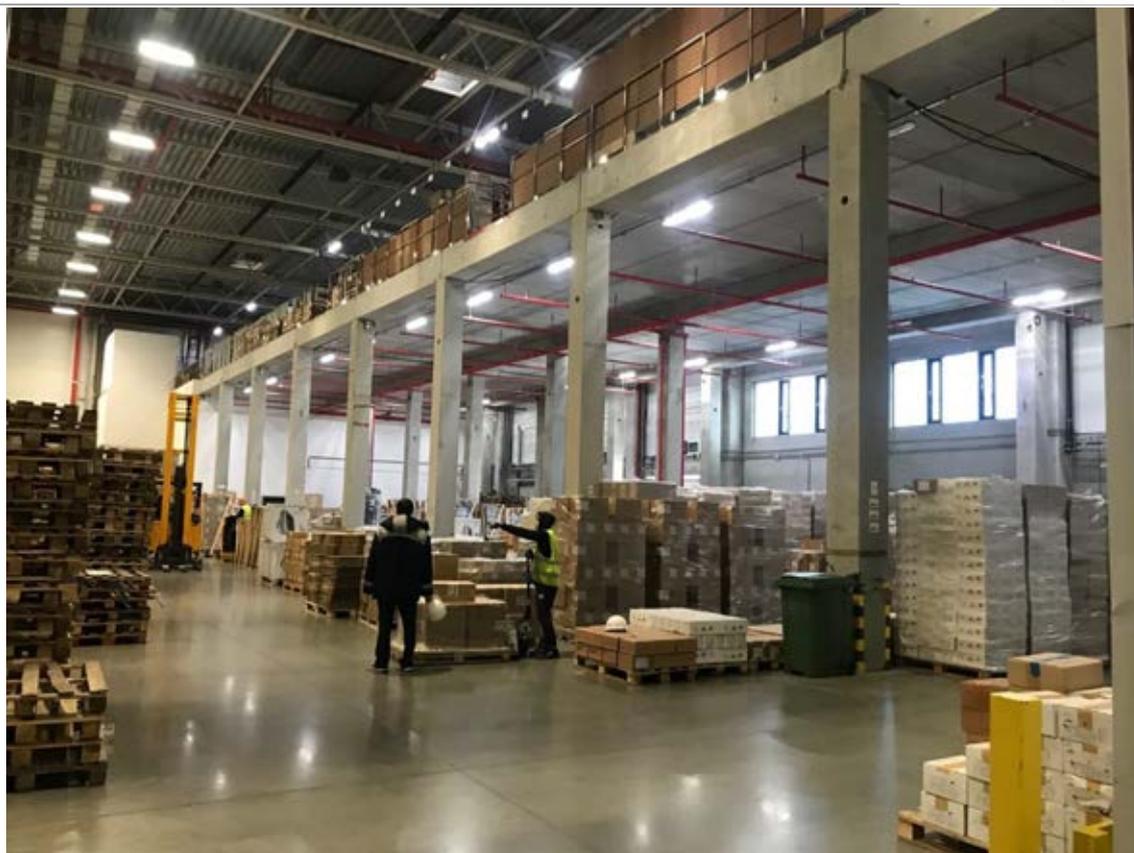


Фото № 12. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 13. Нежилое помещение оцениваемого здания



Фото № 14. 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 01.10.2021-30.09.2022 г.

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м / число м/м	Ставка, руб. кв. м/год (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	9 274,41	4 266,21	39 566 607,18
2	Помещения АБЧ	767,82	8 887,94	6 824 340,74
3	Помещения Антресоли	1 156,71	4 266,21	4 934 771,07
4	Помещения зарядной	72,13	8 887,94	641 087,36
5	Машиноместо (легковые)	9	2 962,65	26 663,83
6	Машиноместо (грузовые)	10	8 887,94	88 879,43
7	Операционные расходы	11 271,07	952,92	10 740 429,19
Итого:				62 822 778,80

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 469,85 руб. за кв. м в мес. без НДС, тогда как диапазон цен предложений по аренде (подробнее см. п. 4.4.1 Отчета) составляет 398 - 465 руб. за кв. м в мес. без 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

Оцениваемое здание позиционируется в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта наиболее близок к классу А¹⁴.

¹⁴ Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение Новосибирской области ¹⁶																								
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2021 г. составил в текущих ценах 26 771 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2020 г. составил 99,3%, относительно IV квартала 2020 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2021 г. по отношению к ценам I квартала 2020 г. составил 108,9% ¹⁷ .	Валовой региональный продукт Новосибирской области в 2019 году в текущих основных ценах составил 1 409 192,0 млн рублей. Индекс физического объема валового регионального продукта, (в постоянных ценах) – 102,7 % к предыдущему году. Валовой региональный продукт в расчете на душу населения – 504 043 рублей. ¹⁸																								
Объемы производства основных отраслей хозяйства	Индекс промышленного производства в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 104,4%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,6%, в январе-июле 2021 г. - 101,5%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-июле 2021 г. - 105,6%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2021 г. составил 1 016,8 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. – 5 063,9 млрд рублей, или 107,1%.	Индекс промышленного производства за январь-июль 2021 года составил 109,7% к уровню января-июля 2020 года. Индекс производства по добыче полезных ископаемых за январь-июль 2021 года составил 105,4% к уровню января-июля 2020 года. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за январь-июль 2021 года составил 109,9% к уровню января-июля 2020 года. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в январе-июле 2021 года составил 57927,8 млн рублей или 109,4% к январю-июлю 2020 года, в июле т.г., соответственно, 14 232,2 млн рублей и 123,8% (в январе-июле 2020 года против января-июля 2019 года объем работ уменьшился на 26,8%).																								
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁹ <table border="1" data-bbox="395 1144 927 1570"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 1 кв. 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,26%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,33%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,05%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>3,47%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,52%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>3,28%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>12,89%</td> </tr> <tr> <td>Транспортные средства и хранение</td> <td>6,40%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,80%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,30%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>5,16%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 1 кв. 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,26%	Добыча полезных ископаемых	12,33%	Обрабатывающие производства	15,05%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,47%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,52%	Строительство	3,28%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,89%	Транспортные средства и хранение	6,40%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,80%	Деятельность в области информации и связи	2,30%	Деятельность финансовая и страховая	5,16%	Структура экономики Новосибирской области близка к структуре экономики развитых стран, для которых характерно наличие высокой доли услуг (таких видов деятельности, как образование и здравоохранение, научная деятельность). В производственной структуре валового регионального продукта (ВРП) Новосибирской области на долю промышленного производства приходится более 20%, торговли – 18%, транспорта и связи – более 12%, сельского хозяйства – 4,9%, строительства – 6,3%. В сфере общественных услуг (образование, здравоохранение, операции с недвижимым имуществом, государственное управление) формируется более 38% ВРП Новосибирской области. ²⁰
Наименование вида экономической деятельности	За 1 кв. 2021 г.																									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,26%																									
Добыча полезных ископаемых	12,33%																									
Обрабатывающие производства	15,05%																									
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,47%																									
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,52%																									
Строительство	3,28%																									
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,89%																									
Транспортные средства и хранение	6,40%																									
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,80%																									
Деятельность в области информации и связи	2,30%																									
Деятельность финансовая и страховая	5,16%																									

¹⁵ Доклад «Социально-экономическое положение России январь-июль 2021 года» (опубликовано 01.09.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>

¹⁶ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Социально-экономическое положение Новосибирской области (январь - июль 2021 года) (опубликовано 03.09.2021 г.) – URL: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303>

¹⁷ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/i1RlgJuR/osn-06-2021.pdf>

¹⁸ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Валовой региональный продукт Российской Федерации, Сибирского федерального округа и Новосибирской области – URL: https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/aNRN-PEb5/p54_Валовой%20региональный%20продукт%20Российской%20Федерации,%20Сибирского%20федерального%20округа,%20Новосибирской%20области.pdf

¹⁹ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 15.06.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

²⁰ Данные Союза «Новосибирская городская торгово-промышленная палата» – URL: <https://novosibgor.tpprf.ru/ru/region/>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение Новосибирской области ¹⁶																		
	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>11,15%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>3,77%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,89%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>8,90%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,62%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>4,05%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>1,01%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,59%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,57%</td> </tr> </table>	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,15%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,77%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,89%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,90%	Образование	3,62%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,05%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,01%	Предоставление прочих видов услуг	0,59%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,57%	
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,15%																			
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,77%																			
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,89%																			
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,90%																			
Образование	3,62%																			
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,05%																			
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,01%																			
Предоставление прочих видов услуг	0,59%																			
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,57%																			
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в июле 2021 г. составил 3 276,4 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. – 21 366,9 млрд рублей, или 109,3%/	Оборот розничной торговли в январе-июле 2021 года составил 361 045,2 млн рублей или 110,3% к соответствующему периоду предыдущего года, за июль 2021 года – 55 405,4 млн рублей и 112,4%.																		
Индекс потребительских цен	В июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 100,9%.	Индекс потребительских цен в июле 2021 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 99,9%, непродовольственные товары – 100,5% и услуги – 101%.																		
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2021 г. составила 58 782 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,7%. В июле 2021 г. 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2021 г. составил 4,5% (без исключения сезонного фактора).	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе-июне 2021 года составила 43 694,6 рубля. По сравнению с аналогичным периодом 2020 года она увеличилась на 9,4%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе-июне 2021 года составила 104% к январю-июню 2020 года. По данным обследования рабочей силы, во II квартале 2020 года уровень участия в рабочей силе составил 62,6%, уровень занятости – 58,7%, уровень безработицы – 6,2%.																		
Наиболее значимые предприятия региона	Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть». Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье. Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно ²¹	Крупнейшие предприятия: Сибэлектротерм (НЗЭТО), Тяжстанкогидропресс, Электросигнал, Станкосиб, Сибсельмаш, НПО Элсиб, Новосибирский инструментальный завод, ОАО «Новосибирское авиационное производственное объединение им. В. П. Чкалова», ОАО «Новосибирский оловянный комбинат» и др. ²²																		
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «ВВВ-/А-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «ВВВ/А-2». По данным Moody's (4 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»).	За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск (2В) ²⁴																		

²¹ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

²² https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская_область#Экономика

²⁴ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁵	Социально-экономическое положение Новосибирской области ¹⁶
	<p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 05 февраля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне ВВВ со стабильным прогнозом. Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне²³</p>	
<p>Политическая обстановка</p>	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. 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 конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</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 и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим 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 закредиванию 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.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носит весьма умеренный характер. С учетом этого снижение ВВП по итогам 2020 г. составило 3,1%. Устойчивый рост возобновится весной 2021 г. по мере нормализации ситуации с заболеваемостью. В 2021 г. Банк России прогнозирует рост ВВП в диапазоне 3,0 – 4,0%²⁵</p>	

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

²³ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁵ По материалам: СтатРелиз. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 - апрель 2021 гг. // URL: <https://statreliz.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №11 (59) ноябрь 2020 года (дата публикации 28.12.2020 г.) <https://cbr.ru/dkp/analytic/>

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

Выводы:

В январе-июле 2021 года в Новосибирской области отмечалось повышение объемов промышленного производства. По остальным направлениям экономической деятельности также наблюдался рост показателей. Среднемесячная заработная плата в январе-июне 2021 года составила 43 694,6 рубля, что ниже среднероссийского уровня заработной платы. В связи с значительным снижением экономической активности по всей стране, что приводит к снижению покупательской способности населения и организаций, на рынке недвижимости наблюдается ситуация неопределенности.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

Табл. 12. Классификация производственно-складской недвижимости²⁶

Класс объекта	
Класс А+	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем
1.3 Сетка колонн	<ul style="list-style-type: none"> • Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 24 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	<ul style="list-style-type: none"> • Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади; • Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.
1.8 Мезонин	<ul style="list-style-type: none"> • Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м; • Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью 30 кв. м на каждые 10 тыс. кв. м складской площади
2.3 Слаботочные сети	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие оптоволоконных телекоммуникаций; • Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей постоянную температуру не менее + 14°, при наружной температуре воздуха -35° (исключая низкотемпературные режимы хранения)
2.5 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие автоматической системы пожарной сигнализации; • Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения; • Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.

²⁶ 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	
2.6 Эффективное использование энергоресурсов	Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например: <ul style="list-style-type: none"> • дополнительное утепление кровли и периметра здания; • использование энергосберегающих ламп.
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> • Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. <ul style="list-style-type: none"> • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности
Класс А	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования;
1.3 Сетка колонн	<ul style="list-style-type: none"> • Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 18 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Бетонный пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 6 т/ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола в зоне погрузки-разгрузки – 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади
1.8 Мезонин	В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина
1.9 Фасад	Использование фасадов, обеспечивающих достаточную теплоизоляцию в соответствии с техническими регламентами РФ (в зависимости от региона).
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей; • Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке
2.3 Слаботочные сети	Опволоконные телекоммуникации.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.5 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.6 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> • Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м;

Класс объекта	
3.3 Парковка	<ul style="list-style-type: none"> Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	<p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы; подсобные помещения; серверные комнаты; раздевалки для персонала; комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)
4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями)	<ul style="list-style-type: none"> Наличие общежития на территории; Наличие пожарного депо на территории; Наличие столовой на территории.
Класс В	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	<ul style="list-style-type: none"> Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади; Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Опволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> Огороженная и круглосуточно охраняемая территория; Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	<p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы (туалеты, душевые); подсобные помещения; раздевалки для персонала.
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Слаботочные сети	Опволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	<ul style="list-style-type: none"> Наличие офисных помещений при складе; Наличие вспомогательных помещений при складе.
4.2 Дополнительно	<ul style="list-style-type: none"> В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников; Наличие железнодорожной ветки; Наличие ворот на нулевой отметке.

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

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

4.3. Обзор рынка земельных участков

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

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

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

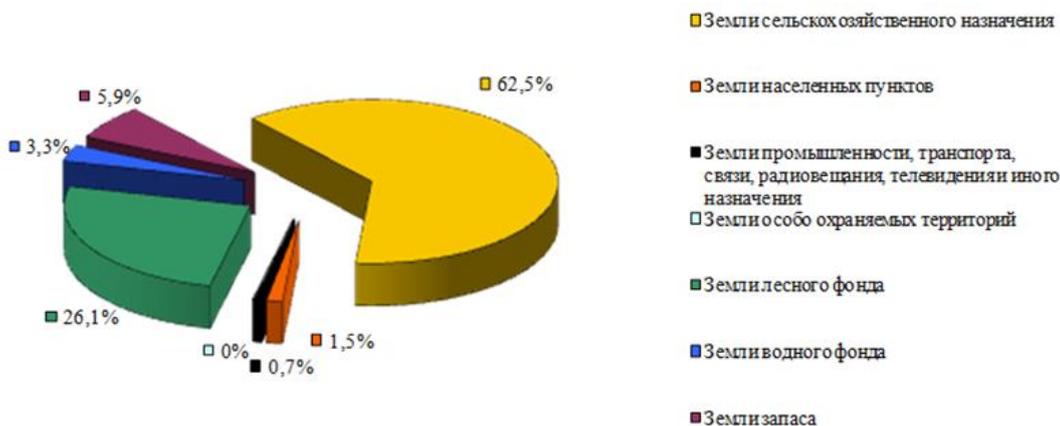


Рис. 7. Структура земельного фонда Новосибирской области по категориям земель²⁷

К городским населенным пунктам отнесены города и рабочие поселки, их общая площадь составляет 128,1 тыс. га. Наибольшую площадь занимает областной центр – город Новосибирск, его площадь 50 020 га (39,2 % от площади городских населенных пунктов). К сельским населенным пунктам отнесены села, деревни, поселки, и другие. Их площадь составляет 139,6 тыс. га.

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

²⁷ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии // Доклад о состоянии и использовании земель Новосибирской области в 2020 году – URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel/monitoring-zemel/>

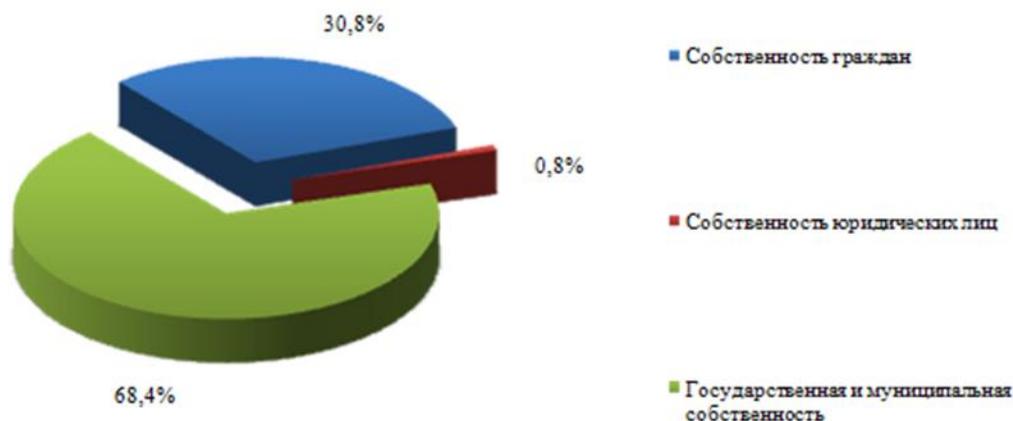


Рис. 8. Распределение земельного фонда по формам собственности²⁸

Цены предложения

Виды разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	7500	1 000 000	128 589	6%
Для индивидуального жилищного строительства	23 750	1 375 000	242 538	11%
Для ведения личного подсобного хозяйства	60 000	60 000	60 000	-5%
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка ^①	421 429	421 429	421 429	0%
Среднеэтажная жилая застройка ^②	789 474	789 474	789 474	н/д
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	299 000	1 628 571	396 013	-75% ^③
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	171 429	1 800 000	501 793	24%
Гостиничное обслуживание	399 833	1 168 831	510 279	-2%
Служебные гаражи ^④	904 040	904 040	904 040	147%
Объекты дорожного сервиса	200 000	1 146 789	391 011	3%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	10 828	687 500	94 471	-7%

Рис. 9. Средневзвешенные цены предложения незастроенных земельных участков по ВРИ, Новосибирск, 2-е полугодие 2020 г., руб./сот.²⁹

²⁸ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии // Доклад о состоянии и использовании земель Новосибирской области в 2020 году –URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel/monitoring-zemel/>

²⁹ Информационно-аналитический портал о недвижимости БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (БРН) / Земельный рынок Новосибирска 2 полугодие 2020 –URL: <https://analytics.brn.media/edition1979/article1992.html>

Диапазоны площадей, сот.	Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
> 5 ≤ 10	-	-	638 889	17%
> 10 ≤ 15	1 146 789	н/д	271 340	-56% ^①
> 15 ≤ 30	-	-	316 639	15%
> 30 ≤ 50	400 000	0%	228 106	58% ^②
> 50 ≤ 100	-	-	160 092	-5%
> 100 ≤ 300	357 664	-7%	128 967	2%
> 300 ≤ 500	-	-	150 000	25%
> 1000	-	-	55 094	0%

Рис. 10. Средневзвешенные цены предложения земель для размещения объектов производственно-складского назначения и дорожного сервиса по диапазонам площадей, Новосибирск, 2-е полугодие 2020 г., руб./сот.³⁰

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

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

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

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под производственно-складскую застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в непосредственной близости от областного центра г. Новосибирск и федеральной автомобильной дороги Р-254 Челябинск-Курган-Омск-Новосибирск;
- к расчетам принимались свободные земельные участки;
- дублирующие объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

³⁰ Информационно-аналитический портал о недвижимости БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (БРН) / Земельный рынок Новосибирска 2 полугодие 2020 –URL: <https://analytics.brn.media/edition1979/article1992.html>

Табл. 13. 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, р-н Новосибирский, с. Толмачево, ориентир - ул. Центральная, 124 (металлобаза)
Общая площадь, сот.	50,00	100,00³¹	100,00
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 населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для промышленного использования	Производственная деятельность (6.0)	Объекты складского назначения различного профиля
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Точная ссылка	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1931172085	https://bpleader.ru/business-park-leader#genplan	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-1-0-ga-tolmachevo-novosibirskij-rajon/
Источник информации	+7 (958) 409-21-99	+7 383 383 09 29	+7 (383) 209-34-55, +7 (951) 392-51-15
Цена предложения, руб.	3 500 000	6 000 000	3 900 000
Цена предложения, руб./сот.	70 000	60 000	39 000
Использование в расчетах	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 39 000 до 70 000 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

³¹ Площадь аналога подбиралась максимально приближенной к площади оцениваемого объекта.

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.

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.³², относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для производственно-складской застройки.

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.

Данные для анализа рыночной информации в рамках статистической обработки извлекались из объявлений о продаже офисно-торговых объектов, которые были размещены на сайтах о недвижимости. Для получения необходимой информации были проанализированы различные сайты, например, cian.ru, avito.ru, domofond.ru и т.п. Данные, полученные с этих сайтов, позволили установить некоторые соотношения между ценами подобных объектов офисно-торгового назначения, различающихся отдельными характеристиками, которые могут быть использованы в качестве корректирующих коэффициентов при приведении цен (арендных ставок) объектов - аналогов к ценам (арендным ставкам) оцениваемых объектов по соответствующим параметрам сравнения.

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения:

1. г. Москва;
2. г. Санкт-Петербург;
3. города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн чел.;
5. города с численностью до 500 тыс. чел.

По каждой группе городов и населенных пунктов было собрано в среднем по 5 500 объявлений, при последующей обработке около 50% всех данных были исключены, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели множественной регрессии. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России.

³² «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки» 2 части, под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Авторы справочников отмечают, что отношения цен (арендных ставок) объектов, имеющих различия по некоторым ценообразующим параметрам (по которым имеется информация в объявлениях) в меньшей степени зависят от численности населенного пункта, в котором располагаются эти объекты. Эти отношения цен (арендных ставок) могут изменяться в зависимости от класса объектов, или оставаться стабильными всех классов офисно-торговых объектов по всей территории России. Основываясь на результатах статистического анализа рыночных данных, авторы сочли целесообразным ряд коэффициентов представить с разбивкой по численности; а некоторые коэффициенты приводятся в целом для всех офисно-торговых объектов на территории страны. Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

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

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

Объект оценки относится к Новосибирской агломерации со значительной численностью населения и средним уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, на рынке представлено достаточное число предложений по сопоставимым объектам, в связи с этим Оценщик использовал данные по активному рынку.

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

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

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

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

Передаваемые 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. 11. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права³³

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. 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. 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

³³ 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.

Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. 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. 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. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в регионе³⁴

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	0,79	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. Многоквартирная 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

³⁴ 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.				
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. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в населенном пункте³⁵

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

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. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей³⁶

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.

³⁵ 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.

³⁶ 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 под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект 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. 15. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади³⁷

Инженерное обеспечение земельного участка

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

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 - теплоснабжение, комм уникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, комм уникационные связи)	1,15	1,04	1,28

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями³⁸

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

³⁷ 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.

³⁸ 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.

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. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой³⁹

№	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			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,19	1,10

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства земельного участка и дорожной инфраструктуры⁴⁰

³⁹ 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.

⁴⁰ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтамПурет», 01.07.2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2548-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemlykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Скидки на торг при заключении сделок

При анализе возможной величины скидки на торг следует учитывать, что оцениваемый земельный участок расположен в крупном городе.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6

Рис. 19. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ⁴¹

4.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости

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

Рынок складской недвижимости России⁴²

Основные индикаторы рынка

	2019	2020	2021П
Общее предложение на конец года в регионах России, тыс. м ²	8 720	9 281	10 021
Ввод в регионах, тыс. м ²	488	561	740
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	537	817	700
Вакантность, %	2,3%	3,4%	3%
Ставка аренды, руб./м ² /год*	3 700	3 700	3 700

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Рис. 20. Основные индикаторы рынка

Предложение

По итогам 2020 г. качественное предложение складских комплексов в регионах России достигло 9,28 млн кв. м. За прошедший год рынок пополнился на 561 тыс. кв. м, что на 15% выше показателя предыдущего года. Среди новых объектов на рынке существенную долю занимают склады и очереди складских комплексов, реализованные в рамках ранее заключенных сделок built-to-suit — региональный складской рынок все еще остается рынком строительства крупных объектов под заказ, в то время как спекулятивные объекты не отличаются крупными размерами и реализуются постепенно, очередями.

⁴¹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №28), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича («Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»), г. Москва, 2021 г.)

⁴² Складская недвижимость. Россия. Регионы. Итоги 2020 года. —URL: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-warehouse-regions>

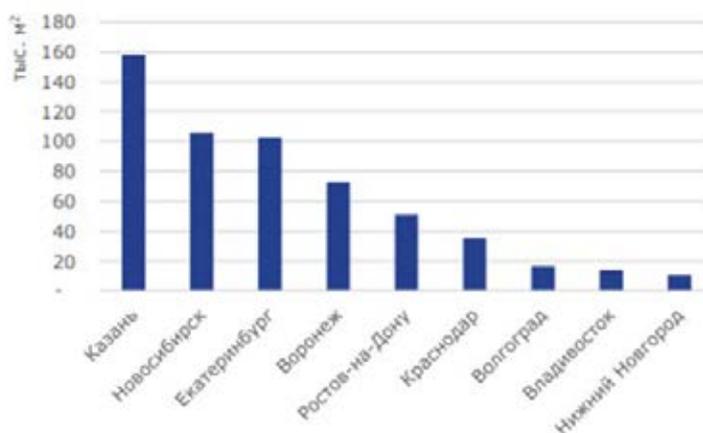


Рис. 21. Новое строительство в региональных городах, 2020 г.

Среди лидеров по объему новых складских площадей — Казань (150 тыс. кв. м), Новосибирск (105 тыс. кв. м) и Екатеринбург (102 тыс. кв. м). 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.

Спрос

Спрос на склады продемонстрировал рекордный рост. Общий объем сделок составил 817 тыс. кв. м, что серьезно превышает показатели предыдущих лет. Бум e-commerce, задавший тренды на рынке складской недвижимости как на пандемичный 2020 г., так и на 2021 г., не обошел стороной и региональный спрос. Совокупная доля онлайнритейла и офлайн-ритейлеров в объеме сделок, закрытых в течение 2020 года, составила рекордные 65%, что даже превышает показатели московского региона (60% от общего объема сделок пришлось на ритейлеров).

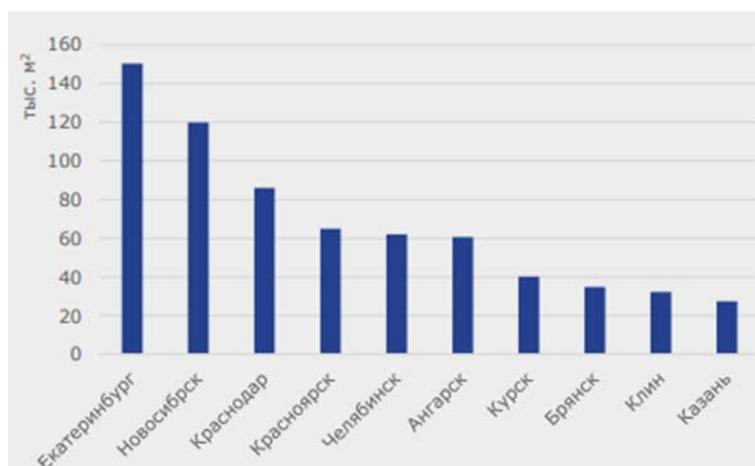


Рис. 22. Географическое распределение спроса по регионам

Укрупнение сделок аренды и покупки также затронуло региональные рынки — по итогам 2020 г. средний объем сделки аренды увеличился по сравнению с 2019 г. почти в два раза – с 11 900 кв. м до 20 400 кв. м, а средний размер сделок покупки склада (или строительства built-to-suit проекта с последующим выкупом) увеличился с 21 600 кв. м до 34 000 кв. м.

На фоне роста спроса на региональные склады был отмечен рост числа built-to-suit сделок в общем объеме, при этом увеличивался объем сделок как с последующей арендой склада, так и с покупкой склада. В целом, на фоне низкой доступности готовых качественных складских площадей, доля built-to-suit сделок в общем объеме регионального спроса по итогам 2020 г. выросла до 50% против 35-37% в 2018-2019 гг.

Компания	Сектор	Формат	Площадь, м ²	Комплекс
OZON	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	79 432	СК «Кольцово» (a2 Group)
Fix Price	Ритейл	BTS-покупка	67 689	Краснодар
«Детский Мир»	Ритейл	BTS-покупка	63 220	«РНК Парк Березовский»
«Камелот-А» («Ярче»)	Ритейл	Аренда	49 300	«ПЛТ Толмачево»
Fix Price	Ритейл	Аренда	44 000	«Сибирский» (ЛП «Толмачево»)
X5 Retail Group	Ритейл	BTS-аренда	40 152	ДЦ «Курский»
X5 Retail Group	Ритейл	BTS-аренда	34 800	Брянск

Рис. 23. Ключевые сделки, закрытые в регионах России в 2020 г.

Наибольший объем сделок был заключен в Екатеринбурге (150,3 тыс. кв. м), Новосибирске (122,8 тыс. кв. м) и Краснодаре (86 тыс. кв. м).

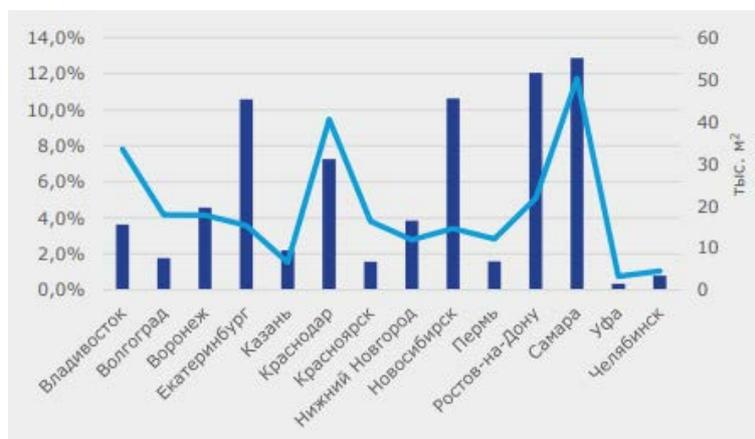


Рис. 24. Распределение свободных площадей и уровня вакантности по городам-миллионникам

Вакантность и ставки аренды

Вакансия на региональном рынке составила 3,4%, увеличившись относительно конца 2019 г. на 1,1 п.п. В абсолютном выражении объем свободных площадей составил около 320 тыс. м². Наиболее высокий уровень вакансии зафиксирован в Самаре, где свободно 11,7% от общего объема предложения. Высокий уровень вакансии зафиксирован в Краснодаре (9,5%) и Владивостоке (7,8%).



Рис. 25. Динамика вакантности, %

В течение второго полугодия, несмотря на практически не изменившийся общий объем свободных площадей в регионах в целом, наблюдалась определенная динамика в экспозиции свободных блоков. Также стоит отметить высокое число предложений по реализации built-to-suit проектов под запрос как со стороны федеральных игроков, так и локальных девелоперов.

Средняя ставка аренды в регионах России по итогам второго полугодия сохранилась на уровне 3 700 руб./кв. м /год без НДС и OpEx. Предложение качественных спекулятивных объектов остается ограниченным, что позволяет собственникам сохранять ставки аренды на текущем уровне.

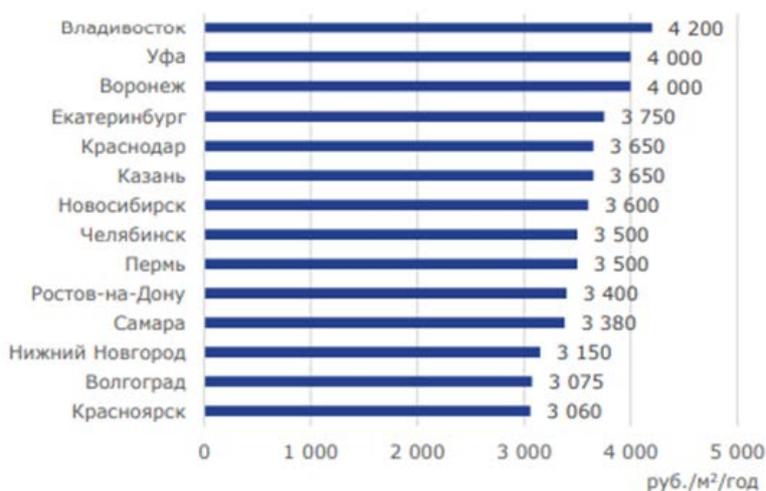


Рис. 26. Средние ставки аренды на качественные склады по ключевым городам

Тенденции и прогнозы

Активная реализация проектов в Московском регионе в течение последних нескольких лет привела к перераспределению интереса и росту спроса со стороны ключевых федеральных игроков к регионам – в результате в 2020 году был зафиксирован серьезный прирост спроса на региональные склады. Текущие планы ключевых ритейлеров подразумевают дальнейшее развитие региональных складских мощностей, что по нашим оценкам приведет к сохранению высокой доли региональных сделок в общероссийском объеме спроса и в 2021 году. Рост числа BTS-сделок и BTS-складов в объемах ввода.

Рост спроса на фоне сохранения ограниченного существующего спекулятивного предложения в регионах привел к росту числа BTS-проектов как аренды, так и покупки. В результате, объемы ввода складских площадей в ближайшие годы будут формироваться преимущественно уже арендованными/выкупленными проектами. Уровень вакантных площадей при этом будет сохраняться на низком уровне.

Название комплекса	Девелопер	Город	Площадь, м²
РЦ Wildberries	«Промышленный парк Зеленодольск»	Казань	50 000
РЦ «Почта России»	PNK Group	Новосибирск	48 000
СК «Кольцово»	a2 Group	Екатеринбург	43 000
РЦ «Озон»	«Промышленный парк Зеленодольск»	Казань	38 000
«РосАгроМаркет», фаза 2	РосАгроМаркет	Новосибирск	30 000

Рис. 27. Ключевые складские комплексы, запланированные к вводу в регионах России в 2021 г.

Рынок складской недвижимости г. Новосибирска⁴³

В регионах России (не включая Москву) в первом полугодии 2021 года было куплено и арендовано 748 тыс. кв. м складских помещений. Как следует из аналитического отчета MarketBeat Full Edition, подготовленного аналитиками Cushman & Wakefield, это максимальное количество за всю историю наблюдений, и оно на 16% превышает аналогичный показатель 2020 года. Эксперты связывают такие результаты с ожидаемой экспансией онлайн-ритейлеров в регионы.

Вместе с тем в Новосибирской области объем заключенных сделок аренды и продажи складских помещений сократился со 153 до 42 тыс. кв. м. Крупнейшими с начала года сделками на рынке логистической недвижимости являются расширение Ozon в PNK «Парк Толмачево» (Новосибирская область) на 28,3 тыс. кв. м, а также заключенные компаниями KDV и Mars договоры аренды на этой же площадке — на 14,3 и 5,9 тыс. кв. м соответственно. Среди крупных также сделка «Яндекса» в Новосибирске - 9,2 тыс. кв. м. По подсчетам JLL, объем

⁴³ Статья «Спрос не складывается. В Новосибирске и Красноярске резко снизилось количество сделок в сегменте логистической недвижимости» от 13.08.2021 г. –URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4938604>

спроса на складском рынке Новосибирска в первом полугодии 2021-го по сравнению с аналогичным периодом 2020 года снизился на 51% (125,1 против 60,9 тыс. кв. м).

По данным Cushman & Wakefield, общее предложение складских помещений (классов А и В) в Новосибирской области составляет 1,2 млн кв. м. Самыми большими площадями владеют РНК «Парк Толмачево» (361 тыс. кв. м), логопарки «Сибирский» (212 тыс. кв. м) и «Новосибирск» (120 тыс. кв. м).

Новосибирская область занимает 3 место среди регионов России по обеспеченности качественными складскими площадями (0,6 кв. м/чел.). Дефицит качественной складской инфраструктуры в требуемых объемах и локациях связан с тем, что крупный логистический кластер Новосибирска находится за пределами города.

Одним из факторов, влияющих на число сделок, стал резкий рост стоимости строительных материалов.

Статус Новосибирска как логистического хаба всегда будет поддерживать высокий спрос на складские площади в этом регионе. Можно ожидать ряд крупных сделок с ключевыми игроками рынка маркетплейсов, которые еще не реализовали собственные крупные распределительные центры в регионе, а также рост спроса на городскую логистику с целью реализации опции экспресс-доставки.

По мере развития онлайн-коммерции будет расти спрос на логистическую инфраструктуру в городах или максимально близко к ним, так как ее основная задача — сокращение сроков доставки заказов до конечных потребителей.

В перспективе до 2023 года, по данным Knight Frank, объем запросов на складские площади в Новосибирске и Красноярске составит 650 и 200 тыс. кв. м соответственно. Новые сделки, в том числе инвестиционные, будут анонсированы в Новосибирске уже в ближайшее время. Рынок складской недвижимости города имеет хороший потенциал — девелоперы активно ищут новые земельные участки.

По данным JLL, вакантность в Новосибирске крайне низкая — не более 1-2%. Поэтому новые складские проекты будут реализовываться под конкретных клиентов. Основной спрос будет наблюдаться со стороны крупных онлайн-ритейлеров.

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

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
Фото	 	 	Не представлены
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Даргомыжского, д. 8В	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, 280	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова
Площадь улучшений, кв. м	11 531,5	13 078,0	8 000,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	2 000,0	1 307,0	200,0
Площадь складских помещений, кв. м	9 531,5	11 771,0	7 800,0
Класс качества	А	А	В+
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	11 531,50	13 078,00	8 000,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	11 531,50	13 078,00	8 000,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, 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	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	https://www.nazarov-partners.com/estate/165858/	https://www.nazarov-partners.com/estate/165781/	https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3208059
Источник данных	Максим Ткачев +7 (923) 701-73-25	Галан Евгений +7 (913) 067-04-57	Марина Сергеевна Белых (Лысенко) +7 (383) 363-18-18
Цена предложения с НДС, руб.	500 004 456	540 003 698	320 000 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	43 360	49 549	48 000
Использование в расчетах	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 43 360 до 49 549 руб./кв. м с НДС и без учета скидки на торг в зависимости от местоположения и прочих ценообразующих факторов.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото			
			
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, Северный проезд 3/8	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, вблизи Дмитровского моста	Новосибирская область, г. Обь, ул. Линейная
Площадь улучшений, кв. м	8 000,0	5 825,5	3 000,0
Тип площадей	Складские	Складские с долей административных	Складские
Площадь складских помещений, кв. м	8 000,0	5 025,5	3 000,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	0,0	800,0	0,0
Класс качества	A	A	A
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	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	https://www.nazarov-partners.com/estate/165945/	https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424	https://www.nazarov-partners.com/estate/165562/
Источник данных	Максим Ткачев +7 (923) 701-73-25	Марина Сергеевна Белых (Лысенко) +7 (383) 363-18-18	Галан Евгений +7 (913) 067-04-57
Арендная плата, руб./мес.	3 200 000	2 330 000	1 200 000
НДС в арендной плате	Не включен	Не включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС	480	480	400
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Не включены

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов ⁴⁴	558	552	478
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов	465	460	398
Использование в расчетах	+	+	+

Из представленной выше таблицы следует, что арендная ставка в месяц без НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов на складские помещения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 398 до 465 руб./кв. м/мес. без учета скидки на торг.

Расчет стоимости оцениваемых объектов производится исходя из наиболее эффективного использования – эксплуатация объектов в качестве складских с административно-бытовыми площадями. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи, с чем интервал значений цен по ним не указывается в данном Отчете.

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

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.⁴⁵ относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния.

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

Ценообразующие факторы

Местоположение

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

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	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. Райцентры и поселки городского типа с развитой 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

⁴⁴ ОРЕХ уточнялись по каждому складскому комплексу и добавлялись к арендной ставке объектов-аналогов. В случае отсутствия информации о размере ОРЕХ, Оценщик принимал среднее значение величины расходов для складских комплексов, у которых известен размер ОРЕХ

⁴⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Райцентры поселки городского типа сельскохозяйственных 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. 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. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра 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. Райцентры и поселки городского типа с развитой 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. Райцентры поселки городского типа сельскохозяйственных 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. 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. 28. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона ⁴⁶

⁴⁶ 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 дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,77	0,87
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,79	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,80	0,89
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,80	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,78	0,88
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	0,82	0,77	0,87

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,77	0,74	0,81
2	Санкт-Петербург	–	–	–
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	0,80	0,75	0,84
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	0,79	0,74	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	0,74	0,83

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. 29. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁴⁷

Физические характеристики

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

высококласные производственно-складские объекты классов А, А+, В, В+								
аналог								
Площадь, кв.м		1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000
		объект оценки	1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24
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. 30. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости⁴⁷

⁴⁷ 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 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. 31. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на тип объекта⁴⁷

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс А, А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м, и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Опволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежство с центральными автомагистралями	1,38	1,89	1,60
Класс В, В+	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол — асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. 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	1,14	1,45	1,28
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	0,51	0,71	0,60

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества⁴⁸

⁴⁸ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтамПвелт», 01.07.2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/2535-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

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

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. 33. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние (цены/арендные ставки объектов)⁴⁹

⁴⁹ 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 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. 34. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление⁴⁹

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. 35. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на материал стен⁴⁹

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса					Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,44	1,31	1,57	1	Москва	1,46	1,32	1,59
2	Санкт-Петербург	1,45	1,33	1,58	2	Санкт-Петербург	1,47	1,34	1,60
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,48	1,38	1,58	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	1,48	1,37	1,59	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	1,48	1,38	1,58	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	1,47	1,35	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	1,48	1,38	1,59	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,50	1,39	1,61
8	Курортные регионы	-	-	-	8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	1,51	1,39	1,64	9	Дальневосточные регионы	1,53	1,39	1,67

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса ⁵⁰

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. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку ⁵⁰

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	0,88	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. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов ⁵¹

⁵⁰ 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.

⁵¹ 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.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,37	1,28

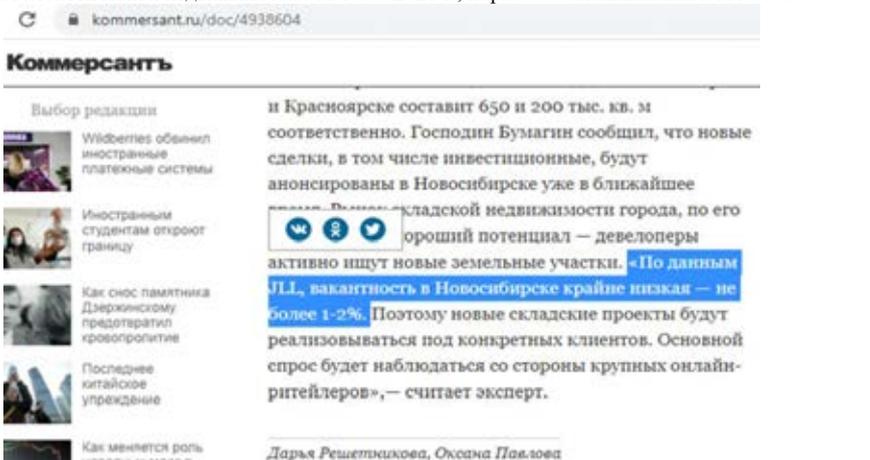
Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (стеллажное оборудование)⁵²

Уровень расходов высококлассных складских объектов

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД			
2. Специализированные высококлассные 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%

Рис. 40. Значения расходов на содержание объектов в % от потенциального валового дохода⁵³

Табл. 16. Уровень вакантных площадей (недозагрузки) для складской недвижимости в г. Новосибирске

Источник	Потери от недозагрузки, %
<p>Статья «Спрос не складывается. В Новосибирске и Красноярске резко снизилось количество сделок в сегменте логистической недвижимости» от 13.08.2021 г., https://www.kommersant.ru/doc/4938604</p> 	1-2%

⁵² Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/2527-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2021-goda>

⁵³ Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2019 г.

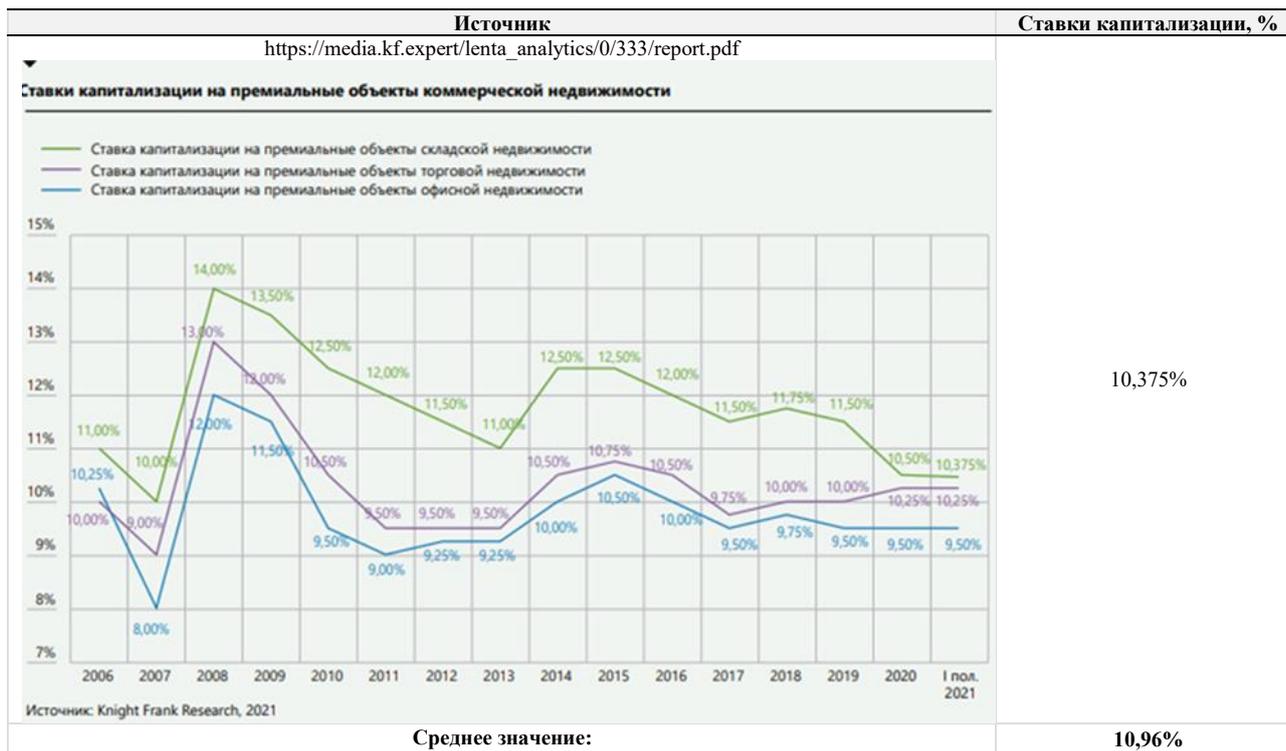
Источник	Потери от недозагрузки, %
Статья «Эксперт назвал нездоровой ситуацию на рынке складов РФ» от 11.08.2021 г., https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/129766/	1,6%
<p>По данным компании JLL, за первое полугодие 2021 года спрос достиг 1,25 млн кв.м (в 2,5 раза выше, чем в первом полугодии 2020-го). По прогнозу, за 2021 год в целом показатель может составить 2-2,2 млн кв.м (+25%). Вакантность достигла минимального значения с начала 2014 года — 1,6%.</p>	
Среднее значение:	1,53%

Ставки капитализации

Табл. 17. Ставки капитализации для складской недвижимости

Источник	Ставки капитализации, %																									
<p>«Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лей-фера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>12,0%</td> <td>9,7% 14,3%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>-</td> <td>- -</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>12,0%</td> <td>9,8% 14,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	12,0%	9,7% 14,3%	2	Санкт-Петербург	-	- -	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,0%	9,8% 14,2%	12% (среднее значение для городов с численностью населения более 1 млн чел.)					
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты																										
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																							
1	Москва	12,0%	9,7% 14,3%																							
2	Санкт-Петербург	-	- -																							
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,0%	9,8% 14,2%																							
<p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов</th> <th>Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улиц с высокой автомобильной и/или пешеходной трафиком</th> <th>Среднее значение Kx</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низкой автомобильной и/или пешеходной трафиком</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,08</td> <td>0,11</td> <td>0,13</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> <td>0,14</td> </tr> <tr> <td>4</td> <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 заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят 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>	№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улиц с высокой автомобильной и/или пешеходной трафиком	Среднее значение Kx	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низкой автомобильной и/или пешеходной трафиком	1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15	3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14	4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22	10,5% (среднее значение для складских помещений и зданий высокого класса качества (A+,A) ⁵⁴)
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улиц с высокой автомобильной и/или пешеходной трафиком	Среднее значение Kx	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низкой автомобильной и/или пешеходной трафиком																						
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13																						
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15																						
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14																						
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22																						

⁵⁴ Согласно исследованию, значение коэффициента капитализации для городов-миллионников находится в интервале между нижним и средним значениями, при этом нижнее значение - для складских помещений и зданий высокого класса качества (A+,A). Принимая во внимание местоположение оцениваемого объекта, а также численность населения города, к расчету принимается среднее значение интервала для складской недвижимости, поскольку в сравнении с объектами, расположенными, например, в Московской области, данный показатель выше, что соответствует рыночным тенденциям.



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.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6

Рис. 41. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ⁵⁵

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 Новосибирской агломерации). В отдаленных районах Новосибирской области предлагаются на продажу единичные объекты.
- Согласно данным Информационно-аналитического портала о недвижимости (БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (БРН)), средневзвешенная цена предложения земельного участка

⁵⁵ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №28), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича («Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»), г. Москва, 2021 г.)

для размещения объектов производственно-складского назначения в Новосибирске составляет 94 471 руб./сот.

- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 39 000 до 70 000 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.
- Оцениваемые помещения относятся к высококлассной складской недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для них являются местоположение, состояние, площадь, наличие погрузочно-разгрузочных площадей, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.
- В первом полугодии 2021 года в Новосибирской области объем заключенных сделок аренды и продажи складских помещений сократился со 153 до 42 тыс. кв. м. Крупнейшими с начала года сделками на рынке логистической недвижимости являются расширение Ozon в ПНК «Парк Толмачево» на 28,3 тыс. кв. м, а также заключенные компаниями KDV и Mars договоры аренды на этой же площадке — на 14,3 и 5,9 тыс. кв. м соответственно. Среди крупных также сделка «Яндекса» в Новосибирске - 9,2 тыс. кв. м. По подсчетам JLL, объем спроса на складском рынке Новосибирска в первом полугодии 2021-го по сравнению с аналогичным периодом 2020 года снизился на 51% (125,1 против 60,9 тыс. кв. м).
- По данным Cushman & Wakefield, общее предложение складских помещений (классов А и В) в Новосибирской области составляет 1,2 млн кв. м. Самыми большими площадями владеют ПНК «Парк Толмачево» (361 тыс. кв. м), логопарки «Сибирский» (212 тыс. кв. м) и «Новосибирск» (120 тыс. кв. м).
- По данным JLL, вакантность в Новосибирске крайне низкая — не более 1-2%.
- Арендная ставка на складские помещения класса «А» в районе расположения Объекта оценки по исследованиям Оценщика в месяц без НДС с учетом ОПЕХ без коммунальных расходов находится в диапазоне от 398 до 465 руб./кв. м/мес. без учета скидки на торг.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по классу, местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 43 360 до 49 549 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Среднее значение скидки на торг при продаже производственно-складских объектов, расположенных в Новосибирске, составляет 10%, при аренде объектов – 5%.
- Средняя ставка капитализации составляет 10,96%. Средний уровень вакантности (недозагрузки) составляет 1,53%.

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 непременном 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 № 99/2021/412103686 от 20.08.2021 года, оцениваемое здание определено как логистический складской комплекс. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объекта недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

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

Финансовая оправданность

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

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

Таким образом, финансово оправданным вариантом является *продолжение текущего использования* оцениваемого объекта недвижимости.

Выводы:

На дату оценки наиболее эффективным вариантом использования объектов является текущее использование в качестве помещений складского назначения со вспомогательными площадями административно-бытового назначения, расположенных на земельном участке, используемом для их эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 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). Организация не имеет 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. основополагающим 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.

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

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

Табл. 18. Описание объектов сравнения⁵⁶

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. Даргомыжского, д. 8В	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, 280	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова
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 общей долевой собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15 сентября 2021 г.	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	11 531,5	13 078,0	8 000,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	774,8	2 000,0	1 307,0	200,0
Площадь складских помещений, кв. м	10 310,2	9 531,5	11 771,0	7 800,0
Класс качества	А	А	А	В+
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	11 531,50	13 078,00	8 000,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00

⁵⁶ Оценщик проводил интервьюирование контактных лиц предложений. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	11 085,0	11 531,50	13 078,00	8 000,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,0	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	https://www.nazarov-partners.com/estate/165858/	https://www.nazarov-partners.com/estate/165781/	https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3208059
Источник данных	x	Максим Ткачев +7 (923) 701-73-25	Галан Евгений +7 (913) 067-04-57	Марина Сергеевна Белых (Лысенко) +7 (383) 363-18-18
Цена предложения, руб.	?	500 004 456	540 003 698	320 000 000
НДС	x	Включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	43 360	49 549	48 000
Текст объявления	x	<p>Продажа склада "Класса А" площадью 11532 кв. м, расположенного в Зельцовском районе, на 1 линии ул. Даргомыжская. бъект 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. Деление помещения отсутствует. Статус: построен. Состояние: типовой ремонт, планировка смешанная. Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24x12. Тип пола: беспылевой, отметка пола 1,2</p>	<p>Продажа склада "Класса А" площадью 13078 кв.м. в Ленинском районе, на 1 линии ул. Большая. Объект расположен в черте города, в промышленной зоне, 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. Площадь участка 3,1 га., вид права собственности. Склад 10 231 кв. м., мезонин на втором уровне 1326 кв. м., на третьем уровне 1307 кв. м., офис. Деление помещения: да. Статус: построен, ввод в эксплуатацию в 2018</p>	<p>Предлагается в продажу строящийся склад⁵⁷ 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. Характеристики объекта Земельный участок 1,5 Га</p>

⁵⁷ На дату оценки склад уже построен, текст объявления в этой части не актуален

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		<p>метра, нагрузка 6 т. Количество ворот 12, доковое оборудование ворота секционные, доквеллер, докшелтер. Освещение диодное. Система пожаротушения. Вентиляция приточная, вытяжная. Отопление. Стеллажное оборудование имеется. Подъемные механизмы отсутствуют. Дополнительное оборудование: система контроля доступа. Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Электроснабжение - 50 кВт - Теплоснабжение - центральное - Водоснабжение - центральное - Водоотведение - центральное <p>- Телекоммуникации (интернет, телефония)</p> <p>Коммерческие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Схема сделки продажа <p>- Собственник юридическое лицо общая система налогообложения</p> <ul style="list-style-type: none"> - Базовая ставка 43358 кв. м. (включая НДС) - Индексация предмет переговоров <p>Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!</p>	<p>г. Состояние: типовой ремонт, планировка открытая. Рабочая высота 12,3 м., шаг колонн 24х12. Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 метра, нагрузка 7т. Количество ворот 11, доковое оборудование ворота секционные, доквеллер, докшелтер, автопандус. Освещение диодное. Система пожаротушения спринклерная, водяные гидранты-краны. Вентиляция приточная, вытяжная. Подъемные механизмы отсутствуют. Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Электроснабжение - 300 кВт - Теплоснабжение - газовая котельная - Водоснабжение - Водоотведение <p>- Телекоммуникации (интернет, телефония)</p> <p>Коммерческие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Схема сделки продажа <p>- Собственник юридическое лицо, упрощенная система налогообложения</p> <ul style="list-style-type: none"> - Базовая ставка 400 руб. кв.м. - Операционные расходы 50 руб. кв. м. <p>- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно</p> <ul style="list-style-type: none"> - Индексация предмет переговоров - Депозит 1 месяц <p>Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!</p>	<p>(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. Коммуникация Центральное водоснабжение, канализация местная (септик), отопление автономное от собственной газовой котельный, электрическая мощность в размере до 1 МВт. Юридический аспект Земельный участок в аренду у юридического лица (планируется 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 продажи здания - 40 000 руб./кв.м. НДС не предусмотрен. Компания "Деловой Новосибирск" является официальным представителем собственника. Без комиссии для покупателя! На фотографии представлен пример аналогичного склада. ВАРИАНТ №П026083-ПС</p>
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	Скидка к цене предложения предусмотрена. Уточненная общая площадь 11 531,5 кв. м. Площадь административных помещений 2 000 кв. м.	Предложение по продаже объекта. Скидка к цене предложения предусмотрена. Дей-	Скидка к цене предложения предусмотрена. Площадь административных помещений 200 кв. м. Стеллажное оборудование отсутствует.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
			ствующие договора аренды являются краткосрочными. Стеллажное оборудование отсутствует.	
Фотоматериалы	 	 	 	Не представлены

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 (сгруппированы⁵⁸ 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 затрагивает 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.

⁵⁸ 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 №№1,2 оформлено право собственности, корректировка не требуется. На земельный участок под объектом-аналогом №3 оформлено право краткосрочной аренды, необходима корректировка.

Величина корректировки определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
2. Специализированные высококлассные складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
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

Рис. 42. Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости⁵⁹

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

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты удельной стоимости участка на имущественные права⁶⁰

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 общей долевой собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %	x	19,00% ⁶¹	19,00%	19,00%
Корректировка на права для земельного участка, %	x	0,00%	0,00%	29,87% ⁶²
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	5,68%

⁵⁹ 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.

⁶⁰ 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.

⁶¹ Типичная доля стоимости земельного участка в общей стоимости складских объектов

⁶² $(1/0,77-1) \times 100\%$ - 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.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6

Рис. 44. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ⁶³

Так как какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены, к расчетам принято среднее значение скидки на торг при продаже производственно-складских объектов, расположенных в Новосибирске, в размере 10,0%.

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

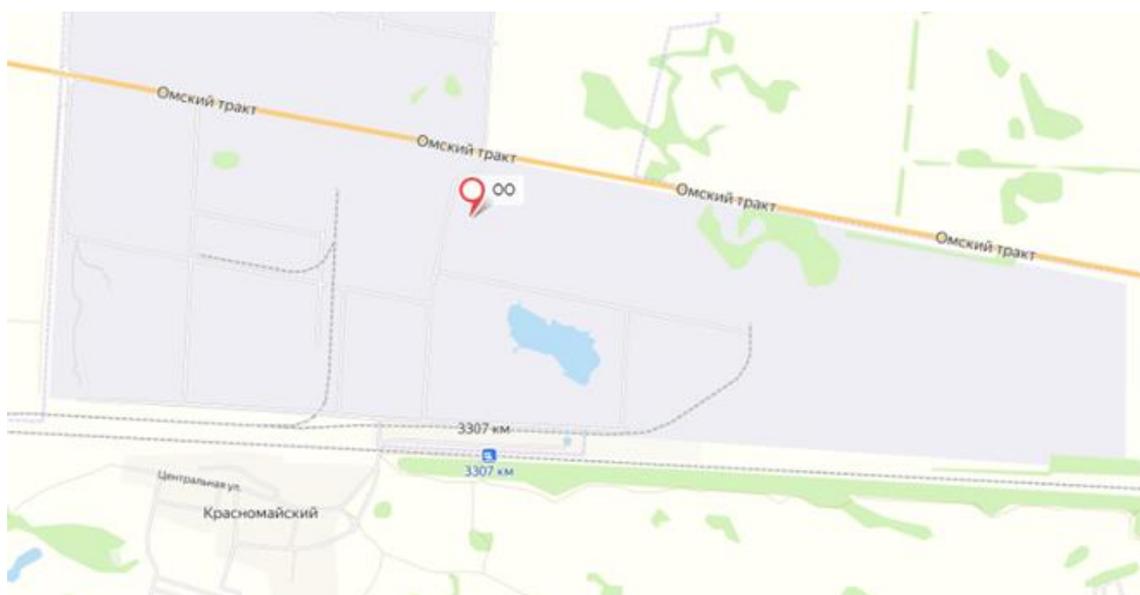
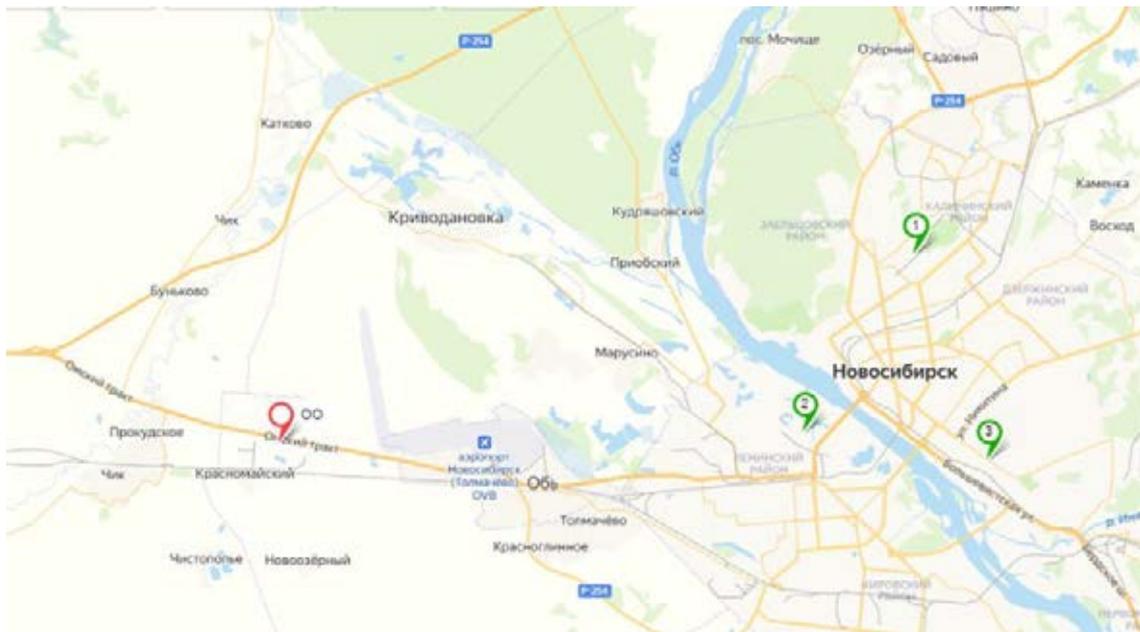
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	?	43 360	49 549	48 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание, право краткосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	5,68%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	43 360	49 549	50 724
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	43 360	49 549	50 724
Дата продажи	15 сентября 2021 г.	сен.21	сен.21	сен.21
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	43 360	49 549	50 724
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	39 024	44 594	45 652

⁶³ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №28), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича («Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»), г. Москва, 2021 г.)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Последовательные корректировки, суммарно	x	-10,00%	-10,00%	-4,89%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	39 024	44 594	45 652

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 - 2020. 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, 2020 г.



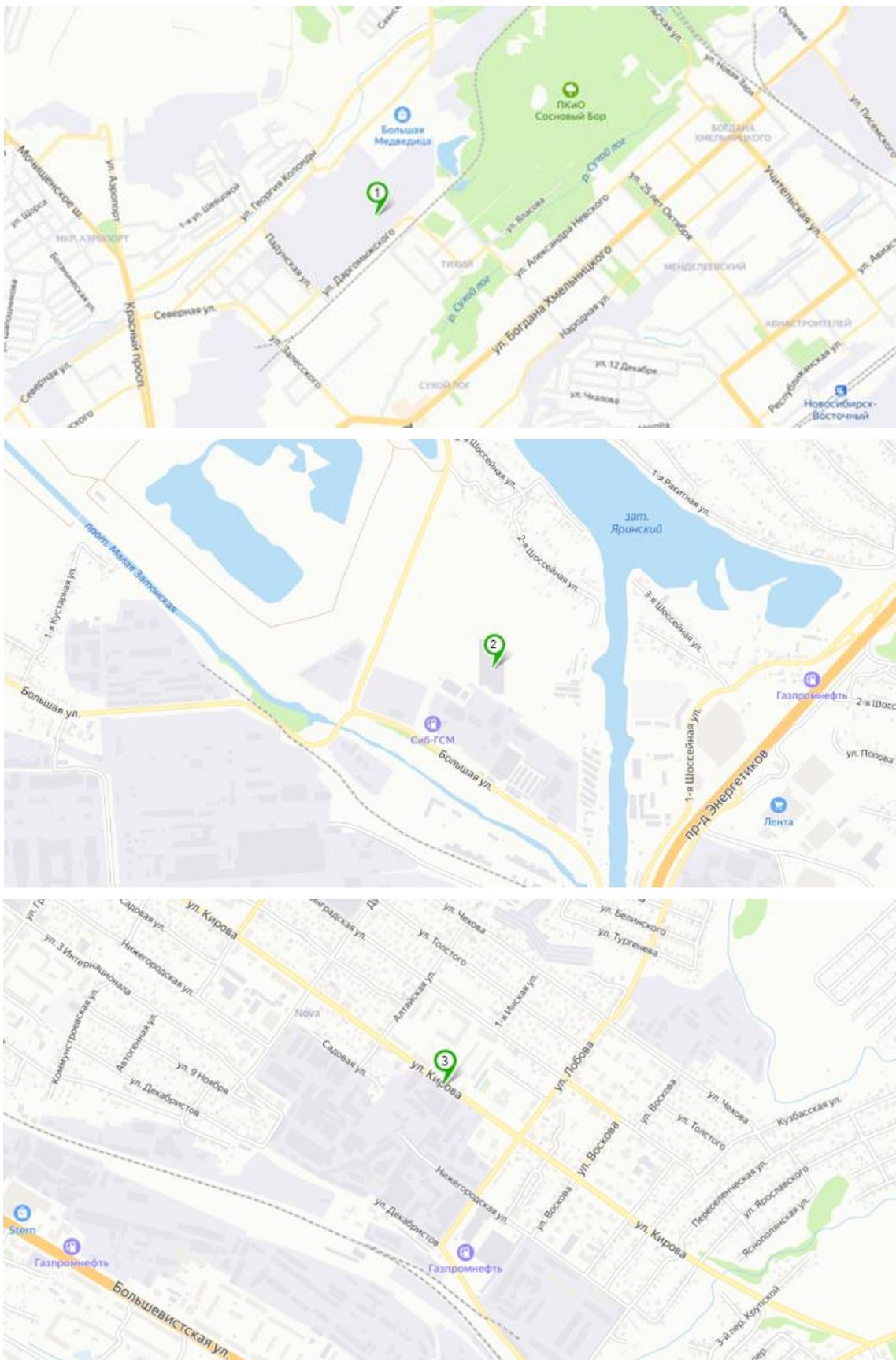


Рис. 45. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта (ОО) на карте

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. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра 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

Рис. 46. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона⁶⁴

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

Табл. 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 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

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

Рис. 47. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁶⁵

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.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ 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 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. 48. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости⁶⁶

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	11 531,5	13 078,0	8 000,0
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	-4,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и объекты-аналоги являются зданиями, имеют выделенные земельные участки, площади которых обеспечены зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д. Оценщик не производит корректировку по данному фактору.

Корректировка на класс качества. Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1,2 относятся к складским зданиям класса А, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №3 является складом класса В+ (объект-аналог соответствует критериям класса А, но имеет меньшую высоту помещений), 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 погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежность с центральными автомагистралями	1,38	1,89	1,60
Класс В, В+	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 8 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	1,14	1,45	1,28

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества⁶⁷

⁶⁶ 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.

⁶⁷ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021/g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/2535-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Учитывая, что Объект оценки представлен типичным складским зданием класса А, коэффициент принимается на среднем уровне в размере 1,63. Так как объект-аналог №3 является складом класса В+, близким по своим характеристикам к классу А, коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 1,53.

Табл. 24. Расчет корректировки на класс объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Класс качества	А	А	А	В+
Коэффициент	1,6	1,6	1,6	1,45
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	10,34% (=(1,6/1,45-1)×100%)

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

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

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

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

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

Рис. 50. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁶⁸

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.

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

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- D_{np} – доля складских помещений от общей площади;
- C_{np} – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м складских помещений ($C_{np} = 1$);
- $D_{ад}$ – доля административно-бытовых помещений от общей площади;
- $C_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м административно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($C_{np} = 1,48$ (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			
Общая площадь улучшений, кв. м	11 085,0	11 531,5	13 078,0	8 000,0

⁶⁸ 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
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	774,8 ⁶⁹	2 000,0	1 307,0	200,0
Площадь складских помещений, кв. м	10 310,2	9 531,5	11 771,0	7 800,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0327	1,0833	1,0480	1,0120
Величина корректировки, %	x	-4,67%	-1,46%	2,05%

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости, у всех объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, требуется корректировка.

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

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁷⁰

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

Табл. 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	Отсутствует
Коэффициент	1,10	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	10,00%	10,00%	10,00%

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 объекта-аналога №1 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№2,3 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07

⁶⁹ Получено как произведение доли АБЧ оцениваемого объекта по стандартам ВОМА (6,99%) на общую площадь объекта (11 085 кв. м)

⁷⁰ 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.

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁷¹

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	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,07	1,07	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	7,00%	7,00%

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

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

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

Стоимость 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.

⁷¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2527-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsustvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2021-goda>

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	39 024	44 594	45 652
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Даргомыжского, д. 8В	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, 280	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова
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	0	-5 351	-5 478
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	3 642	4 162	4 261
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	11 531,5	13 078,0	8 000,0
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	-4,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	-1 826
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Класс качества	A	A	A	B+
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	10,34%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	4 723
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	-4,67%	-1,46%	2,05%
Корректировка, руб./кв. м	х	-1 821	-650	934
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	10,00%	10,00%	10,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	3 902	4 459	4 565
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	7,00%	7,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	3 122	3 196
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных			
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
<i>Относительная коррекция, %</i>	<i>х</i>	<i>2,67%</i>	<i>12,88%</i>	<i>22,72%</i>
<i>Относительная коррекция, руб./кв. м</i>	<i>х</i>	<i>1 040,7</i>	<i>5 742,0</i>	<i>10 373,7</i>
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	х	40 065	50 336	56 025
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	<i>х</i>	<i>36%</i>	<i>40%</i>	<i>60%</i>
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,64	0,60	0,40
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>х</i>	<i>17%</i>		
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	<i>х</i>	<i>28%</i>		
Весовой коэффициент	100%	39%	37%	24%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	47 698	15 653	18 501	13 544
Общая площадь улучшений, кв. м	11 085,0			
Итоговая стоимость с НДС, руб.	528 732 330			
Итоговая стоимость без НДС, руб.	442 483 775⁷²			

⁷² Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. б. 2 Отчёта.

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие

улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выбор метода расчета

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

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

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

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

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

Табл. 29. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка⁷³

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-Тулинский сельсовет, бизнес парк «Лидер»	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, ориентир - ул. Центральная, 124 (металлобаза)
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	54:19:062501:3163	54:19:030101:849
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15 сентября 2021 г.	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	201,90	50,00	100,00⁷⁴	100,00
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
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 населенных пунктов

⁷³ Оценщик проводил интервьюирование контактных лиц предложений. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

⁷⁴ Площадь аналога подбиралась максимально приближенной к площади оцениваемого объекта.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	Логистические комплексы	Для промышленного использования	Производственная деятельность (6.0)	Объекты складского назначения различного профиля
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	https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1931172085	https://bpleader.ru/business-park-leader#genplan	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-1-0-ga-tolmachevo-novosibirskij-rajon/
Источник информации	x	+7 (958) 409-21-99	+7 383 383 09 29	+7 (383) 209-34-55 +7 (951) 392-51-15
Цена предложения, руб.	?	3 500 000	6 000 000	3 900 000
Цена предложения, руб./сот.	?	70 000	60 000	39 000
Текст объявления	x	<p>Продажа земельных участков промназначения от собственника в Бизнес парке «Гринфилд» под склад, производство, промышленную базу от 0,5 до 50 га</p> <p>Сведения о характеристиках объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Категория - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - Зона - П (производственная) - ВРИ - Производственная деятельность (6.0), Недропользование (6.1), Тяжелая промышленность (6.2), Автомобилестроительная промышленность (6.2.1), Легкая промышленность (6.3), Фармацевтическая промышленность (6.3.1), Пищевая промышленность (6.4), Нефтехимическая промышленность (6.5), Строительная промышленность (6.6), Склады (6.9), Обеспечение космической деятельности (6.10), Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11) <p>Расположение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заезд со стороны Толмачевского шоссе (ост. Тарная база), ориентир расположения Толмачёвская, 44/1. - земельные участки расположены на первой линии асфальтированной дороги имеется прямое примыкание 	<p>Участок № 13-2.</p> <p>Общая площадь: 1 Га</p> <p>Кадастровый номер: 54:19:062501:3163</p> <p>Длина участка: 83 метров</p> <p>Ширина участка: 120 метров</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Минимально возможное количество: 100 соток</p> <p>Вид разрешенного использования: Производственная деятельность (6.0)</p> <p>Стоимость сотки: 60 000 рублей</p> <p>Стоимость участка: 6 000 000 рублей</p>	<p>Земельный участок 1,0 Га (10 000 кв. м) Толмачево Новосибирский район. Под строительство складского или производственного комплекса. Возможност прирезки еще 0,654 Га. Подъезд к участку возможен по асфальту через поселок, заезд с Толмачевского шоссе, либо мимо теплиц по грунтовой дороге. Категория земель: земли населенных пунктов. Форма собственности: собственность, юр. лицо (ООО). Кадастровая стоимость: 1 802 300,00 руб. Уточненная площадь: 10 000 кв. м. Разрешенное использование: Объекты складского назначения различного профиля. Соседний участок купило кемеровское овощное хозяйство, уже построились. К участку 1,0 Га Толмачево можно прирезать 0,654 Га — выделено на схеме голубым.</p> <p>Обеспеченность ТУ:</p> <p>Электричество, справочно — соседям обошлось в 1,07 млн. руб. за 400 кВт вместе с ТПУ, под ключ. Газ рядом. Дороги хорошо чистят, так как ходят фуры в тепличное хозяйство, и на металлбазу длинномеры.</p>

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		<ul style="list-style-type: none"> - участки расположены на границе с г. Новосибирск на землях Толмачевского сельсовета - низкая кадастровая стоимость Дополнительно: - 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 5 – 10 млн. за 1 га в зависимости от расположения и площади участков. - количество участков ограничено Технические условия: - электроснабжение от существующей ЛЭП 10 кВ - газоснабжение, проложен газопровод вдоль участков - водоснабжение, индивидуальные скважины или от станции повышенного давления «Горводоканала» - водоотведение, индивидуальные очистные сооружения Бизнес парк «Гринфилд» - это новый индустриальный парк для развития Вашего бизнеса. 		
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	Право собственности. Площадь участка 50 сот., подведение инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение) к границе участка входит в стоимость. Скидка к цене предложения предусмотрена.	Право собственности. Подведение инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение) к границе участка входит в стоимость. Скидка к цене предложения предусмотрена.	Право собственности. Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе. Скидка к цене предложения предусмотрена.

Местоположение объектов-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 (сгруппированы⁷⁵ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

Правом оцениваемого земельного участка является право общей долевой собственности. 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. 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;

⁷⁵ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

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.

При анализе возможной величины скидки на торг следует учитывать, что оцениваемый земельный участок расположен рядом с областным центром г. Новосибирск, численность которого более 1 млн чел.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6

Рис. 53. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ⁷⁶

Так как какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены, к расчетам принято среднее значение скидки на торг для земельных участков, расположенных в Новосибирске, в размере 8,5%.

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.	?	70 000	60 000	39 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	70 000	60 000	39 000
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./сот.	x	70 000	60 000	39 000
Дата продажи	15 сентября 2021 г.	сен.21	сен.21	сен.21
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	70 000	60 000	39 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорр. цена, руб./сот.	x	64 050	54 900	35 685
Последовательные корректировки, суммарно	x	-8,50%	-8,50%	-8,50%

⁷⁶ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СПД №28), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича («Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»), г. Москва, 2021 г.)

Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	64 050	54 900	35 685
---	---	--------	--------	--------

Корректировка на местоположение

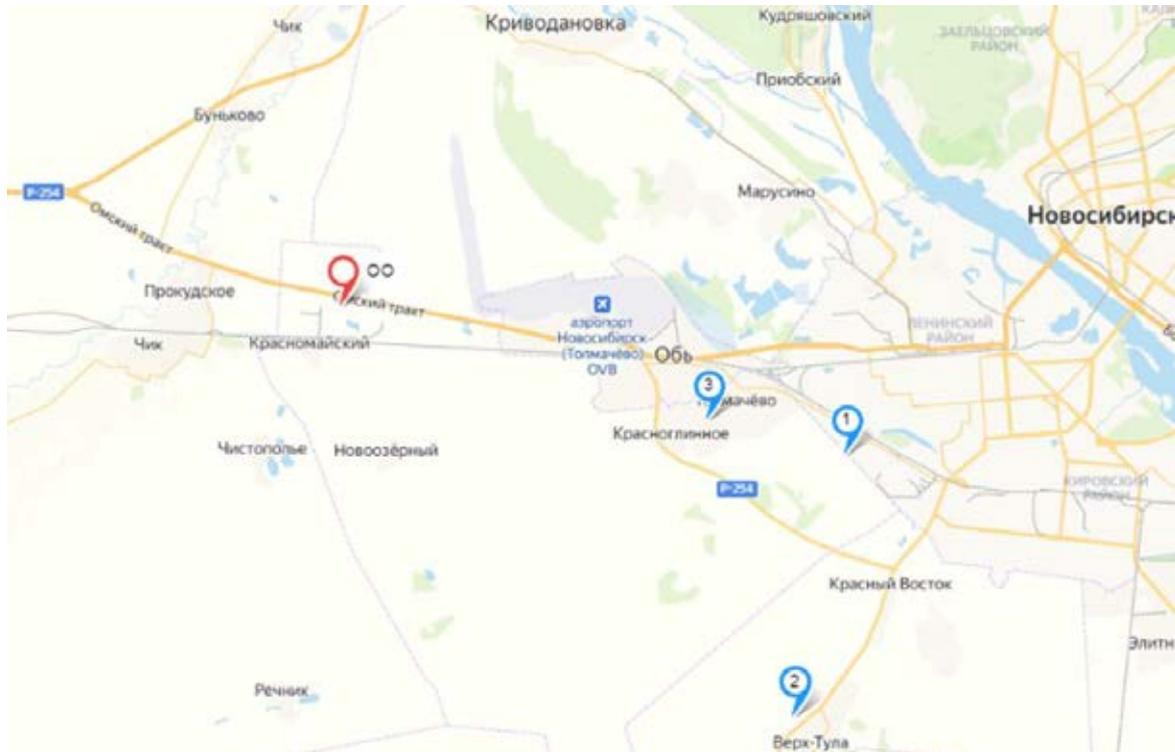


Рис. 54. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта (ОО) на карте

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 ближайшей окрестности областного центра, относятся к Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с г. Новосибирском, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение в пределах населенного пункта. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в 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 Л. А. Лейфера.

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках					
Площадь, кв. м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект 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. 55. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади⁷⁷

Табл. 31. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	20 190,00	5 000,00	10 000,00	10 000,00
Величина корректировки, %	x	-6,00%	0,00%	0,00%

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

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

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. Стоимость инженерных коммуникаций учтена далее при определении стоимости 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 так же по границе участков, корректировка не требуется.

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

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

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

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

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой⁷⁸

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка проходит рядом, коэффициент принимается на минимальном уровне в размере 1,11 (для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)).

⁷⁷ 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.

⁷⁸ 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.

Табл. 32. 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% (=(1,11-1)×100%)	11,00%	11,00%

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Оцениваемый участок и объект-аналог № 1 относятся к одной и той же категории земель, а именно к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Объекты-аналоги №№ 2, 3 относятся к землям населённых пунктов. Различия в продажах по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием – под промышленную застройку или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...» на рынке объектов индустриальной недвижимости отсутствуют. Это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначены под промышленную застройку. Как правило, участки, расположенные на землях промышленности, примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.⁷⁹

В связи с вышесказанным, корректировка на категорию земель для объектов-аналогов №№ 2, 3 не требуется. Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение, корректировка на разрешенное использование не требуется.

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

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

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. 33. 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	64 050	54 900	35 685

⁷⁹ Обзор рынка промышленной (индустриальной) недвижимости, проведенный Swiss Appraisal, https://www.marketing.spb.ru/mr/realstate/industrial_realstate.htm

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет	Новосибирская область, МО Толмачевский сельсовет, Бизнес парк «Гринфилд», ориентир расположения Толмачёвская, 44/1	Новосибирская область, Верх-Тулинский сельсовет, бизнес парк «Лидер»	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, ориентир - ул. Центральная, 124 (металлобаза)
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
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь, сот.	201,90	50,00	100,00	100,00
Корректировка, %	x	-6,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	-3 843	0	0
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
Корректировка на экономические характеристики объекта				
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	7 046	6 039	3 925
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Логистические комплексы	Для промышленного использования	Производственная деятельность(6.0)	Объекты складского назначения различного профиля
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка

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
Относительная коррекция, %	x	5,00%	11,00%	11,00%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	3 203	6 039	3 925
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	17,00%	11,00%	11,00%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	67 253	60 939	39 610
1-ABS(суммарная корректировка)	x	83%	89%	89%
Коэффициент вариации	x	26%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	41%		
Весовой коэффициент	100,0%	31,80%	34,10%	34,10%
Удельная стоимость, руб./сот.	55 674	21 387	20 780	13 507
Площадь земельного участка, сот.	201,9			
Стоимость прав на земельный участок, руб.	11 240 581			
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.	11 241 000			

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 настоящей работы отказался от оценки Объекта оценки в рамках затратного подхода.

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

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 земельного участка на дату оценки. На основании Сводного сметного расчета стоимости строительства от 24 ноября 2020 г. по состоянию на 3 квартал 2020 г. общая величина затрат составила 159 331 485,94 руб. без НДС.

Расчет затрат на воспроизводство на дату оценки производится умножением стоимости выполненных работ в ценах на 3 квартал 2020 г. на корректирующий индекс. В качестве корректирующего индекса в рамках настоящего расчета Оценщик применил индекс инфляции⁸⁰, который учитывает изменение уровня цен между двумя выбранными периодами (датой, на которую определена сметная стоимость строительства и датой оценки).

Табл. 34. Расчет затрат на воспроизводство

Показатель	Значение
Стоимость выполненных работ по благоустройству и земляным работам по состоянию на 3 квартал 2020 г. без НДС, руб.	159 331 485,94

⁸⁰ Согласно открытому информационному источнику: уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы

Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,0659 ⁸¹
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	169 831 430,86

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) 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 высококлассные 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%

Рис. 57. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя⁸²

Оценщик использовал значение средней величины годовой нормы прибыли предпринимателя при строительстве специализированных высококлассных складских объектов для городов с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) в размере 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_г – 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_{спр} - срок строительства подобранного по СНиП здания;
- t_{ум} – 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	169 831 430,86
Прибыль предпринимателя, %	26,42%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	214 709 327,82

⁸¹ Принт-скрин Интернет-страницы приведен в Приложении № 3 к Отчету

⁸² 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.

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/) на основе данных о техническом состоянии объектов, предоставленных Заказчиком.

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	«Почти новое» здание/сооружение, которое пребывало в недолгой эксплуатации, в очень хорошем состоянии (не требуется ремонт)	от 5 до 10
	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонт)	от 10 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100

Учитывая незначительные сроки эксплуатации (улучшения земельного участка проводились в 2018 году, и фактически являются практически новыми объектами в очень хорошем состоянии) степень износа принимается равной 7,5% (среднее значение диапазона «2-очень хорошее состояние») для улучшений земельного участка с учетом года постройки и стандартных сроков службы.

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.	214 709 327,82
Физический износ	7,5%
Функциональное устаревание	0%
Внешнее устаревание	0%
Совокупный износ и устаревания	7,5%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. без НДС	198 606 128
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается ⁸³	11 241 000
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости работ, произведенных при реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.	209 847 128

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 метообразующий 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).

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

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

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 недвижимости⁸⁴:

- 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

⁸³ Рассчитано в разделе 6.2. данного Отчета

⁸⁴ 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.

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 недвижимости⁸⁵:

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁸⁶:

- 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.

⁸⁵ 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.

⁸⁶ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.

6.4.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

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

После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы (в зависимости от расходов, 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.

Первоначально определяется полезная площадь улучшений, способная генерировать доходы. Арендопригодная площадь принята в размере общей площади, что сопоставимо с подобными 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 объектов⁸⁷

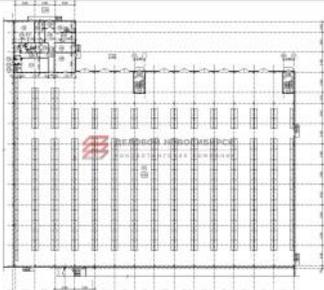
Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	Новосибирская область, г. Новосибирск, Северный проезд 3/8	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, вблизи Димитровского моста	Новосибирская область, г. Обь, ул. Линейная
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15 сентября 2021 г.	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	8 000,0	5 825,5	3 000,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных	Складские
Площадь складских помещений, кв. м	10 310,2	8 000,0	5 025,5	3 000,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	774,8	0,0	800,0	0,0
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Точная ссылка	x	https://www.nazarov-partners.com/estate/165945/	https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424	https://www.nazarov-partners.com/estate/165562/
Источник данных	x	Максим Ткачев +7 (923) 701-73-25	Марина Сергеевна Белых (Лысенко) +7 (383) 363-18-18	Галан Евгений +7 (913) 067-04-57
Арендная плата, руб. /мес.	?	3 200 000	2 330 000	1 200 000
НДС в арендной плате	x	Не включен	Не включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС	?	480	480	400
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов ⁸⁸		558	552	478
Текст объявления	x	<p>Аренда склада "Класса А" площадью 8000 кв. м, расположенного в Кировском районе, на 1 линии ул. Сибиряков-Гвардейцев.</p> <p>Объект расположен в черте города, в общественно-деловой зоне, на 1 линии от магистрали</p> <ul style="list-style-type: none"> - Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур. ЖД пути отсутствуют. - Класс А, общая площадь 8000 кв. м. - Склад 8000 кв. м. - Деление помещения отсутствует - Статус построен - Состояние типовой ремонт - Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24x6 - Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 метра, нагрузка 6 т. - Количество ворот 2, доковое оборудование ворота секционные, докшеллер, докшелтер - Освещение диодное - Система пожаротушения - Вентиляция - Отопление 	<p>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 колонн - 12 x 24 м; - светодиодное освещение (Срее); - сверхплоские полы с антипылевым покрытием (AB Lindec (Швеция) с нагрузкой 15 тн на кв.м; -</p>	<p>Аренда (ответственное хранение) мультитемпературного склада "Класса А" площадью 3000 кв. м, расположенного на 1 линии Омского тракта</p> <p>Объект расположен за городом, в промышленной зоне, на 1 линии от магистрали</p> <ul style="list-style-type: none"> - Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур - Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа - ЖД пути отсутствуют - Класс А, общая площадь 3000 кв. м. - Склад 3000 кв. м. - Деление помещения отсутствует - Статус построен - Состояние типовой ремонт, планировка смешанная - Рабочая высота 13 м. - Тип пола наливной, отметка пола 1,2 метра - Освещение диодное - Система пожаротушения - Вентиляция приточная, вытяжная - Отопление

⁸⁸ ОРЕХ уточнялись по каждому складскому комплексу и добавлялись к арендной ставке объектов-аналогов. В случае отсутствия информации о размере ОРЕХ, Оценщик принимал среднее значение величины расходов для складских комплексов, у которых известен размер ОРЕХ

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		<ul style="list-style-type: none"> - Стеллажное оборудование отсутствует - Зарядная комната имеется - Подъемные механизмы отсутствуют - Дополнительное оборудование видеонаблюдение Технические условия: <ul style="list-style-type: none"> - Электроснабжение - 100 кВт - Теплоснабжение - центральное - Водоснабжение - центральное - Водоотведение - центральное Коммерческие условия: <ul style="list-style-type: none"> - Схема сделки прямая аренда - Собственник юридическое лицо - Базовая ставка 400 руб. кв. м. (без учета НДС) - Коммунальные платежи оплачиваются отдельно - Индексация предмет переговоров - Депозит 1 месяц Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!	погрузочные доки (Hofmann (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 КВЕ, 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, канализация, интернет, телефония. Асфальтированная огороженная территория. Охрана. Видеонаблюдение. Контроль доступа. Площадка для маневрирования еврофур. 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	<ul style="list-style-type: none"> - Стеллажное оборудование имеется, количество п.м. 6000 - Зарядная комната имеется - Подъемные механизмы отсутствуют - Дополнительное оборудование видеонаблюдение Технические условия: <ul style="list-style-type: none"> - Электроснабжение - Теплоснабжение - газовая котельная - Водоснабжение - центральное - Водоотведение - септик Коммерческие условия: <ul style="list-style-type: none"> - Схема сделки прямая аренда - Собственник юридическое лицо - Базовая ставка 400 руб. кв.м. - Индексация предмет переговоров - Депозит 1 месяц Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	Уточненный адрес: Северный проезд 3/8. Скидка к цене предложения предусмотрена.	арендной платы. Компания ООО «Деловой Новосибирск» - официальный представитель собственника, комиссия для арендатора – 0%. ВАРИАНТ №А023689-ПС Скидка к цене предложения предусмотрена	Скидка к цене предложения предусмотрена
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, корректировка 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. Ставки аренды объектов-аналогов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6

Рис. 58. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ⁸⁹

Так как какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены, к расчетам принято среднее значение скидки на торг при аренде производственно-складских объектов, расположенных в Новосибирске, в размере 5%.

Табл. 39. Корректировка по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м в месяц с НДС	?	558	552	478
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%

⁸⁹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №28), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича («Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»), г. Москва, 2021 г.)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	558	552	478
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	558	552	478
Дата продажи	15 сентября 2021 г.	сен.21	сен.21	сен.21
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	558	552	478
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	530	524	454
<i>Последовательные корректировки, суммарно</i>	х	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	530	524	454

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 - 2020. 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, 2020 г.

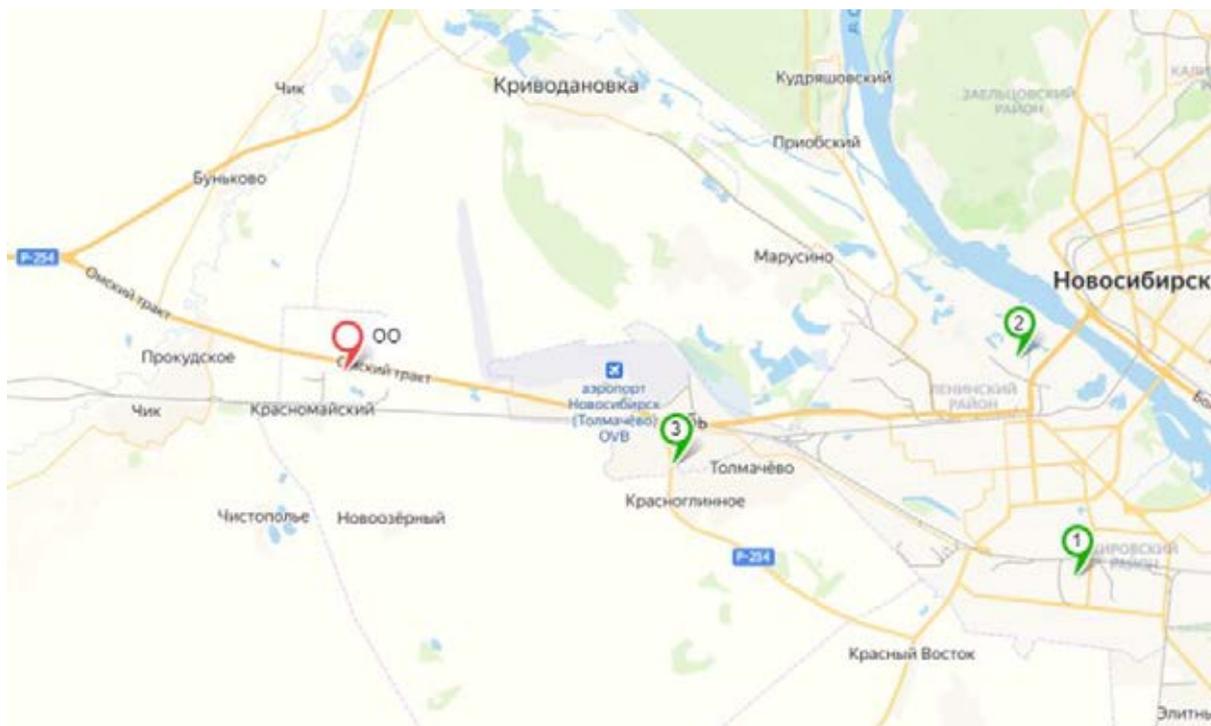


Рис. 59. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта (ОО) на карте

В данном случае оцениваемый объект и объект-аналог №3 расположены в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра. Корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1,2 расположены в областном центре, требуется корректировка.

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра 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

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости по фактору территориальная зона⁹⁰

Корректировка принимается на максимальном уровне интервала для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), принимая во внимание, что оцениваемый объект расположен в непосредственной близости от областного центра, относится к Новосибирской агломерации, которая включает поселения, экономически, социально и территориально тесно взаимосвязанные с г. Новосибирском, корректировка принимается в минимальном размере для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Табл. 40. 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	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент	0,88	1,00	1,00	0,88
Величина корректировки, %	x	-12,00%	-12,00%	0,00%

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае оцениваемый объект и объект-аналог №3 расположены в районе крупных автомагистралей. Корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1,2 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)				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	№	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

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁸⁷

Табл. 41. 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	Район крупной автомагистрали	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Район крупной автомагистрали
Коэффициент	0,83	0,75	0,75	0,83
Величина корректировки, %	x	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 ставки аренды аналогов вносились корректировки.

⁹⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Высокоточные производственно-складские объекты 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. 62. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости⁹¹

Табл. 42. 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	5 825,5	3 000,0
Величина корректировки, %	x	-4,00%	-8,00%	-16,00%

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

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

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

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

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

Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	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

Рис. 63. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁹²

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.

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

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- D_{np} – доля складских помещений от общей площади;
- C_{np} – относительное выражение удельной арендной ставки 1 кв. м складских помещений ($C_{np} = 1$);

⁹¹ 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.

⁹² 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.

- $D_{ад}$ – доля административно-бытовых помещений от общей площади;
- $C_{ад}$ – относительное выражение удельной арендной ставки 1 кв. м административно-бытовых помещений по отношению к арендной ставке складских ($C_{пр}=1,50$ (для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург))).

Табл. 43. 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	Складские с долей административных	Складские
Площадь складских помещений, кв. м	10 329,9	8 000,0	5 025,5	3 000,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	755,1	0,0	800,0	0,0
Общая площадь, кв. м	11 085,0	8 000,0	5 825,5	3 000,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,034	1,000	1,069	1,000
Величина корректировки, %	x	3,41%	-3,24%	3,41%

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта ж/д ветка проходит в непосредственной близости, у объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, требуется корректировка.

Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	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

Рис. 64. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁹³

Учитывая, что у оцениваемого объекта ж/д ветка находится 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. 44. Расчет корректировок на ж/д ветку

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

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

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Расчет стоимости оцениваемого объекта 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 объекта-аналога № 3 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№1,2 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка.

⁹³ 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.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,37	1,28

Рис. 65. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁹⁴

Табл. 45. 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	Отсутствует	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Коэффициент	1,07	1,00	1,00	1,07
Величина корректировки, %	x	7,00%	7,00%	0,00%

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

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

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

⁹⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатПвелт», 01.07.2021 г., <https://statpvelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2527-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2021-goda>

Табл. 46. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемого объекта (с НДС с учетом ОПЕХ без коммунальных расходов)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	530	524	454
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	Новосибирская область, г. Новосибирск, Северный проезд 3/8	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, вблизи Димитровского моста	Новосибирская область, г. Обь, ул. Линейная
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка, %	x	-12,00%	-12,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-64	-63	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей
Корректировка, %	x	10,67%	10,67%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	57	56	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь улучшений, кв. м	11 085,0	8 000,0	5 825,5	3 000,0
Корректировка, %	x	-4,00%	-8,00%	-16,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-21	-42	-73
Класс качества	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных	Складские
Корректировка, %	x	3,41%	-3,24%	3,41%
Корректировка, руб./кв. м	x	18	-17	15
Наличие ж/д ветки	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	10,00%	10,00%	10,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	53	52	45
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	x	7,00%	7,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных			
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	15,07%	4,43%	-2,59%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	79,9	23,2	-11,8
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	610	548	442
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	47%	51%	29%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,53	0,49	0,71
Коэффициент вариации	x	16%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	27%		
Весовой коэффициент	100%	31%	28%	41%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./кв. м с НДС	524	187	156	181

Арендная ставка с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов для оцениваемого объекта составляет 524 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. 47. 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)	524
4	Ставка аренды, руб./кв. м в год с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов (в год. за кв. м)	6 288
5	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год с НДС	69 702 480

6.4.3 Потери от незаполняемости и неуплаты

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

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

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$KvI = 1 - (1 - Kv) \times (1 - KI), \text{ где:}$$

- KvI – потери от незаполняемости и неуплаты;
- Kv – потери от незаполняемости;
- KI – потери от неуплаты.

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

Рынок складской недвижимости в рассматриваемом регионе является активным, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей.

Уровень вакантных площадей определен согласно представленному анализу рынка складской недвижимости г. Новосибирска (п. 4.4 Отчета). Для дальнейших расчетов потери от недозагрузки приняты согласно п. 4.4.2 настоящего Отчета как среднее значение потерь от недозагрузки для высококласных складских объектов в размере 1,53%.

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

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 2. Специализированные высококлассные 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%

Рис. 66. Значения расходов на содержание объектов в % от потенциального валового дохода⁹⁵

Табл. 48. Расчет операционных расходов

№ п/п	Показатели	Значение
1	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год, с НДС	69 702 480
2	Операционные расходы (ОР), % от ПВД	18,2%
3	Операционные расходы (ОР), руб.	12 685 851
4	Операционные расходы (ОР), руб. на кв. м в год (с НДС)	1 144

По данным, предоставленным Заказчиком по Объекту оценки, операционные расходы (с НДС без коммунальных затрат), компенсируемые арендодателем правообладателю, составляют в пересчёте на кв. м площади объекта 1 143,5 руб.

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

⁹⁵ Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под ред. Л. А. Лейфера. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2019 г.

Табл. 49. Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Показатели	Значение
1	Действительный валовый доход (ДВД), руб.	68 633 709
2	Операционные расходы (ОР), руб.	12 685 851
3	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	55 947 857

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 высококлассных складских помещений составляет 10,96% (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. 50. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

№ п/п	Показатели	Значение
1	Чистый операционный доход (ЧОД), руб. с НДС	55 947 857
2	К-т капитализации	10,96%
3	Стоимость, руб., с НДС	510 550 789
4	Стоимость, руб., без НДС	427 332 491 ⁹⁶

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 поверочных 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 поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

⁹⁶ Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. 6.2 Отчёта.

Для определения стоимости Объекта оценки (здания с учетом земельного участка и его улучшений) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. В данном случае затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

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

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

Рис. 67. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка⁹⁷

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

Рис. 68. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка⁹⁴

Табл. 51. Неопределенность величины стоимости

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

Табл. 52. 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.	442 483 775	427 332 491	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	367 261 533	344 002 655	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	517 706 017	510 662 326	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	
	367 261 533	510 662 326	-
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.

⁹⁷ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Табл. 53. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	5	62,5%
Сравнительный подход	3	37,5%
Сумма	8	100,0%
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	8	100%
Учет специфики объекта		
Доходный подход	5	55,6%
Сравнительный подход	4	44,4%
Сумма	9	100%
Учет задачи оценки		
Доходный подход	5	50,0%
Сравнительный подход	5	50,0%
Сумма	10	100,0%

Табл. 54. 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%
Весовой коэффициент подхода	100,00%	55,14%	44,86%

Табл. 55. Согласование результатов для оцениваемых объектов капитального строительства

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	442 483 775	427 332 491	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	44,86%	55,14%	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.		434 000 000	

Табл. 56. 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	11 240 581	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	1,00	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.⁹⁸		11 241 000	
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №6/9 от 07.07.2017 г.	Не применялся	Не применялся	198 606 128
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	1
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.		198 606 000	
Итоговая величина стоимости земельного участка, общей площадью 20 190 кв. м, с кадастровым номером: 54:19:034102:510, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)		209 847 000	

⁹⁸ 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 объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на 15 сентября 2021 г. составляет:

434 000 000 (Четыреста тридцать четыре миллиона) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 57. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ⁹⁹
1	Нежилое здание логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево» (Универсальное промышленное здание №9), площадью 11 085 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д. 16, корп. 2	54:19:034102:569	224 153 000
2	Земельный участок площадью 20 190 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская обл., р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет (с учетом произведенных работ по улучшению)	54:19:034102:510	209 847 000

⁹⁹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применима

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 4

«26» августа 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», имеющее лицензию ФКЦБ России от «07» февраля 2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Заместителя генерального директора Постникова Евгения Александровича, действующего на основании Доверенности № 242-19-ПР от 21.11.2019,

и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, далее именуемое «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 года:

1	Объект оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 4
2	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Объект № 1: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922 Объект № 2: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922
3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» (далее – «фонд»). 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.
5	Вид стоимости	Справедливая стоимость
6	Дата оценки	15.09.2021 г.
7	Допущения, на которых должна основываться оценка	1) Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального

		<p>Банка Российской Федерации от 25.08.2015 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»;</p> <p>2) Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;</p> <p>3) Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;</p> <p>4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки;</p> <p>5) 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;</p> <p>6) 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 (в зависимости от Объекта оценки);</p> <p>7) 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;</p> <p>8) Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат привести в рублях без НДС;</p> <p>9) Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведенных на них улучшений.</p> <p>10) Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</p>
8	<p>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</p>	<p>Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 4</p>

	документы, содержащие такие характеристики)	
9	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
11	Срок проведения оценки	7 (Семь) рабочих дней

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2

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

Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 г.** и выполнено в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От Заказчика
Заместитель генерального директора
ООО ВТБ Капитал
Исполнительный резерв
/Постников Е.А./



От Исполнителя
Генеральный директор
/Найчук С.О./



Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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





РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г. с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П. Апушин К. С.

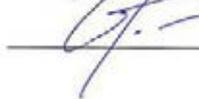
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-
не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19

 Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденции: 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного
обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77
(бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 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 2023 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 2023 г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербурге, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

https://www.avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1931172085

Новосибирск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 50 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 28 июля в 06:18

3 500 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 409-21-99

Написать сообщение

greenfield
Частное лицо
На Авито с июня 2020

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1931172085, 2614 (+4)

Площадь: 50 сот.

Новосибирская область, Новосибирск, Толмачёвское ш.
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Продажа земельных участков промназначения от собственника в Бизнес парке "Гринфилд" под склад, производство, промышленную базу от 0.5 до 50 га

Сведения о характеристиках объекта:

- Категория - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
- Зона - П (производственная)
- ВРИ - Производственная деятельность (6.0), Недропользование (6.1), Тяжелая промышленность (6.2), Автомобилестроительная промышленность (6.2.1), Легкая промышленность (6.3), Фармацевтическая промышленность (6.3.1), Пищевая промышленность (6.4), Нефтехимическая промышленность (6.5), Строительная промышленность (6.6), Склады (6.9), Обеспечение космической деятельности (6.10), Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

← → ↻ avito.ru/novosibirsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1931172085

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

Дополнительно:

- 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 5 – 10 млн. за 1 га в зависимости от расположения и площади участков.
- количество участков ограничено

Технические условия:

- электроснабжение от существующей ЛЭП 10 кВ
- газоснабжение, проложен газопровод вдоль участков
- водоснабжение, индивидуальные скважины или от станции повышенного давления «Горводоканала»
- водоотведение, индивидуальные очистные сооружения

Бизнес парк "Тринфилд" - это новый индустриальный парк для развития Вашего бизнеса.

3 500 000 ₽

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее



8 958 409-21-99

Написать сообщение

greenfield

Частное лицо
На Авито с июня 2020

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1931172085, ☎ 2614 (+4)

https://bpleader.ru/business-park-leader#genplan

Участок № 13-2 ● Забронирован

Общая площадь: 1 Га	Кадастровый номер: 54:19:062501:3163
Длина участка: 83 метров	Ширина участка: 120 метров
Категория земель: Земли населенных пунктов	Минимально возможное количество: 100 соток
Вид разрешенного использования: Производственная деятельность (6.0)	Стоимость сотки: 60 000 рублей
Стоимость участка: 6 000 000 рублей	

Бизнес парк Придорожный парк Агропромышленный парк

БИЗНЕС ПАРК
Л И Д Е Р

Главная
Бизнес-парк "Лидер"
О проекте
Возможность выбора
Расположение
Транспортная доступность
Безопасность
Инфраструктура
Юридическая прозрачность

Придорожный парк "Лидер"
Агропромышленный парк

Новости
Контакты

В продаже Бронь Продано

<https://stroy54.ru/lands/zemelnjy-uchastok-1-0-ga-tolmachevo-novosibirskij-rajon/>

← → ↻ stroy54.ru/lands/zemelnjy-uchastok-1-0-ga-tolmachevo-novosibirskij-rajon/



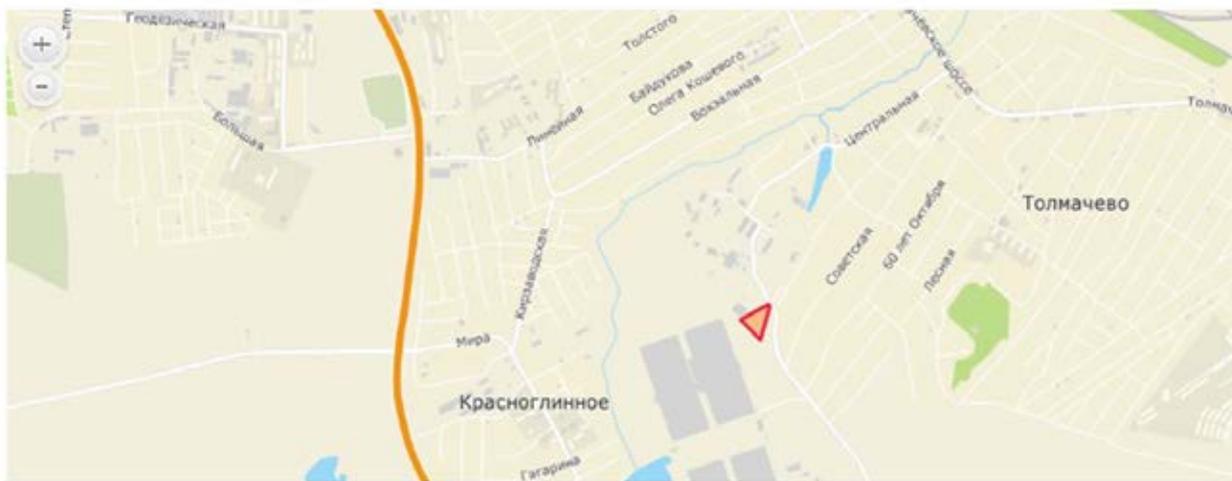
**ГРУППА КОМПАНИЙ
АБАЖУР**

земельные участки
под капитальное
строительство

+7 (383) 209-34-55
+7 (951) 392-51-15

🏠 КАТАЛОГ
📄 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
📄 ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ
📄 ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК
📄 ИНВЕСТИЦИИ
📄 БЛОГ
📄 КОНТАКТЫ
📄 ВАШЕ ИЗБРАННОЕ

📍 » Участки » Новосибирская область » Новосибирский район » Толмачевский сельсовет » Земельный участок 1,0 Га Толмачево Новосибирский район



← → ↻ stroy54.ru/lands/zemelnjy-uchastok-1-0-ga-tolmachevo-novosibirskij-rajon/ 🔍 ☆ ⚙️ ☰

Земельный участок 1,0 Га Толмачево Новосибирский район

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Цена: 3 900 000 Р

ID: 34421
 Категория: Производственные
 Кадастровый номер: 54.19.030101.049
 Зонирование: П-2
 Площадь (кв. м.): 10000
 Использование: БЗ Склады

📄 Оставить заявку



ОПИСАНИЕ

Земельный участок 1,0 Га (10000 кв.м) Толмачево Новосибирский район

Под строительство складского или производственного комплекса

СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТКЕ

Кадастровые номера: 54.19.030101.849

Регион: Новосибирская область >
 Новосибирский район >
 Толмачевский сельсовет

← → ↻ stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-1-0-ga-tolmachevo-novosibirskij-rajon/ 🔍 ☆ ⚙️ ☰

Возможность прирезки еще 0,654 Га

Подъезд к участку возможен по асфальту через поселок, заезд с Толмачевского шоссе, либо мимо теплиц по грунтовой дороге.

- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Форма собственности: собственность, юр. лицо (ООО)
- Кадастровая стоимость: 1 802 300,00 руб.
- Уточненная площадь: 10 000 кв. м
- Разрешенное использование: Объекты складского назначения различного профиля

Соседний участок купило кемеровское овощное хозяйство, уже построились.



К участку 1,0 Га Толмачево можно прирезать 0,654 Га — выделено на схеме голубым.

Обеспеченность ТУ:

- Электричество, справочно — соседям обошлось в 1,07 млн. руб. за 400 кВт вместе с ТПУ, под ключ.
- Газ рядом.

Дороги хорошо чистят, так как ходят фуры в тепличное хозяйство, и на металлобазу длинномеры.

Адрес: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, ориентир - ул. Центральная, 124 (металлобаза)

Форма собственности: собственность

Разрешенное использование: 6.0
Промышленные предприятия и комплексы,
6.9 Склады



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

<https://www.nazarov-partners.com/estate/165858/>

ПРОДАЖА СКЛАДА "КЛАССА А" ПЛОЩАДЬЮ 11532 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО В ЗЕЛЬЦОВСКОМ РАЙОНЕ, НА 1 ЛИНИИ УЛ. ДАРГОМЫЖСКАЯ

+7 (383) 255-3-444

Оставить заявку

Анализ рынка

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ | НОВОСИБИРСК | ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ | ID-165858

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 24x12
- Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 метра, нагрузка 6 т.
- Количество ворот 12, доковое оборудование ворота секционные, доквеллер, 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

ПРОДАЖА

за все
500 004 456₽
за м²
43 358

Получите подробную информацию по объекту: дополнительные фото, планы и цены

Получить информацию

Ваши контактные данные будут использованы только для предоставления вам дополнительной информации об объекте

+7 (383) 255-3-444

Оставить заявку

Анализ рынка

fb, vk, in, se, tw, B, star, +

← → ↻ nazarov-partners.com/estate/165858/ 🔍 ☆ ⚙️ 👤

RUK
RUK ENG

- Водопроведение - 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!

Тип(ы)	Складская	Россия, Новосибирск, Заельцовский, Даргомьжского, 88
Площадь, м. ²	11 532	Показать на карте
Площадь зем. участка, м. ²	0	
Этаж	1 из 1	

КОНСУЛЬТАНТ

 **Максим Ткачев**
+7 (929) 701-79-25

[Забронировать звонок](#)

+7 (383) 255-9-444

[Оставить заявку](#)

[Анализ рынка](#)

<https://www.nazarov-partners.com/estate/165781/>

← → ↻ nazarov-partners.com/estate/165781/ 🔍 ☆ ⚙️ 👤

RUK
RUK ENG

ПРОДАЖА СКЛАДА "КЛАССА А" ПЛОЩАДЬЮ 13078 КВ.М. В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ, НА 1 ЛИНИИ УЛ.БОЛЬШАЯ



+7 (383) 255-9-444

[Оставить заявку](#)

[Анализ рынка](#)

← → ↻ nazarov-partners.com/estate/165781/ 🔍 ☆ ⚙️ 👤

🇷🇺 🇺🇸 🇬🇧

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ | НОВОСИБИРСК | ЛЕНИНСКИЙ | ID-165781

Продажа склада "Класса А" площадью 13078 кв.м. в Ленинском районе, на 1 линии ул.Большая

Месторасположение:

- Объект расположен в черте города, в промышленной зоне, 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
- Площадь участка 3,1 га., вид права собственности

Характеристики:

- Класс А, общая площадь 13078 кв.м.
- Склад 10231 кв.м., мезонин на втором уровне 1326 кв.м., на третьем уровне 1307 кв.м., офис
- Деление помещения да
- Статус построен, ввод в эксплуатацию в 2010 г.
- Состояние типовой ремонт, планировка открытая
- Рабочая высота 12,3 м., шаг колонн 24x12
- Тип пола бесшпильевой, отливка пола 1,2 метра, нагрузка 7т.
- Количество ворот 11, доковое оборудование ворота секционные, доклевеллер, дощеллер, автопауза
- Освещение дневное
- Система пожаротушения спринклерная, водные гидранты-бранды
- Вентиляция приточная, вытяжная
- Подъемные механизмы отсутствуют

Технические условия:

- Электрообеспечение - 300 кВт
- Теплообеспечение - газовая котельная
- Водоснабжение
- Водоотведение
- Телекоммуникации (интернет, телефония)

ПРОДАЖА

за все
540 003 698Р
за м²
41 291

+7 (383) 255-3-444
Оставить заявку
Анализ рынка

Получите подробную информацию по объекту, дополнительные фото, планы и цены

Получить информацию

Ваши контактные данные будут использованы только для предоставления вам дополнительной информации об объекте

📱 📧 📞 📧 📧 📧 📧

📄

← → ↻ nazarov-partners.com/estate/165781/ 🔍 ☆ ⚙️ 👤

🇷🇺 🇺🇸 🇬🇧

Коммерческие условия:

- Схема сделки продажа
- Собственник юридическое лицо, упрощенная система налогообложения
- Базовая ставка 400 руб. кв. м.
- Операционные расходы 50 руб. кв. м.
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Индексация предмет переговоров
- Депозит 1 месяц

Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!

Тип(ы)	Складская	📍 Россия,Новосибирск,Ленинский,Большая
Площадь, м. ²	13 078	Показать на карте
Площадь зем. участка, м. ²	31 000	
Этаж	1 из 4	

КОНСУЛЬТАНТ

 **Галан Евгений**
+7 (913) 067-04-57

Заказать звонок Задать вопрос

[Все объекты консультанта](#)

+7 (383) 255-3-444
Оставить заявку
Анализ рынка

https://www.kommercheskaya.ru/nsk/3208059

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU + Объявление VIP

ПРОДАЖА Обновлено 11.06.2021, 8:16, ID: 3208059

Продажа склада, 8000 м², улица Кирова

Площадь: 8000 м²
Цена продажи: 320 000 000 руб.
Цена: 40 000 руб./м²

улица Кирова, Новосибирск, Россия

Об объекте
Район Октябрьский

Марина Сергеевна Белых (Лысенко) контактное лицо
Написать сообщение

Контактные данные
+7 (383) 363-18-18
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU + Объявление

Описание объекта

Предлагается в 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.

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 докшеллерами - 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.

Коммуникации
Центральное водоснабжение, канализация местная (септик), отопление автономное от собственной газовой котельной, электрическая мощность в размере до 1 МВт.

Компания

Деловой Новосибирск

← → ↻  kommercheskaya.ru/nsk/3208059

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU



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 продажи здания - 40 000 руб./кв.м.
НДС не предусмотрен.

Компания "Деловой Новосибирск" является официальным представителем собственника. Без комиссии для покупателя!

На фотографии представлен пример аналогичного склада.

ВАРИАНТ №П026083-ПС

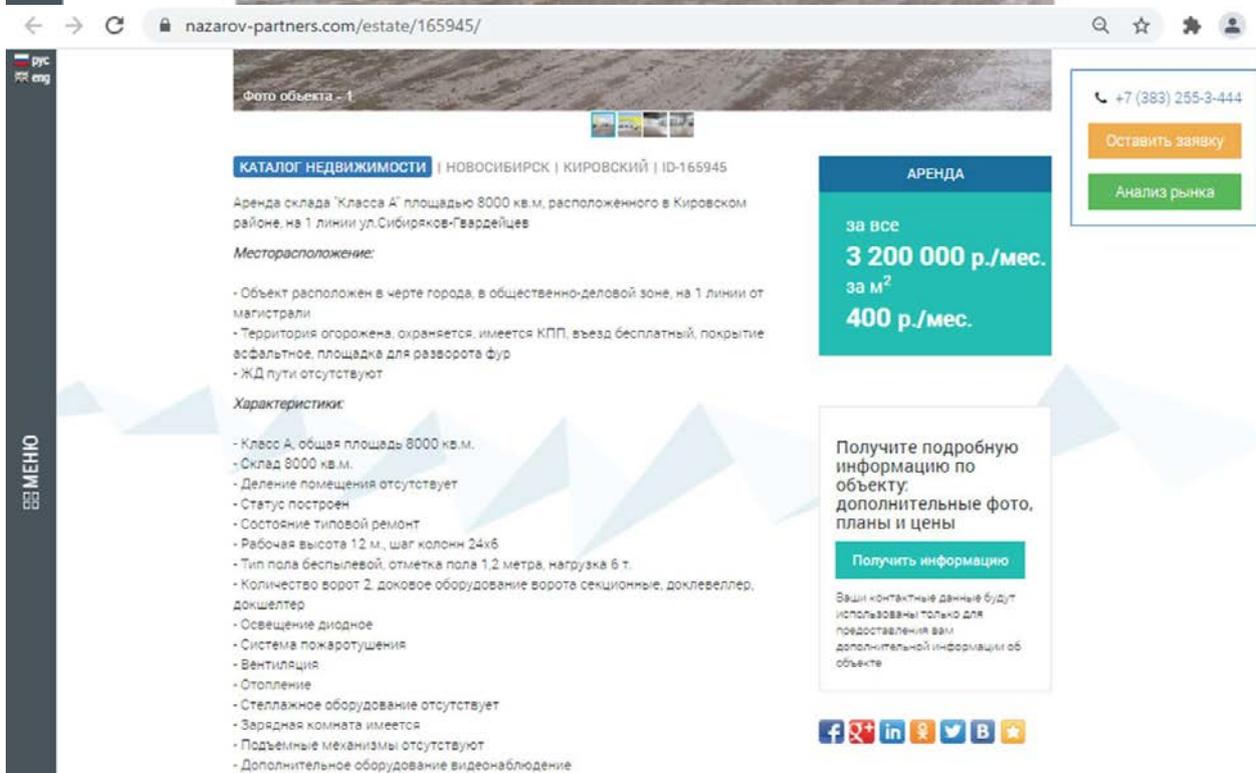
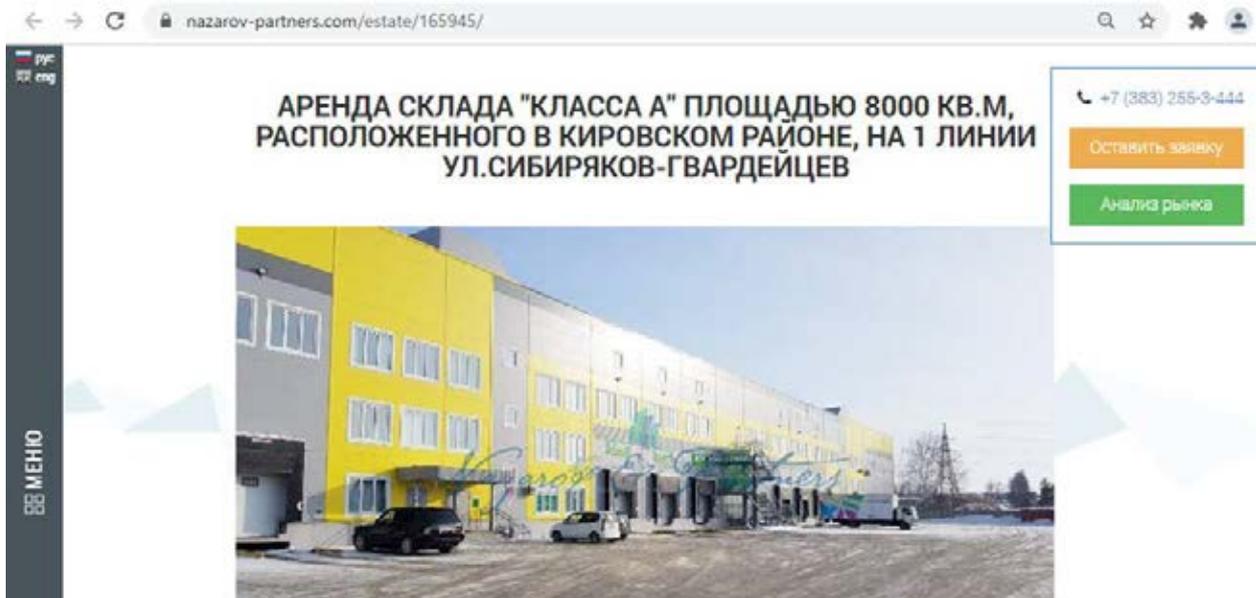
Написать представителю



Марина Сергеевна Белых (Лысенко)

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://www.nazarov-partners.com/estate/165945/>



The screenshot shows a real estate listing on the website nazarov-partners.com/estate/165945/. The listing is for a warehouse (Складская) in Novosibirsk, Russia. The main details are: Type (Тип(ы)): Складская; Area (Площадь, м.²): 8 000; Plot area (Площадь зем.участка, м.²): 0; Floor (Этаж): 1 из 1. A map shows the location in Novosibirsk. The consultant is Maxim Tkachev (Максим Ткачев) with phone number +7 (922) 701-73-25. Buttons for 'Заказать звонок' and 'Задать вопрос' are visible.

<https://www.kommercheskaya.ru/nsk/2114424>

The screenshot shows a real estate listing on kommercheskaya.ru/nsk/2114424. The listing is for a warehouse (Аренда) in Novosibirsk, Russia. The main details are: Type (Тип): Аренда; Updated (Обновлено): 11.06.2021, 8:16; ID: 2114424. The title is 'Аренда склада, 5825 м², Большая'. The area is 5825 м². The rental price is 2 330 000 руб./мес. The price per square meter is 400 руб./м²/мес. The location is Большая, Novosibirsk, Russia. The contact person is Marina Sergeevna Belykh (Марина Сергеевна Белых) with phone number +7 (383) 363-18-18. The company is Деловой Новосибирск.

*Цена аренды действительна при аренде всех площадей на длительный срок

← → ↻ kommercheskaya.ru/nsk/2114424

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU + Объявление

🔍

🏠

📍

🔗

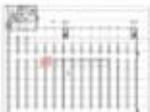
💡

📧

Об объекте

Район **Ленинский**

Планы помещений



Описание объекта

Предлагаются в аренду складские помещения в новом комплексе класса 'A' 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));



**ДЕЛОВОЙ
НОВОСИБИРСК**



циан

Нижний Новгород,
продажа квартиры
1 150 000 руб

Нижний Новгород,
продажа квартиры
1 450 000 руб

← → ↻ kommercheskaya.ru/nsk/2114424

 **КОММЕРЧЕСКАЯ.RU**








- 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, канализация, интернет, телефония.
Асфальтированная огороженная территория.
Охрана. Видеонаблюдение. Контроль доступа.
Площадка для маневрирования еврофур.
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

← → ↻ kommercheskaya.ru/nsk/2114424

 **КОММЕРЧЕСКАЯ.RU**








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)

https://www.nazarov-partners.com/estate/165562/



Скриншот веб-страницы с подробными характеристиками объекта аренды:

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ | ОБЪ | ЦЕНТРАЛЬНЫЙ | ID-165562

Аренда (ответственное хранение) мультитемпературного склада "Класса А" площадью 3000 кв.м, расположенного на 1 линии Омского тракта

Месторасположение:

- Объект расположен за городом, в промышленной зоне, на 1 линии от магистрали
- Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтное, площадки для разворота фур
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа
- ЖД пути отсутствуют

Характеристики:

- Класс А, общая площадь 3000 кв.м.
- Склад 3000 кв.м.
- Деление помещения отсутствует
- Статус построен
- Состояние типовой ремонт, планировка смешанная
- Рабочая высота 13 м.
- Тип пола наливной, отметка пола 1,2 метра
- Освещение диодное
- Система пожаротушения
- Вентиляция приточная, вытяжная
- Отопление
- Стеллажное оборудование имеется, количество п.м. 6000
- Зарядная комната имеется
- Подъемные механизмы отсутствуют
- Дополнительное оборудование видеонаблюдение

Технические условия:

- Электрообеспечение
- Теплоснабжение - газовая котельная
- Водоснабжение - центральное
- Водоотведение - септик

АРЕНДА

за все
1 200 000 р./мес.
за м²
400 р./мес.

Получите подробную информацию по объекту: дополнительные фото, планы и цены

Получить информацию

Ваши контактные данные будут использованы только для предоставления вам дополнительной информации об объекте

Социальные сети: Facebook, VK, LinkedIn, Instagram, Twitter, YouTube, Odnoklassniki

← → ↻ nazarov-partners.com/estate/165562/

рус / eng

Коммерческие условия:

- Схема сделки прямая аренда
- Собственник юридическое лицо
- Базовая ставка 400 руб. кв.м.
- Индексация предмет переговоров
- Депозит 1 месяц

Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!

Тип(ы)	Складская	Россия,Обь,Центральный,Линейная
Площадь, м. ²	3 000	Показать на карте
Площадь зем.участка, м. ²	0	
Этаж	1 из 1	

МЕНЮ

КОНСУЛЬТАНТ



Галан Евгений
+7 (913) 067-04-57

[Заказать звонок](#) [Задать вопрос](#)

[Все объекты консультанта](#)

Индекс пересчета в цены на дату оценки (затратный подход)

← → ↻ уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы

Инфляция в России Главная Таблицы Графики Калькуляторы Обратная Связь

Инфляционные калькуляторы

При помощи инфляционных калькуляторов можно оценить влияние инфляции на ценность (покупательскую способность) денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени.

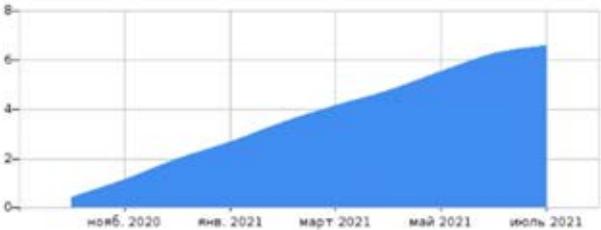
Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц: 2020 Октябрь

Конечный месяц: 2021 Август

[Рассчитать](#) 6.59 %



Прогрессирующий уровень инфляции с окт. 2020 по авг. 2021. Россия. % уровень-инфляции РФ

Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

ФГИС ЕГРН
полное наименование: ФГБУ «Росреестр»

Результат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровых объектах недвижимости

На основании запроса от 19.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.08.2021 г., сообщается, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздела Л.	Всего листов раздела Л:	Всего листов выписки:
20.08.2021	№ 09/2021-012/0006		
Кадастровый номер:		54:19:014102-509	
Номер кадастрового квартала:		54:19:014102	
Дата предоставления кадастрового номера:		02.04.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Республика Фараби, Новосибирская область, Новосибирский район, МОТ Толымовский сельсовет, платформа 1307 км, д.п. № 16, корпус 2	
Площадь, кв. м:		11085	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Логистический складский комплекс "ТНН-Толымово" (Универсальное многоуровневое здание № 9)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2018	
Кадастровая стоимость, руб.:		13331757.2	
Государственный регистрационный номер назначения недвижимости:		ФГИС ЕГРН инициал, фамилия	

М.П.

Риски 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2021 г., поступающего на рассмотрение 20.08.2021 г., сообщаем, что составом данных Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
20.08.2021 № 99/2021/412185686	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:	54:19:034102-599
Кадстровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	54:19:034102-510
Кадстровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадстровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадстровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадстровый номер земельного участка, если входящее в состав единого недвижимого комплекса объект недвижимости расположено на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом планировании:	Адресная Выписка Выявления № _____
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельное"
Особые отметки:	Сведения о включении, исключение из них, в том числе поданных заявок имеют статус «фактически исполнены». Права (и/или иные права, образующие объект недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наличием статуса «заключено соглашение», в том числе поданных заявок отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВЪЯВ КAPИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ ИНН 7722-70922
Государственный реестратор	ФГИС ЕФР
полное наименование должника	должник
М.П.	
инициалы, фамилия	

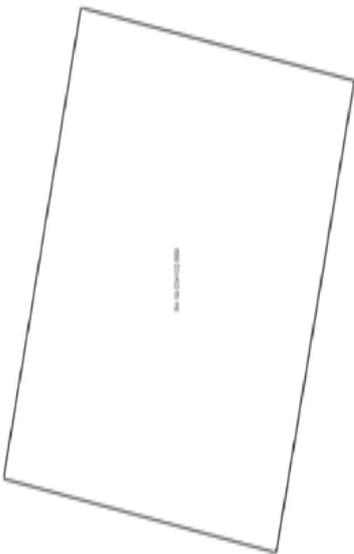
Раздел 2

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 (Сведения о зарегистрированных правах)

Владелец		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздел № _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.08.2021 № 99/2021/411/018/086			
Квартальный номер: 54-19-03/01-569			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ВТБ Капитал - Ресный доход" данные о которых опубликованы на основании данных личного счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в инвестиционных паев	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 54-19-03/01-569-54/163/2020-11 от 29.12.2020	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вкл.			
дата государственной регистрации: 30.07.2018			
номер государственной регистрации: 54-19-03/01-568-54/001/2018-4			
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: на 5 лет			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ОПЕРАТОР КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7818917559	
основание государственной регистрации: "Договорный договор аренды помещений в здании по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, street: Помещенский от 14.05.2018			
вкл.			
дата государственной регистрации: 29.12.2020			
номер государственной регистрации: 54-19-03/01-568-54/163/2020-13			
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 31.10.2019 по 17.12.2027			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсовый рескер Л.У. ВПФФ недвижимости "ВТБ Капитал - Ресный доход", ИНН: 7722270822	
основание государственной регистрации: "Правила доверительного управления" №2891 от 31.10.2019			
вкл.			
дата государственной регистрации: данные отсутствуют			
5.	Зачтенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об ипотечной объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Привлечения и сведения о наличии покупателя, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (персони, прошения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка 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	
Государственный регистратор			
полное наименование должности		подпись	инициал, фамилия
		М.П.	

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Оценка: местонахождение объекта недвижимости

Этап:		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки №
20.08.2023	№ 99-20/21-4/1218/688		
Кадстровый номер: 54-19-034100-509			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(а)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор	полное наименование заявителя	подпись	ФТИС ЕЛРН
			подпись, фамилия
М.П.			

Раздел 5.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание минимальных объектов недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости									
Объект недвижимости									
Идентификация объекта недвижимости									
Лист №		Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1		Всего разделов		Всего листов выписки	
20.08.2021 № 99/2021/411/018/686									
Кадстровый номер:									
54-38-034182-549									
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Система координат: МСК 70, зона 4									
Зона №									
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя вычисленная погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м			
	X	Y				H1	H2		
1	2	3	4	5	6	7			
1	486058.95	4173350.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют					
2	486035.25	4173463.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют					
3	485951.74	4173445.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют					
4	485975.64	4173332.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют					
1	486058.95	4173350.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют					
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости									
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м									
данные отсутствуют									
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м									
данные отсутствуют									
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м									
данные отсутствуют									
Государственный регистратор									
полное наименование должности				полное наименование должности		полное наименование должности		полное наименование должности	
						ФТИС ЕРФН		инициалы, фамилия	
								М.П.	

Рисунок 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Имя:						
Лист № _____ Раздела 5.1. Всего листов раздела 5.1: _____ Всего листов выписки: _____						
20.08.2021 № 99/2021/4110/0406						
Кадастровый номер: 54:08:004001-549						
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК 70, зона 4						
Зона № _____						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Классовые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересечается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор						
полное наименование должности				подпись		
				ФТИС ЕПРН		
				инициалы, фамилия		
М.П.						

Раздел 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Заявитель		имя объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздел 6.1	Всего листов раздела 6.1: _____	Всего листов выписки: _____
20.08.2021 № 99-20/21/011/03/006			
Кадстровый номер: 54:19/034/002-569			

Объект сведения о части объекта недвижимости			
Участий по номеру части	Основные характеристики, сведения о размерах		Описание местоположения части
	тип	значение	
1	площадь	0	м ²
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕПРН
			инициалы, фамилия

М.П.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение от 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 54:19:034102:510		
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102	
Дата присвоения кадастрового номера:	03.03.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет	
Площадь, м2:	20190 +/- 50	
Кадастровая стоимость, руб:	12620125.44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	54:19:034102:569	
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	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Шуляков Алексей Борисович	

Раздел 1 Лист 1

полное наименование должности	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 8104901584402МЦ Владелец: Профрестр Действителен с 21.01.2021 по 21.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
08.09.2021г. № КУВИ-999/2021-826734		54:19:034102:510	
Катастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1,1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2,1	Общая долевая собственность 54:19:034102:510-54/163/2020-10 29.12.2020 09:08:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4,1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5,1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.12.2020 09:08:35
	номер государственной регистрации:		54:19:034102:510-54/163/2020-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЭПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922
	основание государственной регистрации:		Правла доверительного управления, № 3891, выдан 31.10.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

 Сертификат: 8104001584400M...
 Владелец: Професст
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.09.2021г. № КУВН-999/2021-826734			
Кадастровый номер: 54:19:034102:510			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения	
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ СВЕДЕНИЯ СЕРТИФИКАТЕ ЭЛ			
Сертификат: 810690158440044059597282646908511266 Владелец: Родригес Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022			
полное наименование должности			Инициалы, фамилия

Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу :
Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет,
в районе п. Красномайский

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчёта площади по внутреннем обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Итого по этажу строения	Самовольно возведённый	Высота помещения по внутреннему обмеру	
					производ.									
					Общая	В т. ч. Основная	Общая	В т. ч. Основная	Общая	В т. ч. Основная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
A	1	1	Помещение зарядной		77,4									7,05
		2	Универсальное промышленное помещ		6499,0									13,40
		3	Помещение ТС		15,8									3,05
		4	УУП		15,8									
		5	Лестничная клетка		16,0									2,95
		6	Складское помещение		23,5									
		7	Санузел		1,5									
		8	Инженерная ниша		1,1									
		9	Санузел		1,5									
		10	Комната приема пищи		24,4									
		11	Тамбур		4,5									
		12	Коридор		21,4									
		13	Раздевалка		36,1									
		14	Инженерная ниша/Бойлерная		1,9									
		15	Душевая		1,8									
		16	Тамбур		1,0									
		17	Туалет		1,5									
		18	Душевая		1,8									
		19	Тамбур		1,0									
		20	Туалет		1,2									
		21	Раздевалка		39,8									
		22	Универсальное промышленное помещ		2563,9									13,40
		23	УУП		15,8									3,05
		24	Лестничная клетка		17,6									2,95
		25	Кладовая		18,8									
		26	Инженерная ниша		2,4									
		27	Туалет		2,0									
		28	Туалет		2,0									
		29	Тамбур		3,8									
		30	Коридор		21,5									

Примечание: написание пустых граф производится при заполнении экспликации по назначению помещения.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Инвестиционному договору № 6/9 от 07 июля 2017 г.

Новосибирская область

«03» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-Девелопмент», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 01 октября 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №31 по Свердловской области под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1136685023419, ИНН/КПП 6685042560 / 668501001, с местом нахождения по адресу: 620 100, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, дом 23, оф. 3.17, в лице Директора Докина Александра Федоровича, действующего на основании Устава, далее именуемым «Застройщик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.27, пом.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:

- 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).
- 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 пассивным 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, пассивными 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, указаны 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/tabpotr1.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 уплаты 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 ненадлежащее 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: 30101810400000000225

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: 30101810400000000225

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)

КЛ.1

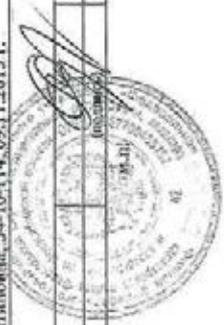
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

«15» апреля 2016 г. № 54/201/16-185-336

1. Кадастровый номер:	54:19:034102:481	2. Лист №1	3.	Всего листов: 6
4. Номер кадастрового квартала:	54:19:034102			
5. Присвоенные номера:	54:19:034102:226	6. Дата внесения номера в государственный реестр недвижимости:	23.11.2015	
7.				
8. Кадастровые номера объектов капитального строительства:				
9. Адрес (описание местоположения):	Новосибирская обл, р-н Новосибирский, Тельмановский сельсовет			
10. Категория земель, Земля 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: 1050167/113 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. Кадастровый номер 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 утратившие				
19. Сведения о кадастровых инженерах: Высший технический эксперт Валентина Евгеньевна Валеттикова, 54-10-114_09.11.2015 г.				

ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ
(должно указываться по должности)

М.А. Сурацкая
(подпись, фамилия)

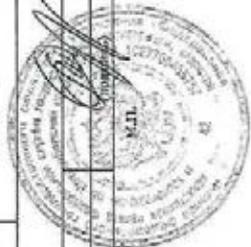


КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

Кадастровый номер: 54:19:034102:481		Эта строка, номер и дата регистрации		Особые отметки		Лист № 2		3		Документ		Всего листов: 6	
1		2		3		4		5		6		7	
14	Владелец: инвестиционных пасов, Зеркальный пасовой инвестиционный фонд инвестиционности "ПНК инновационности" "Девелопмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицензий счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельца инвестиционных пасов	облик долиная собственность, № 54-54/001-54/001/577/2015-399/1 от 09.12.2015	Размер доли: 1/1										



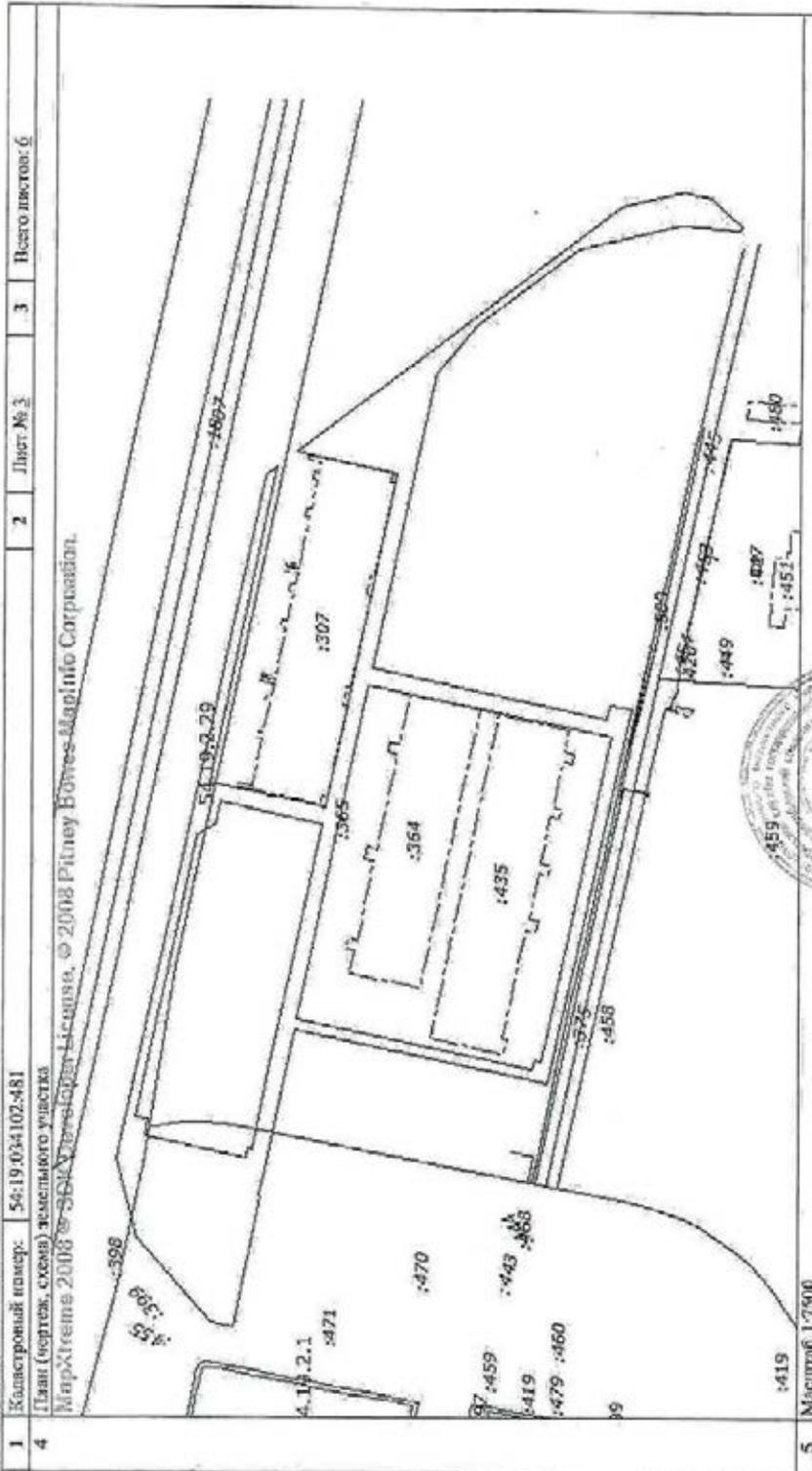
М.П. Сурянов
 (подпись, фамилия)

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
 (подпись, наименование должности)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436



М.М. Сурганов
(подпись)

[Signature]
(подпись)

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
(полное наименование должности)

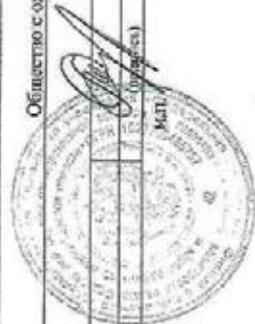
КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

1		Кадастровый номер: 54:19:034102:481		2	Лист №4	3	Всего листов: 6
4 Следения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п		Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части			
1		2	3	4			
1	1	1	29821	<p>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" утвержденного 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, складов, производственных зон, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садово-огородных участков, а также других территорий с индивидуальными поквартирными качествами 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 полуфабрикатов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, отпавные склады; производственного сырья и пищевых продуктов, комплексно водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции. 54.19.2.157. Санитарно-эпидемиологическое заключение (с приложениями) от 30.07.2012 № 54.НС.01.900.Т.01078.07.12</p>			
2	2	—	13743	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Страницей 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". 54.19.2.59. Карта план от 29.10.2012 № 5п</p>			
3	—	—	весь	Доверительное управление			
4	—	—	весь	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "БриксКредитСервис-Фонд недвижимости" Частный сервис			

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
(имеет профессиональную квалификацию)



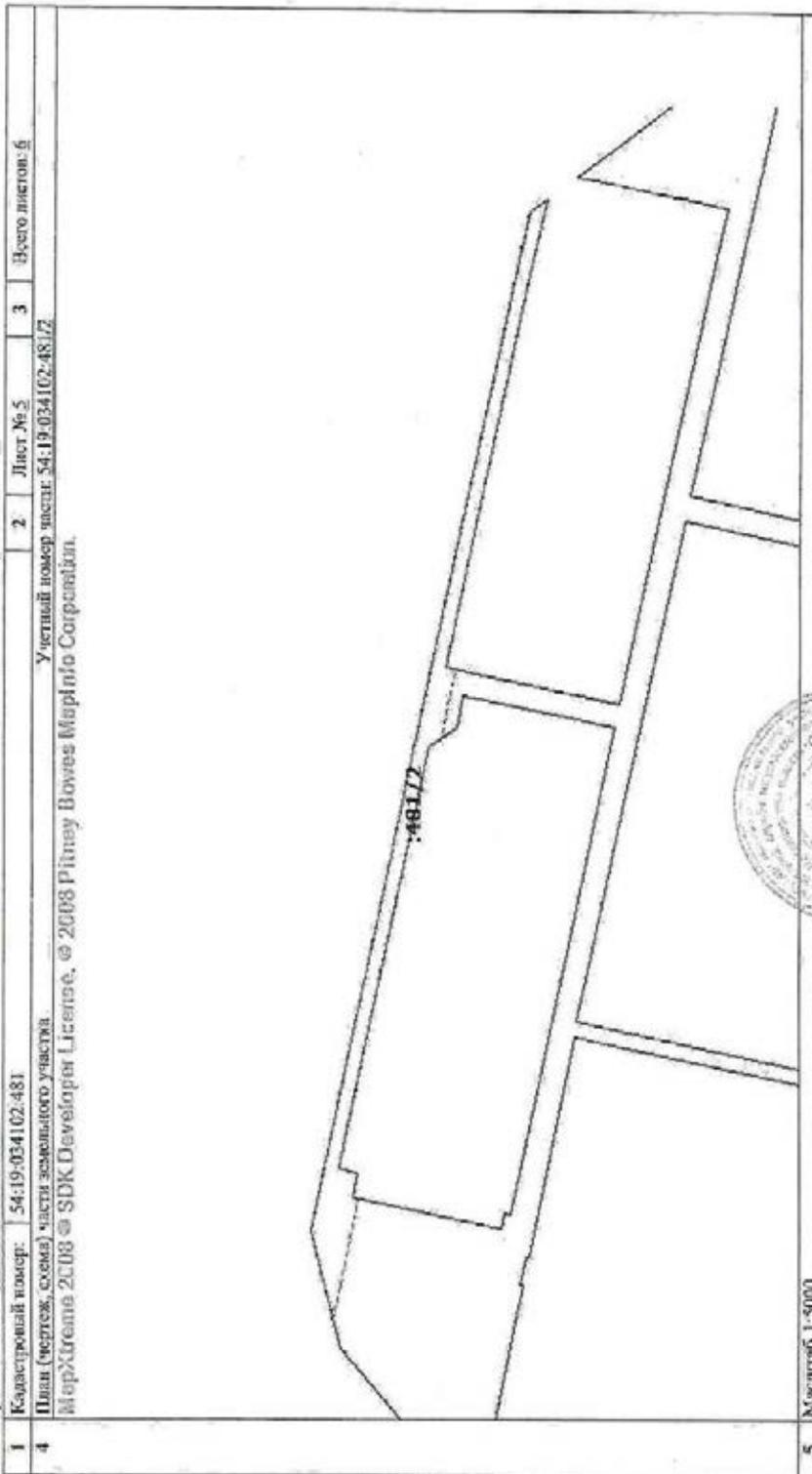
И.И. Суриков
(подпись, фамилия)

КП-4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

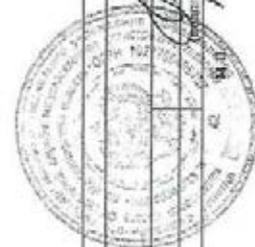
1	Кадастровый номер:	54:19:034102:481	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка МорГрема 2С08 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.					



5 Масштаб 1:5000

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ

(осуществляющий кадастровые работы)



М.А. Суров
Инженер, Физлиц

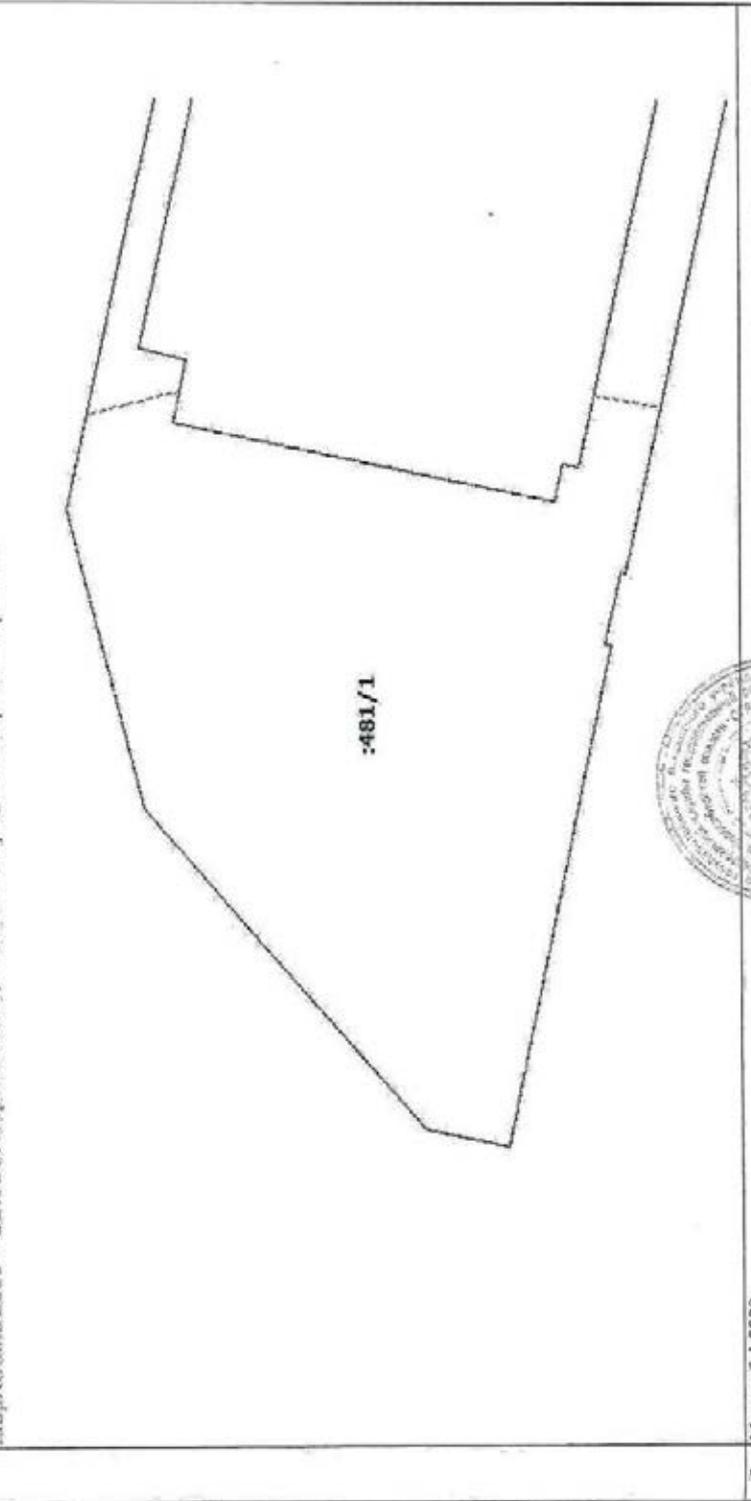
КП-4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*15^я апреля 2016 г. № 54/201/16-185436

1	Кадастровый номер:	54:19:034102-481	2	Лист № ф	3	Всего листов: 6
---	--------------------	------------------	---	----------	---	-----------------

4 План (вертел, схема) части земельного участка
 Маршрут 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.



5 Масштаб 1:2000



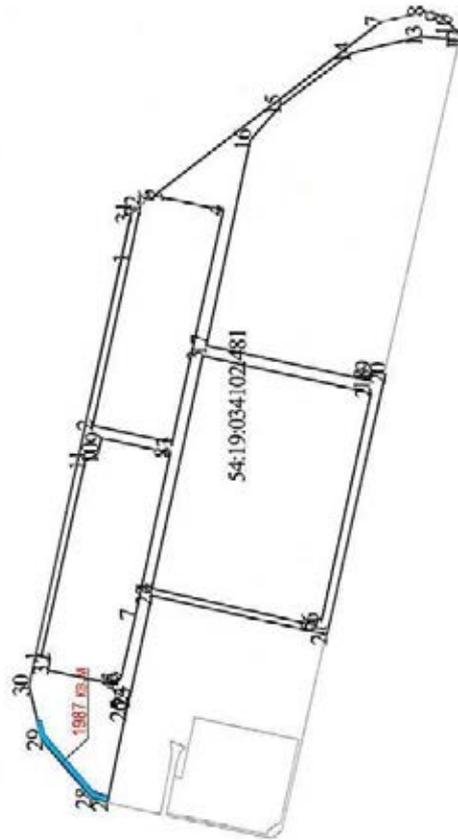
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ
 (в случае наличия нескольких профессий)

М.М. Сорокин
 Инженер, (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 21/ ж/д/б/н 2015г., № 54/201/15-371437
 1 Кадастровый номер: 54:19:034102:481
 4 План (чертеж, схема) земельного участка:

2 Лист № 2. 3 Всего листов: 5.



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**

Федеральный государственный бюджетный учреждение «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. № 54/201/16-18/03/2

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 1	3	Всего листов: 4
54:19-034102:510			
4	Номер кадастрового квартала: 54:19-034102		
5	Предельные номера: 54:19-034102:270		
7	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2016		
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, радиосвязи, 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: 6998863,59 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 учетные		
19	Сведения о кадастровых инженерах: Выявлен инженер: Вячеслав Евгеньевич Вахитинов, 54-10-114, 01.03.2016 г.		



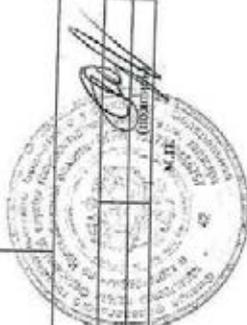
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
(полное наименование должности)

М.В. Вахитов
(подпись)

№15* апреля 2016 г. № 54/201/16-184332
 КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КЦ.1

1	2	3	4
Кадастровый номер: 54:19:034102:510	Лист № 2	3	Всего листов: 4
Вид права, номера и дата регистрации	Особые отметки	Документ	
Владельцы инвестиционных паев, закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ЦЕНК Девелопмент", листы о, которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Размер доли: 1/1		
14 обшая доля как собственности, № 54-54/001-56/001/511/2016-607/1 от 15.03.2016			



ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ
 (подпись, наименование, должность)

И.И. Сидорова
 (подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/2016/16-184332



1 Кадастровый номер: 54:19:034102:510
 4 План (чертеж, схема) земельного участка
 Маршрута 2008 © SDC Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.



ИЗВЕЩЕНИЕ
 (подпись кадастрового инженера)

М.С.С.П.С.
 (подпись кадастрового инженера)

КДЛЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" апреля 2016 г. № 54/201/16-184332

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 54:19/034/102:510		Лист № 4		Всего листов: 4			
4		Характеристики на части					
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер и/л	Учетный номер части	Площадь (м²)					
1	—	3					
1	—	вся		Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью "ПНК-Тонквичко" Доверительное управление			
2	—	вся		Общество с ограниченной ответственностью "Бросеркрафтсервис-Фонды недвижимости" Д.У. Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости "ПНК-Деволонгел" Отражение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с "Санктарио-эколого-лечебными правилами и нормативами СанПиН 2.2.12.1.1.1280-03" утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 (ред. от 09.09.2010г.) устанавливаются 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 и других объектов застройки, коллективных и индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, объекты по производству лекарственных средств, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, ствольные склады продовольственного сырья и пищевых продуктов; объекты водопроводных сооружений для подотопки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции. 54.19.2.157. Санктарио-эколого-лечебное заклашение (с приложением) от 30.07.2012 № 54.НС.01.000.Т.001078.07.12			
3	—	вся					

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
(подпись или печатное изображение)

М.И. Суринов
(подпись)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 03/01/2016/16-88120

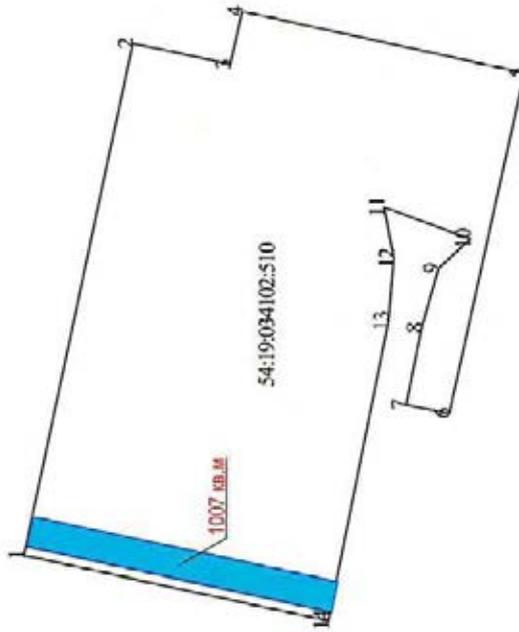
1 Кадастровый номер: 54:19:034102:510

4 План (с/р/л/б, с/д/л/б) земельного участка:

3 Всего листов: 3

2 Лист № 2

5 Масштаб



Условные обозначения

- Граница земельного участка 54:19:034102:510
- Граница скважину, 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. техническое 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. техническое 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.

Собственник:	Ильовател:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК Девелопмент»	Общество с ограниченной ответственностью «Сити Прайс»
по доверенности от 	Генеральный 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 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.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области	
Произведена государственная регистрация	СДЕЛКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
Дата регистрации	20.03.2017
Номер регистрации	54:19.034102:481-54/001/2017-2 54:19.034102:510-54/001/2017-2
Государственный регистратор прав	Крейс Р.В. (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 I, 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 «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 I, 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 «Бэт Прайс»

Адрес:

141401, Московская область, город Химки, улица Победы, дом 11

Банковские реквизиты:

р/с 40702810800410000012
в Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

Генеральный директор

/Д.Н. Кирсанов





ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс " ПНК-Толмачево" (Универсальное индустриальное здание №9). Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Красномойский. Корректировка проекта 164/3-1
(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-01
(локальная смета)

на Вертикальная планировка, (наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:
Сметная стоимость строительных работ _____ 52418,129 тыс. руб.
Средства на оплату труда _____ 38,980 тыс. руб.
Сметная трудоемкость _____ 294,85 чел. час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на _____

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатации машин в т.ч. оплаты труда	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Новый раздел										
1	ФЕР01-01-036-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.) (1000 м2) НР (92,64 руб.): 95% от ФОТ СЦ (48,76 руб.): 50% от ФОТ	20,8875 (11663,3+9819,2) / 1000	20,81 4,06	20,81 4,06	434,67 84,80	434,67 84,80			
2	ФЕР01-01-013-08 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2 (1000 м3) НР (3161,5 руб.): 95% от ФОТ СЦ (1663,95 руб.): 50% от ФОТ	6,2649 6264,9 / 1000	3111,64 76,75	3030,55 385,16	19494,11 480,83	19494,11 480,83	18986,09 2412,99	9,84	61,65
3	ФССЦлг-03-21-01-003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстояние: I класс груза до 3 км, вывоз в отвал (1 т груза) НР 0% от ФОТ СЦ 0% от ФОТ	2867,679 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	ФССЦпг-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/п	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СД 0% от ФОТ	6409,242 4578,03*1,4	19,29	19,29	123634,28		123634,28		
5	ФЕР01-01-013-08 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/п	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2 (1000 м3) НР (851,26 руб.): 95% от ФОТ СД (448,03 руб.): 50% от ФОТ	1,68687 1686,87 / 1000	3111,84 76,75	3030,55 385,16	5248,93	129,47	5112,14 649,71	9,84	16,6
6	ФССЦпг-03-21-01-003 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/п	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 3 км, вывоз в отвал загрузка с временного отвала (1 т груза) НР 0% от ФОТ СД 0% от ФОТ	3205,053 1686,87*1,9	4,8	4,8	15384,25		15384,25		
7	ФЕР01-01-016-02 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/п	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3) НР (377,97 руб.): 95% от ФОТ СД (198,83 руб.): 50% от ФОТ	4,57803 4578,03 / 1000	322,84 25,9	292,6 49,67	1477,97	118,57	1339,53 227,39	3,32	15,2
8	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишнего грунта (1) МАТ=41008,64*1,2	6409,242	395,45 41008,64*1,2		2534534,75				
9	ФЕР01-01-008-03 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/п	Разработка грунта в отвал в котлованах объемом от 1000 до 3000 м3 экскаваторами с ковшом вместимостью 0,65 м3, группа грунтов: 3 (1000 м3) НР (796,83 руб.): 95% от ФОТ СД (418,44 руб.): 50% от ФОТ	1,8959 1895,9 / 1000	3285,2 384,75	3285,2 384,75	6228,41		6228,41 729,45		
10	ФЕР01-01-013-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/п	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (2158,02 руб.): 95% от ФОТ СД (1134,75 руб.): 50% от ФОТ	3,2842 (2306,7+957,5) / 1000	4071,32 100,62	3985,28 503,96	13289,6	328,44	12943,47 1645,03	12,9	42,11
11	ФССЦпг-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/п	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СД 0% от ФОТ	6201,98 3264,2*1,9	19,29	19,29	119636,19		119636,19		
12	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишнего грунта (1) МАТ=41008,64*1,2	6201,98	395,45 41008,64*1,2		2452672,99				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	ФЕР01-01-013-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунтов 3 (1000 м ³) НР (3719,43 руб.): 95% от ФОТ СГ (1957,6 руб.): 50% от ФОТ	5,6312 (3735,3+1695,9) / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	22928,42	566,61	22329,28 2837,90	12,9	72,64
14	ФССЦпр-03-21-01-045 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 45 км, недостоящий грунт (1 т груза) НР 9% от ФОТ СГ 0,6% от ФОТ	10699,28 5631,2*1,9	25,19	25,19	269514,86		269514,86		
15	ФЕР01-01-030-03 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м ³) НР (970,56 руб.): 95% от ФОТ СГ (510,62 руб.): 50% от ФОТ	5,6312 5631,2 / 1000	808,79	808,79 157,76	4554,46		4554,46 888,38		
16	ФЕР01-01-030-11 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-03 (1000 м ³) НР (10411,44 руб.): 95% от ФОТ СГ (5629,71 руб.): 50% от ФОТ	79,7616 (4431,2*18) / 1000	612,54	612,54 119,48	48857,17		48857,17 9529,92		
17	ФЕР01-01-030-11 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-03 (1000 м ³) НР (3078,78 руб.): 95% от ФОТ СГ (1629,41 руб.): 50% от ФОТ	23,5864 (1179,32*20) / 1000	612,54	612,54 119,48	14447,61		14447,61 2818,10		
18	ФЕР01-01-036-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.) (1000 м ²) НР (43,56 руб.): 95% от ФОТ СГ (22,83 руб.): 50% от ФОТ	9,8192 9619,2 / 1000	20,81	20,81 4,06	204,34		204,34 39,87		
19	ФЕР01-01-008-03 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал в котлованах объемом от 1000 до 3000 м ³ экскаваторами с ковшом вместимостью 0,65 м ³ , группа грунтов: 3 (1000 м ³) НР (602,48 руб.): 95% от ФОТ СГ (211,64 руб.): 50% от ФОТ	0,9575 957,5 / 1000	3285,2	3285,2 384,75	3145,58		3145,58 366,40		
20	ФЕР01-01-013-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м ³ , группа грунтов 3 (недостоящий грунт) (1000 м ³) НР (2467,19 руб.): 95% от ФОТ СГ (1298,59 руб.): 50% от ФОТ	3,7353 3735,3 / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	15207,6	375,85	14811,51 1882,44	12,9	48,19

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
21	ФССЦпр-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СЦЛ 2% от ФОТ	7097,07 3735,3*1,9	19,29	19,29	136902,48		136902,48		
22	ФЕР01-01-036-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.) (1000 м2) НР (43,56 руб.): 95% от ФОТ СЦЛ (22,83 руб.): 50% от ФОТ	9,8192 9819,2 / 1000	20,81	20,81	204,34 39,87		204,34 39,87		
23	ФЕР01-02-001-01 Приказ Министров России от 01.06.2020 №294/пр	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см (1000 м3) НР (4855,55 руб.): 95% от ФОТ СЦЛ (2585,36 руб.): 50% от ФОТ	20,8875 (11068,3+9819,2) / 1000	1299,08	1299,08	27134,53		27134,53 4444,44		
24	ФЕР01-02-001-07 Приказ Министров России от 01.06.2020 №294/пр	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01 (1000 м3) НР (3601,84 руб.): 95% от ФОТ СЦЛ (1895,71 руб.): 50% от ФОТ	167,1 (20887,5*8) / 1000	168,38	168,38	28136,3		28136,3 3296,88		
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5										
Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15;										
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										
Итого по разделу 1 Новый раздел										
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; 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										
ВСЕГО по смете										
						5876936,7	1999,77	887706,35		256,39
						6010392,62	2299,74	31895,57		294,85
								1020862,30		
								36679,91		
						37030,67				
						19489,83				
						52418129,36				294,85
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
						5876936,7	1999,77	887706,35		256,39
						6010392,62	2299,74	31895,57		294,85
								1020862,30		
								36679,91		
						37030,67				
						19489,83				
						52418129,36				294,85

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.



ГРАНД-Смета 2020

Логистический складской комплекс "ПНК - Толмачево". Район поселка Красномайский, МО Толмачевского сельсовета Новосибирского района, Новосибирской области

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-02
(локальная смета)

на Наружные сети водоснабжения и водоотведения

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:
Сметная стоимость _____ 22996,983 тыс. руб.
строительных работ _____ 20778,743 тыс. руб.
монтажных работ _____ 2218,240 тыс. руб.
Средства на оплату труда _____ 66,830 тыс. руб.
Сметная трудоемкость _____ 6567,05 чел. час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 3 квартал 2020г.

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатации машин в т.ч. оплаты труда	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Сеть В1										
Земляные работы										
1	ФЕР01-01-003-09 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (42,14 руб.): 95% от ФОТ СП (22,18 руб.): 50% от ФОТ	0,09225 92,25 / 1000	2811,48 87,36	2824,12 330,75	268,58	8,06	260,52 30,51	11,2	1,03
2	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (13,4 руб.): 95% от ФОТ СП (7,06 руб.): 50% от ФОТ	0,0203 20,3 / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	82,55	2,04	80,5 10,23	12,9	0,26

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	ФССЦп-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СЦЛ 0% от ФОТ	35,525 1,75*20,3	19,29	19,29	685,28		685,28		
4		УТИЛИЗАЦИЯ (1) МАТ=410208,64/1,2	35,525	395,45 41008,04/1,2		14048,36				
5	ФЕР01-01-033-05 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 М3) НР (5,17 руб.): 95% от ФОТ СЦЛ 0,72 руб.: 50% от ФОТ	0,09225 92,25 / 1000	300,47 51,3	300,47	27,72		27,72 4,73		
6	ФЕР01-02-005-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 М3) НР (134,29 руб.): 95% от ФОТ СЦЛ 0,68 руб.: 50% от ФОТ	0,9225 92,25 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	321,45	98,6	222,85 24,32	12,53	11,56
7	ФЕР23-01-001-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 М3) НР (385,61 руб.): 130% от ФОТ СЦЛ 263,82 руб.: 85% от ФОТ	2,98 29,8 / 10	112,13 83,33	28,8 3,22	334,15	248,33	85,82 9,60	10,2	30,4
8	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	32,78 1,1*29,8	70,6		2314,27				
Строительно-монтажные работы										
9	ФЕР06-01-001-22 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ленточных фундаментов: железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 М3) НР (36,81 руб.): 105% от ФОТ СЦЛ 22,85 руб.: 65% от ФОТ	0,0085 0,85 / 100	10701,91 3189,6	3499,23 405,88	90,97	27,11	29,74 3,45	360	3,06
10	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 12 мм (т)	0,0378 37,87/1000	6508,75		246,03				
11	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (М3)	0,86275 1,015*9,85	790		681,57				
12	ФЕР22-01-021-03 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (км) НР (89,78 руб.): 130% от ФОТ СЦЛ 61,46 руб.: 85% от ФОТ	0,024 24/1000	5395,38 2090,62	3282,3 411,71	129,59	50,17	78,78 9,88	225,04	5,4
13	ФССЦ-24.3.03.13-0007 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 10 мм (м)	24,192	180,93		4377,06				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
14	ФЕР22-01-021-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 350 мм (футляр) (км) НР (45,58 руб.): 130% от ФОТ СЦ.131.2.ввб.1.89% от ФОТ	0,006 6/1000	14833,67 3769,68	10822,67 1312,16	89	22,62	64,94 7,87	410,64	2,46
15	ФССЦ-24.3.02.04-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (м)	6,06	366,26		2219,54				
16	ФЕР22-05-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) НР (61,88 руб.): 130% от ФОТ СЦ.142.36.ввб.1.89% от ФОТ	0,06 6/100	1248,73 689,47	72,67 0,41	74,8	41,37	4,36 0,02	71,67	4,3
17	ФЕР22-06-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (км) НР (15,76 руб.): 130% от ФОТ СЦ.110.29.ввб.1.89% от ФОТ	0,024 24/1000	559,03 439,3		13,42	10,54		51,5	1,24
18	ФЕР22-03-007-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм (шт) НР (62,31 руб.): 130% от ФОТ СЦ.142.66.ввб.1.89% от ФОТ	1	129,38 35,89	54,77 5,79	129,38	35,89	54,77 5,79	3,91	3,91
19	Прайс	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN200, PN16 L=230мм (шт) МАТ=36008,64/1,2*1,1	1	381,94 36008,64/1,2*1,1		381,94				
20	ФЕР22-03-007-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм (шт) НР (28,74 руб.): 130% от ФОТ СЦ.119.68.ввб.1.89% от ФОТ	1	46,03 18,64	3,29 0,58	46,03	18,64	3,29 0,58	2,03	2,03
21	Прайс	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN100, PN16 L=190мм (шт)	1							
22	ФЕР22-03-001-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (т) 1 169,82 = 8 374,32 - 1 x 7 204,50 НР (20,19 руб.): 130% от ФОТ СЦ.113.82.ввб.1.89% от ФОТ	0,043 43/1000	1169,82 278,93	330,9 35,02	50,3	11,99	14,23 1,51	32,7	1,41
23	Прайс	Тройник ВЧШГ фланцевый 200x100, Ру1,6 МПа (шт) МАТ=126008,64/1,2*1,1	1	1336,81 126008,64/1,2*1,1		1336,81				
24	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (штуки - прим.) (10 шт) НР (40,69 руб.): 130% от ФОТ СЦ.127.86.ввб.1.89% от ФОТ	0,4 4/10	263,58 37,55	226,03 30,5	105,43	15,02	90,41 12,20	4,14	1,66

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
25	Прайс	Фланец SDR11 d225 (шт) МАТ=19008.64*1,1	2	253,36 19008.64*1,1		506,72				
26	Прайс	Фланец SDR11 d110 (шт) МАТ=9408.64*1,1	2	119,68 9408.64*1,1		239,36				
27	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d225 (паронитовые) (шт) МАТ=12008.64*1,1	4	152,78 12008.64*1,1		611,12				
28	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d110 (паронитовые) (шт) МАТ=2328.64*1,1	5 3*2	29,54 2328.64*1,1		147,7				
29	ФССЦ-24.3.05.01-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм (шт)МАТ=2328.64*1,1	2	107,99		215,98				
30	ФССЦ-24.3.05.01-0013 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм (шт)МАТ=403.63	2	403,63		807,26				
31	ФЕР22-03-014-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная) (шт) НР (17,21 руб.): 100% от ФОР СП (11,78 руб.): 89% от ФОР	1	57,87 6,65	48,23 4,86	57,87	6,65	48,23 4,86	0,5	0,6
32	Прайс	Вставка демонтажная HAWLE d100, Ру1.6 Мпа (шт) МАТ=19008.64*1,2*1,1	1	2047,86 19008.64*1,2*1,1		2047,86				
33	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (40,69 руб.): 100% от ФОР СП (27,88 руб.): 89% от ФОР	0,4 (2*2)/10	263,58 37,55	226,03 30,5	105,43	15,02	90,41 12,20	4,14	1,66
34	ФССЦ-24.3.05.08-0476 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)МАТ=111,66	2	111,66		223,32				
35	ФССЦ-24.3.05.08-0519 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)МАТ=137,55	2	137,55		275,1				
36	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (прим.) (10 шт) НР (50,88 руб.): 100% от ФОР СП (34,83 руб.): 89% от ФОР	0,5 (1*1+2*1)/10	263,58 37,55	226,03 30,5	131,79	16,78	113,01 15,25	4,14	2,07

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
37	ФССЦ-24.3.05.13-0071 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	3 Седелка поворотная 360° электросварная без ответной нижней части, ПЭ100, SDR11, диаметр 315хБ3 мм (шт)	1	864,37	864,37					
38	ФССЦ-24.3.05.07-0013 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 140 мм (шт)	1	123,18	123,18					
39	ФССЦ-24.3.05.07-0016 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 225 мм (шт)	2	204,08	408,16					
40	ФССЦ-24.3.05.02-0123 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полиэтиленовая удлиненная, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 110 мм (прим.) (шт)	1	96,7	96,7					
41	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) НР (48,29 руб.): 100% от ФОТ СД (33,8 руб.): 70% от ФОТ	0,2	5491,06 206,34	305,96 3,6	1096,21	41,27	61,19 0,72	20,8	4,16
Колодец										
42	ФЕР24-04-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: сухих (10 м3) НР (806,69 руб.): 130% от ФОТ СД (562,22 руб.): 89% от ФОТ	0,6 6/10	8227,35 774,36	821,12 124,95	4836,41	464,62	492,67 74,97	88,6	53,16
43	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15-6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	1	429,96	429,96					
44	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15-9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (+ кд. 15-9 -прим.) (шт)	2 1+1	647,77	1295,54					
45	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-6 бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	1	31,43	31,43					
46	ФССЦ-05.1.01.08-0093 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-15-2, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 35,80 кг (прим.) (шт)	1	469,14	469,14					
47	ФССЦ-05.1.01.09-0031 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольца горловин колодцев, К-15-10 (К-7-6 прим.) (м3)	0,349	1841,02	642,52					
48	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Люк чугунный тяжелый (шт)	1	569,52	569,52					

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
49	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (15,25 руб.): 122% от ФОТ СП (10 руб.): 80% от ФОТ	0,0533 5,33 / 100	358,13 201,61	71,64 2,32	19,09	10,75	3,82 0,12	21,2	1,13
50	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,012792 0,24*5,33/100	43982,4		562,62				
51	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС-1,ГС4) (т) НР (3,27 руб.): 90% от ФОТ СП (0,09 руб.): 65% от ФОТ	0,009 0,6*15/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	9,28	2,44	6,04 0,71	28,9	0,26
52	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,009	7571		68,14				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						45048,11	1149,91	2518,58		131,76
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4, 7-8, 12-20, 22-40, 42-48, 9-11, 41, 49-52))						45598,4	1322,41	2896,37		151,53
Накладные расходы						1964,72				
Сметная прибыль						1312,94				
Итого по разделу 1 Сеть В1						422289,16				151,53
Раздел 2. Сеть В2										
Земляные работы										
53	ФЕР01-01-003-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (997,16 руб.): 95% от ФОТ СП (524,62 руб.): 50% от ФОТ	2,18298 (150*107,94+290,25*474,6 3*64*504,7+467,46*33*37)/1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75	6355,7	190,71	6164,99 722,02	11,2	24,45
54	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль- самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (607,22 руб.): 95% от ФОТ СП (319,59 руб.): 50% от ФОТ	0,91931 (3102,29*2162,99)/1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	3742,81	92,5	3645,32 463,30	12,9	11,86
55	ФССЦпр-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0% от ФОТ	1,60825 1,75*0,919	19,29	19,29	31,02		31,02		

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
56		Утилизация (Т) МАТ=41008,64/1,2	1,6	395,45 41008,64/1,2		632,72				
57	ФЕР01-01-033-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 м3) НР (122,35 руб.): 95% от ФОТ СД (664,4 руб.): 62% от ФОТ	2,16298	300,47 51,3	300,47	655,92	2333,17	655,92 111,99		
58	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (3177,65 руб.): 95% от ФОТ СД (1672,45 руб.): 50% от ФОТ	21,8298 2182,98 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	7606,81	5273,64 575,43		12,53	273,53
59	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (6191,42 руб.): 130% от ФОТ СД (6238,74 руб.): 89% от ФОТ	47,85 478,5 / 10	112,13 83,33	28,6 3,22	6365,42	3987,34	1378,08 154,08	10,2	488,07
60	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	526,35 1,1*478,5	70,6		37160,31				
Строительно-монтажные работы										
61	ФЕР06-01-001-22 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ленточных фундаментов: железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 м3) НР (1039,8 руб.): 105% от ФОТ СД (643,68 руб.): 65% от ФОТ	0,2395 23,95 / 100	10701,91 3189,6	3499,23 405,88	2563,11	763,91	838,07 97,21	360	86,22
62	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-1, диаметр 12 мм (т)	0,8326 832,60/1000	6508,75		5419,19				
63	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смесь бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	24,30925 1,015*23,95	790		19204,31				
64	ФЕР22-01-021-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (км) НР (808,05 руб.): 130% от ФОТ СД (533,21 руб.): 82% от ФОТ	0,216 216/1000	5399,38 2090,62	3282,3 411,71	1166,27	451,57	708,98 88,93	225,04	48,61
65	ФССЦ-24.3.03.13-0007 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 10 мм (м)	216	180,93		39080,88				
66	ФЕР22-01-021-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм (км) НР (632,39 руб.): 130% от ФОТ СД (532,94 руб.): 82% от ФОТ	0,132 132/1000	7342,92 2630,25	4659,37 574,28	969,27	347,19	615,04 75,81	286,52	37,82

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
67	ФССЦ-24.3.03.13-0010 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 160 мм, толщина стенки 14,6 мм (м)	132	381,49		50356,68				
68	ФЕР22-01-021-08 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (км) НР (299,26 руб.): 130% от ФОТ СД (204,88 руб.): 89% от ФОТ	0,048 48/1000	11145,05 3230,44	7695,28 939,86	534,96	155,06	369,37 45,11	351,9	16,89
69	ФССЦ-24.3.03.13-0016 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 315 мм, толщина стенки 28,6 мм (м)	48	1474,25		70764				
70	ФЕР22-01-021-11 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (футляр) (км) НР (128,51 руб.): 130% от ФОТ СД (87,88 руб.): 89% от ФОТ	0,012 12/1000	21668,49 5230,76	15958,76 1931,36	260,02	62,77	191,51 23,18	569,8	6,84
71	ФССЦ-24.3.02.04-0005 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм (м)	12	911		10932				
72	ФЕР22-05-005-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Протасивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) НР (153,49 руб.): 130% от ФОТ СД (105,08 руб.): 89% от ФОТ	0,12 12 / 100	2266,9 854,35	97,64 1,22	272,03	102,52	11,72 0,15	88,81	10,66
73	ФЕР22-05-004-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 500 мм (футляр) НР (58,49 руб.): 130% от ФОТ СД (40,04 руб.): 89% от ФОТ	1	305,95 38,66	57,49 0,45	305,95	38,66	57,49 0,46	4,31	4,31
74	ФЕР22-06-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (км) НР (141,86 руб.): 130% от ФОТ СД (97,12 руб.): 89% от ФОТ	0,216 216/1000	559,03 439,3		120,75	94,89		51,5	11,12
75	ФЕР22-06-001-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 150 мм (км) НР (104,03 руб.): 130% от ФОТ СД (71,22 руб.): 89% от ФОТ	0,132 132/1000	802,26 527,15		105,9	69,58		61,8	8,16
76	ФЕР22-06-001-08 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (км) НР (44,14 руб.): 130% от ФОТ СД (30,22 руб.): 89% от ФОТ	0,048 48/1000	1700,18 615,01		81,61	29,52		72,1	3,46

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
77	ФЕР22-03-007-06 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм (шт) НР (555,57 руб.): 130% от ФОТ СД (382,19 руб.): 89% от ФОТ	5	214,72 65,82	92,95 9,84	1073,6	329,1	484,75 49,20	7,17	35,85
78	Прайс	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN300, PN16 L=270мм (шт) МАТ=480008,64*1,2*1,1	5	5092,59 480008,64*1,2*1,1		25462,95				
79	ФЕР22-03-001-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (т) 1 169,82 = 8 374,32 - 1 x 7 204,50 НР (48,53 руб.): 130% от ФОТ СД (33,22 руб.): 89% от ФОТ	0,1034 81,7*2/1000	1169,82 278,93	330,9 35,02	120,96	28,84	34,22 3,62	32,7	3,38
80	Прайс	Тройник ВЧШГ фланцевый 150x100, Ру1.6 МПа (шт) МАТ=1208,64*1,2*1,1	2	44,56 4208,64*1,2*1,1		89,12				
81	ФЕР22-03-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 250-400 мм (т) 965,38 = 7 653,28 - 1 x 6 687,90 НР (183,82 руб.): 130% от ФОТ СД (125,85 руб.): 89% от ФОТ	0,414 3*138/1000	985,38 286,14	291,12 30,84	407,95	110,18	120,52 12,77	31,2	12,92
82	Прайс	Тройник ВЧШГ фланцевый 150x100, Ру1.6 МПа (шт) МАТ=1208,64*1,2*1,1	3	12,73 1208,64*1,2*1,1		38,19				
83	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (штуки - прим.) (10 шт) НР (203,48 руб.): 130% от ФОТ СД (139,3 руб.): 89% от ФОТ	2 (9*2+4*5) / 10	263,58 37,55	226,03 30,5	527,16	75,1	452,06 61,00	4,14	8,28
84	Прайс	Фланец SDR11 d315 (шт) МАТ=12948,64*1,1	11 9+2	546,69 42948,64*1,1		6013,59				
85	Прайс	Фланец SDR11 d160 (шт) МАТ=16928,64*1,1	4	215,16 16908,64*1,1		860,64				
86	Прайс	Фланец SDR11 d110 (шт) МАТ=9408,64*1,1	5	119,68 9408,64*1,1		598,4				
87	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d300 (паронитовые) (шт) МАТ=15038,64*1,1	21 16+2+3	191,35 15038,64*1,1		4018,35				
88	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d100 (паронитовые) (шт) МАТ=2328,64*1,1	22 19+3	29,54 2328,64*1,1		649,88				

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
89	Прайс	Прокладки между фланцевыми соединениями d150 (паронитовые) (шт)	5 4+1	59,84 4708,04*1,1		298,2				
90	ФССЦ-24.3.05.01-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм (шт)	5	107,99		539,95				
91	ФССЦ-24.3.05.01-0012 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 125 мм (160мм - прим.) (шт)	4	166,75		667				
92	ФССЦ-24.3.05.01-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Втулка полиэтиленовая под фланец ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 315 мм (шт)	11 9+2	215,8		2373,8				
93	ФЕР22-03-014-08 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 300 мм (вставка демонтажная) (шт) НР (149,34 руб.); 130% от ФОТ СП (102,24 руб.); 89% от ФОТ	2	266,24 27,17	225,04 22,78	532,48	54,34	450,08 45,56	2,45	4,9
94	Прайс	Вставка демонтажная HAWLE d300, Ру1.6 Мпа (шт) МАТ=579088,64/1,2*1,1	2	6143,58 579088,64/1,2*1,1		12287,16				
95	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (254,35 руб.); 130% от ФОТ СП (174,13 руб.); 89% от ФОТ	2,5 (2+2+4+2+2+2+2+2+2+2+2+1)/10	263,58 37,55	226,03 30,5	658,95	93,88	565,07 76,25	4,14	10,35
96	Прайс	Переход литой ПЭ100 SDR11 160x110, Ру1.6 Мпа (шт) МАТ=1208,64/1,2*1,1	2	12,73 1208,64/1,2*1,1		25,46				
97	ФССЦ-24.3.05.08-0476 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)	8 2+2+2+2	111,66		893,28				
98	ФССЦ-24.3.05.08-0642 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2), диаметр 160 мм (шт)	2	241,34		482,68				
99	ФССЦ-24.3.05.08-0502 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см2), диаметр 110 мм (шт)	2	111,6		223,2				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100	ФССЦ-24.3.05.08-0639 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см ²), диаметр 110 мм (шт)	1	143,46	143,46	143,46				
101	ФССЦ-24.3.05.08-0648 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см ²), диаметр 315 мм (шт)	2	995,51	1991,02					
102	ФССЦ-24.3.05.08-0545 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см ²), диаметр 315 мм (шт)	4	1329,45	5317,8					
103	ФССЦ-24.3.05.08-0468 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см ²), диаметр 315 мм (прим.) (шт)	4 2*2	659,14	2636,56					
104	ФЕР22-03-002-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников (10 шт) НР (60,02 руб.): 130% от ФОТ СЦЛ(51,02 руб.): 69% от ФОТ	0,4 (1*3)/10	388,21 55,42	332,79 44,92	155,28	22,17	133,11 17,97	6,11	2,44
105	ФССЦ-24.3.05.15-0271 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Тройник полиэтиленовый сварной ПЭ100, к напорным трубам, номинальное давление 1,6 МПа (16 кгс/см ²), 3, диаметр 315 мм (прим.) (шт)	4 1*3	922,73	3690,92					
106	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (прим.) (10 шт) НР (203,48 руб.): 130% от ФОТ СЦЛ(139,3 руб.): 69% от ФОТ	2 (8*+6*2)/10	263,58 37,55	226,03 30,5	527,16	75,1	452,06 61,00	4,14	8,28
107	ФССЦ-24.3.05.07-0013 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 140 мм (шт)	8	123,18	985,44					
108	ФССЦ-24.3.05.07-0014 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 160 мм (шт)	5	134,23	671,15					
109	ФССЦ-24.3.05.07-0019 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 315 мм (шт)	5	352,46	1762,3					
110	ФССЦ-24.3.05.02-0125 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полиэтиленовая удлиненная, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 225 мм (прим.) (шт)	2	427,5	855					
111	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смесь бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м ³)		790						

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
112	ФЕР22-03-011-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка гидрантов пожарных (шт) 62,71 = 1,211,11 - 1 x 1 148,40 НР (168,91 руб.); 130% от ФОТ СП(115,64 руб.); 82% от ФОТ	7	62,71 15,52	4,28 0,62	438,97	108,64	29,96 4,34	1,82	12,74
113	Прайс	Пожарный гидрант Н=2480мм (шт) МАТ=891958,64/1,2*1,1	7	9463,2 891958,64/1,2*1,1		66242,4				
114	Прайс	Пожарная подставка фланцевая 90град (шт) МАТ=12541,97/8,64/1,2*1,1	5	1341,26 12641,97/8,64/1,2*1,1		6706,3				
115	ФССЦ-23.8.05.07-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Патрубок фланец-гладкий конец ПФГ из высокопрочного чугуна с цементно-песчаным покрытием, диаметр 100 мм, длина 350 мм (шт)	7	430,03		3010,21				
Колодец										
116	ФЕР22-04-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: сухих (10 м3) НР (12266,53 руб.); 130% от ФОТ СП(8397,85 руб.); 82% от ФОТ	9,1237 (16,16+10,149+10,464+15,784+6,729+20,298+2,792+3,708+2,792+1,551+0,42+0,39) / 10	8227,35 774,36	821,12 124,95	75063,87	7065,03	7491,65 1140,01	88,6	808,36
117	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	8	429,96		3439,68				
118	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	8	647,77		5182,16				
119	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-6/бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	11 10+1	31,43		345,73				
120	ФССЦ-05.1.01.09-0071 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг (шт)	3	593,85		1781,55				
121	ФССЦ-05.1.01.09-0073 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг (шт)	6	901,16		5406,96				
122	ФССЦ-05.1.01.09-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1500 мм (м)	7,12 0,89*8	806,47		5742,07				
123	ФССЦ-05.1.01.09-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 2000 мм (м)	2,7 0,9*3	979,18		2643,79				
124	ФССЦ-05.1.01.09-0052 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9, бетон В15 (М200), объем 0,15 м3, расход арматуры 4,80 кг (шт)	10 7+3	234,87		2348,7				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
125	ФССЦ-05.1.01.08-0092 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (п-15ч) (шт)	8	469,14		3753,12				
126	ФССЦ-05.1.01.08-0094 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-20-1, бетон В15 (М200), объем 0,51 м3, расход арматуры 43,40 кг (п-20ч) (шт)	6	978,71		5872,26				
127	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Лук чугунный тяжелый (шт)	10	569,52		5695,2				
128	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (165,57 руб.): 122% от ФОТ СД.1.08.57.двб.1.80% от ФОТ	0,5787 67,87 / 100	358,13 201,61	71,64 2,32	207,25	116,67	41,46 1,34	21,2	12,27
129	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,138	43982,4		6069,57				
130	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) НР (193,14 руб.): 100% от ФОТ СД.1.33.2.двб.1.70% от ФОТ	0,8	5491,06 206,34	305,96 3,6	4392,85	165,07	244,77 2,88	20,8	16,64
131	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) (т) НР (34,58 руб.): 90% от ФОТ СД.1.32.66.двб.1.65% от ФОТ	0,0954 0,6*160+63*36/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	96,4	25,92	64,04 7,49	28,9	2,76
132	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,0954	7571		722,27				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл. 1 п.5										
Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15;										
ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 53-54, 57-58, 55-56, 59-60, 64-110, 112-127, 61-63, 128-132))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 2 Сеть В2										
Раздел 3. Система К1										
Земляные работы										
						546430,99	16989,43	30484,90 3841,10		1971,17
						553552,15	19537,85	35057,64 4417,26		2266,85
						29003,04				
						19018,57				
						5197597,29				2266,85

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
133	ФЕР01-01-003-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (381,43 руб.): 95% от ФОТ СП (200,75 руб.): 50% от ФОТ	0,835 (131+298+56+219+131)/1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75	2431,09	72,95	2355,14 276,18	11,2	9,35
134	ФЕР01-01-013-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобильно-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (137,54 руб.): 95% от ФОТ СП (72,39 руб.): 50% от ФОТ	0,20825 (1043,25+835)/1000	4071,32 100,82	3965,28 503,96	847,85	20,95	825,77 104,95	12,9	2,69
135	ФЭСЦпр-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобильно-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0,05 от ФОТ	364,4375 1,75*208,25	19,29	19,29	7030		7030		
136		Утилизация (Т) МАТ-41008,64/1,2	364,44	395,45 41008,64/1,2		144117,8				
137	ФЕР01-01-033-05 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 м3) НР (122,34 руб.): 95% от ФОТ СП (64,39 руб.): 50% от ФОТ	2,1829	300,47 51,3	300,47 51,3	655,9		655,9 111,98		
138	ФЕР23-01-001-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (1624,26 руб.): 130% от ФОТ СП (1111,99 руб.): 89% от ФОТ	12,553 125,53 / 10	112,13 83,33	28,8 3,22	1407,57	1046,04	361,53 40,42	10,2	128,04
139	ФЕР01-02-061-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, лазах котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком) (100 м3) НР (1532,73 руб.): 80% от ФОТ СП (862,16 руб.): 45% от ФОТ	2,51 251 / 100	663,75 663,75		1666,01	1666,01		88,5	222,14
140	ФЕР01-02-005-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (365,36 руб.): 95% от ФОТ СП (192,3 руб.): 50% от ФОТ	2,51 251 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	874,53	268,27	606,36 66,16	12,53	31,45
141	ФЭСЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	376,6	70,6		26587,96				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
142	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обратная засыпка под дорогой) (100 м3) НР (82,21 руб.): 80% от ФОТ СЦ (11,57 руб.): 45% от ФОТ	0,151 15,1 / 100	663,75 663,75		100,23 100,23	100,23		88,5	13,36
143	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (21,98 руб.): 85% от ФОТ СЦ (11,57 руб.): 50% от ФОТ	0,151 15,1 / 100	348,46 106,88		52,62 26,36	16,14	36,48 3,98	12,53	1,89
144	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	16,61 1,1*15,1	70,6		1172,67				
Строительно-монтажные работы										
145	ФЕР23-01-020-01 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (100 м) НР (656,89 руб.): 130% от ФОТ СЦ (451,08 руб.): 85% от ФОТ	2,1 (36*174) / 100	221,66 208,75	7,91 1,12	465,49	438,38	16,61 2,35	22,74	47,75
146	Прайс	Труба wavin 110/103.6 (шт) МАТ-3299В.641,2*1,1	6 36/6	350,01 3299В.641,2*1,1		2100,06				
147	ФССЦ-24.3.02.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 160 мм (м)	174	112,41		18559,34				
148	ФЕР23-01-020-02 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) НР (41,18 руб.): 130% от ФОТ СЦ (28,2 руб.): 85% от ФОТ	0,12 12 / 100	247,21 226,03	11,52 1,62	29,67	27,36	1,38 0,19	24,84	2,98
149	ФССЦ-24.3.02.03-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 200 мм (м)	12	181,82		2181,84				
150	ФЕР23-01-020-04 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (фуллр) (100 м) НР (60,02 руб.): 130% от ФОТ СЦ (41,02 руб.): 85% от ФОТ	0,12 12 / 100	814,2 272,46	522,71 61,98	97,7	32,7	62,73 7,44	29,68	3,56
151	ФССЦ-24.3.02.04-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (м)	12	366,26		4395,12				

GRAND-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
152	ФЕР06-01-001-22 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ленточных фундаментов: железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 м3) НР (1384,95 руб.): 105% от ФОТ СД (857,35 руб.): 65% от ФОТ	0,319 31,90 / 100	10701,91 3189,6	3499,23 405,88	3413,91	1017,48	1116,25 129,48	360	114,84
153	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 12 мм (т)	1,0623 1062,30/1000	6508,75	6914,25					
154	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	32,3785 1,015*31,90	790	25579,02					
155	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полистирольных фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (91,57 руб.): 130% от ФОТ СД (62,69 руб.): 89% от ФОТ	0,9 (6*3) / 10	263,58 37,55	226,03 30,5	237,22	33,8	203,42 27,45	4,14	3,73
156	Прайс	Отвод wavin 110/103.6 (шт) МАТ=228/8,64/1,2*1,1	6	24,19 288,64/1,2*1,1		145,14				
157	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) НР (144,85 руб.): 100% от ФОТ СД (101,4 руб.): 70% от ФОТ	0,6	5491,06 206,34	305,96 3,6	3294,64	123,8	183,58 2,16	20,8	12,48
158	ФЕР46-03-017-06 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заделка отверстий, паз и борозд: в стенах и перегородках бетонных площадью до 0,2 м2 (бетонирование концов трубопроводов - прим.) (м3) НР (1507,41 руб.): 110% от ФОТ СП (959,26 руб.): 70% от ФОТ	2,4	1110,76 491,87	26,67 4,64	2665,82	1180,49	64,01 11,14	60,8	145,92
159	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	2,496 1,04*2,4	790		1971,84				
Колодцы										
160	ФЕР23-03-001-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (10 м3) НР (512,76 руб.): 130% от ФОТ СД (351,04 руб.): 89% от ФОТ	0,2221 (0,941*0,941*0,1*0,2*0,03 9) / 10	6573,8 1257,92	2297,79 286,34	1460,04	279,38	510,34 63,60	138,69	30,8
161	ФЕР23-03-001-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах (10 м3) НР (4715,84 руб.): 130% от ФОТ СД (3228,56 руб.): 89% от ФОТ	2,925 (2,02*1,308*1,973*0,349*6*0,2*6*0,42*3*0,039 *3) / 10	6099,79 875,71	1531,19 202,72	17841,89	2561,45	4478,73 592,96	96,55	282,41

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
162	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (шт)	5	429,96	2149,8					
163	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	3	647,77	1943,31					
164	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо спорное КО-6 (бетон В15 (М200)), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	7 4+3	31,43	220,01					
165	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (М)	0,9	589,56	530,6					
166	ФССЦ-05.1.01.09-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1500 мм (М)	5,34 0,89*6	806,47	4306,55					
167	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	7	78,56	549,92					
168	ФССЦ-05.1.01.08-0092 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (п-15ч) (шт)	6	469,14	2814,84					
169	ФССЦ-05.1.01.08-0091 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15 (М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (шт)	1	188,68	188,68					
170	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Люк чугунный тяжелый (шт)	7	569,52	3986,64					
171	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (78,52 руб.); 122% от ФОР СП.01.09.09.01.005.001.ФОР	0,2744 27,44/100	358,13 201,61	71,64 2,32	98,27	55,32	19,66 0,64	21,2	5,82
172	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,0658	43982,4	2894,04					
173	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) (т) НР (12,38 руб.); 90% от ФОР СП.01.07.01.005.001.ФОР	0,0342 0,67(51+6)/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	35,28	9,29	22,96 2,68	28,9	0,99
174	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,0342	7571	258,93					
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						299274,19	8950,04	18553,85 1443,78		1060,2

GRAND-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 K1										
Итого по разделу 3 Система K2										
Земляные работы										
175	ФЕР01-01-003-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (149,26 руб.): 95% от ФОТ СП (78,56 руб.): 50% от ФОТ	0,32677 (169+122,77*35)/1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75	951,38	28,55	922,83 108,08	11,2	3,66
176	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (77,42 руб.): 95% от ФОТ СП (257,28 руб.): 50% от ФОТ	0,72282 722,82 / 1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	2942,83	72,73	2866,18 364,27	12,9	9,32
177	ФССПр-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП 0% от ФОТ	1264,935 1,75*722,82	19,29	19,29	24400,6		24400,6		
178		Утилизация (1) МАТ=41003,64/1,2	1264,93	395,45 41003,64/1,2		500216,57				
179	ФЕР01-01-033-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 м3) НР (16,31 руб.): 95% от ФОТ СП (9,64 руб.): 50% от ФОТ	0,32677 326,77 / 1000	300,47 51,3	300,47 51,3	98,18		98,18 16,76		
180	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (2486,02 руб.): 130% от ФОТ СП (1201,86 руб.): 85% от ФОТ	19,213 192,13 / 10	112,13 63,33	28,8 3,22	2154,35	1601,02	553,33 61,87	10,2	195,97
181	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком) (100 м3) НР (2346,54 руб.): 60% от ФОТ СП (1319,93 руб.): 45% от ФОТ	3,8427 384,27 / 100	663,75 663,75		2550,59	2550,59		88,5	340,08

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
182	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов. 1-2 (100 м3) НР (559,36 руб.); 95% от ФОТ СЦ.1284.4.руб.1.50% от ФОТ	3,8427 384,27 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	1339,03	410,71	928,32 101,29	12,53	48,15
183	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	634,04 1,1*576,4	70,6		44763,22				
Строительно-монтажные работы										
184	ФЕР23-01-020-02 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных расштубренных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) НР (41,18 руб.); 130% от ФОТ СЦ.128.2.руб.1.85% от ФОТ	0,12 12 / 100	247,21 228,03	11,52 1,62	29,67	27,36	1,38 0,19	24,84	2,98
185	ФССЦ-24.3.02.04-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм (прим.) (м)	12	154,01		1848,12				
186	ФЕР23-01-020-02 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных расштубренных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) НР (615 руб.); 130% от ФОТ СЦ.1352.57.руб.1.85% от ФОТ	1,5 150 / 100	247,21 228,03	11,52 1,62	370,82	342,05	17,28 2,43	24,84	37,26
187	ФССЦ-24.3.02.04-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм (прим.) (м)	150	154,01		23101,5				
188	ФЕР23-01-020-04 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных расштубренных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (100 м) НР (479,99 руб.); 130% от ФОТ СЦ.128.61.руб.1.85% от ФОТ	0,96 96 / 100	814,2 272,46	522,71 61,98	781,63	261,56	501,8 59,50	29,68	28,49
189	ФССЦ-24.3.02.04-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (прим.) (м)	96	366,26		35160,96				
190	ФЕР06-01-001-22 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ленточных фундаментов: железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 м3) НР (3040,62 руб.); 105% от ФОТ СЦ.11892.41.руб.1.65% от ФОТ	0,7004 70,04 / 100	10701,91 3189,6	3499,23 405,88	7495,62	2234	2450,86 284,28	360	252,14

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
191	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 12 мм (т)	1,6847 1684,7/1000	6508,75		10965,29				
192	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (М3)	71,0906 1,015*70,04	790		56161,57				
Ж/Б основание по ПП ВКН-32										
193	ФЕР06-07-001-01 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных балок (прим.) (100 м3) НР (124,65 руб.): 105% от ФОТ СП.172.18.руб.1-65% от ФОТ	0,01 (0,25*4)/100	34051,49 9504	6320,79 817,54	340,51	95,04	63,21 8,18	1100	11
194	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	1,0115 1,015*0,25*4	592,76		601,65				
195	ФССЦ-08.4.03.02-0001 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 6 мм (т)	0,00292 0,73*4/1000	7418,62		21,66				
196	ФССЦ-08.4.03.03-0022 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-II, диаметр 12 мм (т)	0,05256 13,14*4/1000	5950		312,73				
197	ФЕР07-05-001-01 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т (100 шт) НР (47,71 руб.): 155% от ФОТ СП.030.28.руб.1-100% от ФОТ	0,04 4/100	2838,49 416,02	1798,71 253,04	113,54	16,64	71,95 10,12	47,6	1,9
198	ФССЦ-05.2.02.01-0035 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,146 м3, расход арматуры 0,76 кг (шт)	4	90,53		362,12				
199	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	0,0164	592,76		9,72				
Колодцы										
200	ФЕР23-03-001-03 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах (10 м3) НР (879,15 руб.): 130% от ФОТ СП.601.66.руб.1-89% от ФОТ	0,3808 (0,841*2+0,1*2+0,2*2+0,03 9*2+0,624*2)/10	6573,8 1257,92	2297,79 286,34	2503,3	479,02	875 109,04	138,69	52,81
201	ФЕР23-03-001-05 Приказ Минстроев России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах (10 м3) НР (10454,02 руб.): 130% от ФОТ СП.07156.98.руб.1-86% от ФОТ	6,4841 (2,02*12+0,643*1,308*9+1, 973*12+0,349*2+0,2*12+0,3 49+0,517*0,039*14)/10	6099,79 875,71	1631,19 202,72	39551,95	5678,19	9928,39 1314,46	96,55	626,04

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
202	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (+ КС15.3 - прим.) (шт)	10	429,96		4299,6				
203	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	12	647,77		7773,24				
204	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	14	31,43		440,02				
205	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (м)	1,8 0,9*2	589,56		1061,21				
206	ФССЦ-05.1.01.09-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1500 мм (м)	10,68 12*0,89	806,47		8613,1				
207	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	12	78,56		942,72				
208	ФССЦ-05.1.01.09-0052 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9, бетон В15 (М200), объем 0,15 м3, расход арматуры 4,80 кг (шт)	2 1*1	234,87		469,74				
209	ФССЦ-05.1.01.08-0092 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (n-15ч) (шт)	12	469,14		5629,68				
210	ФССЦ-05.1.01.08-0091 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15 (М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (шт)	2	188,68		377,36				
211	ФССЦ-05.1.01.09-0055 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (М200), объем 0,16 м3, расход арматуры 3,95 кг (шт)	2	242,94		485,88				
212	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лок чугунный тяжелый (шт)	14	569,52		7973,28				
213	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (172,64 руб.); 122% от ФОР СЦ.113.34.мд.1.80% от ФОР	0,6041 60,41 / 100	358,13 201,61	71,64 2,32	216,35	121,79	43,28 1,40	21,2	12,81
214	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (т)	0,14498	43982,4		6376,57				

GRAND-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
215	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	3 Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС1, ГС2, ГС3, ГС4) (Т) НР (26,75 руб.): 90% от ФОТ СД (25,26 руб.): 85% от ФОТ	0,0738 0,6*(12+113)/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	76,12	20,05	49,54 5,79	28,9	2,13
216	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (Т)	0,0738	7571	558,74					
Нарращивание колодцев на сущ. сети К2 и К13										
217	ФЕР23-03-001-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах (10 м3) НР (1110,19 руб.): 130% от ФОТ СД (760,05 руб.): 85% от ФОТ	0,6886 (0,6432*1,9732+0,3492* 0,24+0,0394)/10	6099,79 875,71	1531,19 202,72	4200,32	603,01	1054,38 139,59	96,55	66,48
218	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (КС15.3 - прим.) (шт)	2	429,96	859,92					
219	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	2	647,77	1295,54					
220	ФССЦ-05.1.01.08-0092 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-15-1, бетон В15 (М200), объем 0,27 м3, расход арматуры 26,70 кг (п-15ч) (шт)	2	469,14	938,28					
221	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	4	78,56	314,24					
222	ФССЦ-05.1.01.09-0042 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг (шт)	4	31,43	125,72					
223	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Люк чугунный тяжелый (шт)	4	569,52	2278,08					
224	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (74,68 руб.): 122% от ФОТ СД (68,97 руб.): 85% от ФОТ	0,261 26,1/100	368,13 201,61	71,64 2,32	93,47	52,62	18,7 0,61	21,2	5,53
225	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (Т)	0,06264	43982,4	2755,06					

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
226	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямоугольных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС-1, ГС2, ГС3, ГС4) (Т) НР (1,31 руб.); 90% от ФОТ СДЛ.111.91.01.1.85%.от.ФОТ	0,0036 0,6*6/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	3,71	0,98	2,42 0,28	28,9	0,1
227	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (Т)	0,0036	7571		27,26				
Дождеприемные колодцы на сети К2										
228	ФЕР23-03-007-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации, из сборного железобетона диаметром 1,0 м в сухих грунтах (10 м3) НР (2386,55 руб.); 130% от ФОТ СДЛ.1633.87.06.01.89%.от.ФОТ	0,9598 (0,941*4+2,02*1,308+1,973 +0,2*0,333) / 10	5814,67 1287,36	3182,23 375,86	5580,92	1235,61	3054,3 360,75	149	143,01
229	ФССЦ-05.1.01.09-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (М)	4,49 0,8*4*0,89	589,56		2647,12				
230	ФССЦ-05.1.01.09-0063 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (М200), объем 0,265 м3, расход арматуры 4,94 кг (КС15.3 - прим.) (шт)	1	429,96		429,96				
231	ФССЦ-05.1.01.09-0065 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (шт)	1	647,77		647,77				
232	ФССЦ-05.1.06.09-0087 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Плиты перекрытия ПП10-1, бетон В15, объем 0,10 м3, расход арматуры 8,38 кг (шт)	6 5*1	119,5		717				
233	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	1	78,56		78,56				
234	Прайс	ОП-1 к (шт) МАТ-7573.328.64/1.2*1.1	5	803,5 7973,328*64/1.2*1.1		4017,5				
235	ФССЦ-08.1.02.06-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лок чугунный канализационный запорный квадратный ЛК3-1000.1000 (прим.) (шт)	5	5373,44		26887,2				
236	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (18,17 руб.); 122% от ФОТ СДЛ.111.91.01.1.80%.от.ФОТ	0,0635 6,35 / 100	358,13 201,61	71,64 2,32	22,74	12,8	4,55 0,15	21,2	1,35
237	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Ярославна БПХ-2" (Т)	0,01524	43982,4		670,29				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/лр прил.2 табл.1 п.5. Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 175-176, 179, 182, 177-178, 180, 183-189, 200-212, 217-223, 228-235, 181, 190-199, 213-214, 224-225, 236-237, 215-216, 226-227))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 4 Система К2										
Раздел 5. Система К13										
Земляные работы										
238	ФЕР01-01-003-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/лр	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (34,26 руб.): 95% от ФОТ СГ (18,03 руб.): 50% от ФОТ	0,075 75 / 1000	2911,48 87,36	2824,12 330,75	218,36	6,55	211,81 24,81	11,2	0,84
239	ФЕР01-01-013-09 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/лр	Разработка грунта с погрузкой на автомобильно-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (46,24 руб.): 95% от ФОТ СГ (24,34 руб.): 50% от ФОТ	0,07 (145-75) / 1000	4071,32 100,62	3955,28 503,96	284,99	7,04	277,57 35,28	12,9	0,9
240	ФССЦпр-03-21-01-030 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/лр	Перевозка грузов автомобильно-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СГ 0,6% от ФОТ	122,5 1,75*70	19,29	19,29	2363,03		2363,03		
241		УТИЛИЗАЦИЯ (Т) МАТ=41008,64/1,2	122,5	395,45 41008,64/1,2		48442,63				
242	ФЕР01-01-033-06 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/лр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м3) НР (4,79 руб.): 95% от ФОТ СГ (2,52 руб.): 50% от ФОТ	0,075 75 / 1000	342,37 58,46	342,37 58,46	25,68		25,68 4,38		
243	ФЕР01-02-005-01 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/лр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (109,17 руб.): 95% от ФОТ СГ (57,46 руб.): 50% от ФОТ	0,75 75 / 100	348,46 106,88	241,58 26,36	261,35	80,16	181,19 19,77	12,53	9,4
Итого по разделу 5 Система К13										
2117,39										

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
244	ФЕР23-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) НР (399,62 руб.); 130% от ФОТ СЦ/223.72 руб.; 89% от ФОТ	3,09 30,9 / 10	112,13 83,33	28,8 3,22	346,48	257,49	88,99 9,95	10,2	31,52
245	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, грунта грунта: 1 (обваловка песком) (100 м3) НР (377,38 руб.); 80% от ФОТ СЦ/212.28 руб.; 45% от ФОТ	0,618 61,8 / 100	663,75 663,75		410,2	410,2		88,5	54,69
246	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	101,97 1,1*92,7	70,6		7199,08				
Строительно-монтажные работы										
247	ФЕР06-01-001-22 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ленточных фундаментов: железобетонных при ширине по верху до 1000 мм (бетонное основание - прим.) (100 м3) НР (373,39 руб.); 105% от ФОТ СЦ/231.15 руб.; 65% от ФОТ	0,086 8,6 / 100	10701,91 3189,6	3499,23 405,86	920,36	274,31	300,93 34,91	360	30,96
248	ФССЦ-08.4.03.02-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-1, диаметр 12 мм (т)	0,2076 207,6 / 1000	6508,75		1351,22				
249	ФССЦ-04.1.02.05-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смесь бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	8,729 1,015*8,6	790		6895,91				
250	ФЕР22-01-006-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Укладка водопроводных чугунных напорных раструбных труб при заделке раструбов хризотилцементом диаметром: 100 мм (прим.) (км) НР (62 руб.); 130% от ФОТ СЦ/42.64 руб.; 89% от ФОТ	0,012 12 / 1000	5286,32 3405,78	723,16 50,35	63,44	40,87	8,68 0,60	371	4,45
251	ФССЦ-23.6.01.01-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы чугунные канализационные, длина 2 м, диаметр условного прохода 100 мм (м)	12	69,47		833,64				
252	ФЕР23-01-020-02 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) НР (41,18 руб.); 130% от ФОТ СЦ/28.2 руб.; 69% от ФОТ	0,12 12 / 100	247,21 228,03	11,62 1,62	29,67	27,36	1,38 0,19	24,84	2,98
253	ФССЦ-24.3.02.04-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм (прим.) (м)	12	154,01		1848,12				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
254	ФЕР23-01-020-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м) НР (35,19 руб.): 130% от ФОТ СЦ (24,09 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6 / 100	970,65 318,55	621,36 73,84	58,24	19,11	37,28 4,43	34,7	2,08
255	ФССЦ-24.3.02.04-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 400/455 мм (м)	6	578,01		3468,06				
256	ФЕР23-01-030-01 Приказ Минстроя России от 30.03.2020 №172/пр	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (100 м) НР (125,98 руб.): 130% от ФОТ СЦ (88,23 руб.): 89% от ФОТ	0,24 24 / 100	1120,28 245,25	872,74 105,89	268,87	58,86	209,46 25,41	26,09	6,26
257	ФССЦ-24.3.03.13-0053 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 250 мм, толщина стенки 14,8 мм (м)	24,24 1,01*24	641,4		15547,54				
258	ФЕР23-01-020-04 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (Футляр) (100 м) НР (90 руб.): 130% от ФОТ СЦ (20,54 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6 / 100	814,2 272,46	522,71 61,98	48,85	16,35	31,36 3,72	29,68	1,78
259	ФССЦ-24.3.02.04-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (м)	6	366,26		2197,56				
260	ФЕР23-01-020-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м) НР (35,19 руб.): 130% от ФОТ СЦ (24,09 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6 / 100	970,65 318,55	621,36 73,84	58,24	19,11	37,28 4,43	34,7	2,08
261	ФССЦ-24.3.02.04-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 400/455 мм (м)	6	578,01		3468,06				
262	ФЕР22-05-008-01 Приказ Минстроя России от 30.03.2020 №172/пр	Протаскивание в футляр чугунных труб диаметром: 100 мм (100 м) НР (47,59 руб.): 130% от ФОТ СЦ (32,58 руб.): 89% от ФОТ	0,06 6 / 100	647,51 529,69	91,18 0,81	38,85	31,78	5,47 0,05	56,35	3,38

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
263	ФЕР22-05-005-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) НР (72,16 руб.): 130% от ФОТ СП (69,4 руб.): 85% от ФОТ	0,06 6 / 100	1993,82 803,46	90,9 1,08	119,63	48,21	5,45 0,06	83,52	5,01
264	ФЕР22-05-004-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 400 мм (футляр) НР (78,88 руб.): 130% от ФОТ СП (64,01 руб.): 85% от ФОТ	2	213,96 25,92	38,91 0,46	427,92	51,84	77,82 0,92	2,89	5,78
265	ФЕР22-03-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 50-100 мм (шт) НР (28,46 руб.): 130% от ФОТ СП (19,48 руб.): 85% от ФОТ	0,0514 25,72/1000	9584,72 359,11	63,08 11,14	492,65	18,46	3,24 0,57	42,1	2,16
266	ФЕР22-03-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) НР (40,69 руб.): 130% от ФОТ СП (27,86 руб.): 85% от ФОТ	0,4 (2*2) / 10	263,58 37,55	226,03 30,5	105,43	15,02	90,41 12,20	4,14	1,66
267	ФССЦ-24.3.05.08-0116 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Отвод 90° полиэтиленовый с удлиненным хвостовиком, диаметр: 250 мм (шт)	2	2014,61		4029,22				
268	ФССЦ-24.3.05.02-0139 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Заглушка полиэтиленовая электросварная (с электроспиралью) для систем газ-и водоснабжения, диаметр 160 мм (250мм - прим.) (шт)	2	957,28		1914,56				
269	ФЕР26-01-021-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом наливания (м3) НР (241,43 руб.): 100% от ФОТ СП (168 руб.): 70% от ФОТ	1	5491,06 206,34	305,96 3,6	5491,06	206,34	305,96 3,60	20,8	20,8
Колодцы										
270	ФЕР23-03-001-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 2 м в сухих грунтах (10 м3) НР (2370,9 руб.): 130% от ФОТ СП (1623,16 руб.): 85% от ФОТ	1,7011 (3,383*2+2,243*3,383*2+0, 618*2) / 10	6191,32 731,22	1520,51 201,05	10532,05	1243,88	2586,54 342,01	80,62	137,14
271	ФССЦ-05.1.01.09-0071 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг (шт)	1	583,85		593,85				
272	ФССЦ-05.1.01.09-0073 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг (шт)	2	901,16		1802,32				

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
273	ФССЦ-05.1.01.08-0094 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Крышка колодцев КЦП 1-20-1, бетон В15 (М200), объем 0,51 м3, расход арматуры 43,40 кг (п-20х) (шт)	2	978,71		1957,42				
274	ФССЦ-05.1.01.09-0051 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг (шт)	2	78,66		157,12				
275	ФССЦ-05.1.01.09-0004 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 2000 мм (м)	1,8 0,9*2	979,18		1762,52				
276	ФССЦ-08.1.02.06-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лук чугунный тяжелый (шт)	2	569,52		1139,04				
277	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (20,73 руб.): 122% от ЕОТ СП.03.09.004.1-85% от ЕОТ	0,0724 7,24 / 100	358,13 201,61	71,64 2,32	25,93	14,6	5,19 0,17	21,2	1,53
278	ФССЦ-01.2.03.03-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика "Яроставна БПХ-2" (т)	0,017376	43982,4		764,24				
279	ФЕР09-03-029-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением (ГС, ГСА) (т)	0,009 6,6*15/1000	1031,48 271,66	671,33 78,48	9,28	2,44	6,04 0,71	28,9	0,26
280	ФССЦ-07.2.05.01-0032 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы (т)	0,009	7571		68,14				
Ж/Б основание по ПП ВКН-32										
281	ФЕР06-07-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных балок (прим.) (100 м3) НР (67,24 руб.): 105% от ЕОТ СП.04.01.004.1-65% от ЕОТ	0,007 (0,35*2) / 100	34051,49 9504	6320,79 817,54	238,36	66,53	44,25 5,72	1100	7,7
282	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	0,7105 1,015*0,35*2	592,76		421,16				
283	ФССЦ-08.4.03.02-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 6 мм (т)	0,00208 1,04*2/1000	7418,82		15,43				
284	ФССЦ-08.4.03.03-0022 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-II, диаметр 12 мм (т)	0,03696 18,48*2/1000	5950		219,91				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
285	ФЕР07-05-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т (100 шт) НР (71,55 руб.): 155% от ФОТ СЛ (66,16 руб.): 100% от ФОТ	0,06 (3*2)/100	2838,49 416,02	1798,71 253,04	170,31	24,96	107,92 15,18	47,6	2,86	
286	ФССЦ-05.2.02.01-0035 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,146 м3, расход арматуры 0,76 кг (шт))	6	90,53		543,18					
287	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	0,0246	592,76		14,58					
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						129663,74	2941,47	7012,93 549,07		336,22	
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 238-239, 242-243, 240-241, 244, 246, 250-268, 270-276, 245, 247-249, 281-284, 269, 277-280, 285-287))						131156,9	3382,69	8064,87 631,44			386,65
Накладные расходы						4737,49					
Сметная прибыль						3137,44					
Итого по разделу 5 Система К13						1201235,01				386,65	
Раздел 6. Хозяйственно-бытовые очистные сооружения											
288	ФЕР01-01-013-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) НР (310,43 руб.): 95% от ФОТ СЛ (163,39 руб.): 50% от ФОТ	0,47 470/1000	4071,32 100,62	3965,28 503,96	1913,52	47,29	1863,68 236,86	12,9	6,06	
289	ФССЦпг-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СЛ 0% от ФОТ	822,5 1,75*470	19,29	19,29	15866,03		15866,03			
290		УТИЛИЗАЦИЯ	822,5	395,45 41008,64/1,2		325257,63					
291	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3) НР (1993,71 руб.): 90% от ФОТ СЛ (1121,46 руб.): 45% от ФОТ	3,2649 326,49/100	663,75 663,75		2167,08	2167,08		88,5	288,94	
292	ФЕР01-02-005-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) НР (475,35 руб.): 95% от ФОТ СЛ (250,13 руб.): 50% от ФОТ	3,2649 326,49/100	348,46 106,88	241,58 26,36	1137,69	348,95	788,74 86,06	12,53	40,91	

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
293	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	359,139 1,1*326,49	70,6		25355,21				
294	ФЕРМ37-01-001-06 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1,5 Т (шт) НР (312,01 руб.), 80% от ФОТ СДЛ(234,01 руб.), 60% от ФОТ	1	1482,74 312,12	236,53 27,02	1482,74 27,02	312,12	236,53 27,02	34	34
295	Прайс	Очистные сооружения хозяйственно-бытового стока 15 м3/сут (шт) МАТ-240000001-28,64*1,1	1	254629,63 24000001,28,64*1,1		254629,63				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 288, 292, 289-291, 294-295))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 6 Хозяйственно-бытовые очистные сооружения						5494301,19				425,4
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, 53-54, 57-58, 133-134, 137, 140, 143, 175-176, 179, 182, 238-239, 242-243, 288, 292, 3-4, 55-56, 135-136, 177-178, 240-241, 289-290, 7-8, 12-20, 22-40, 42-48, 59-60, 64-110, 112-127, 138, 141, 144-151, 155-156, 160-170, 180, 183-189, 200-212, 217-223, 228-235, 244, 246, 250-268, 270-276, 293, 9-11, 61-63, 152-154, 190-196, 247-249, 281-284, 41, 130, 157, 269, 49-50, 128-129, 171-172, 213-214, 224-225, 238-237, 277-278, 51-52, 131-132, 173-174, 215-216, 226-227, 279-280, 139, 142, 181, 245, 291, 158-159, 197-199, 285-287, 294-295))						48750,61	125231,72	9362,43	5710,47	
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 53-54, 57-58, 133-134, 137, 140, 143, 175-176, 179, 182, 238-239, 242-243, 288, 292, 3-4, 55-56, 135-136, 177-178, 240-241, 289-290, 7-8, 12-20, 22-40, 42-48, 59-60, 64-110, 112-127, 138, 141, 144-151, 155-156, 160-170, 180, 183-189, 200-212, 217-223, 228-235, 244, 246, 250-268, 270-276, 293, 9-11, 61-63, 152-154, 190-196, 247-249, 281-284, 41, 130, 157, 269, 49-50, 128-129, 171-172, 213-214, 224-225, 238-237, 277-278, 51-52, 131-132, 173-174, 215-216, 226-227, 279-280, 139, 142, 181, 245, 291, 158-159, 197-199, 285-287, 294-295))						56063,21	144016,48	10786,78	6567,05	
Накладные расходы										
Сметная прибыль						77692,72				
ВСЕГО по смете						50658,13				6567,05



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 Красноярский. Корректировка проекта 164/3-1

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 06-01-01
(локальная смета)

на Наружное электроснабжение

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:
Сметная стоимость строительных работ 10274,851 тыс. руб.
монтажных работ 8671,108 тыс. руб.
Средства на оплату труда 1603,743 тыс. руб.
Сметная трудоемкость 53,260 тыс. руб.
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 3 квартал 2020г. 4847,32 чел.час

№ 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. 20 кВ											
1	ФЕР01-01-009-15 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 отвал группа грунтов: 3 (1000 м3) НР (192,7 руб.): 95% от ФОТ СП (117,91 руб.): 50% от ФОТ	0,39 390 / 1000	3350	452,25	1306,5		1306,5 176,38			
2	ФЕР01-01-022-15 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшем вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3 (1000 м3) НР (117,91 руб.): 95% от ФОТ СП (62,06 руб.): 50% от ФОТ	0,195 195 / 1000	4100	553,5	799,5		799,5 107,93			

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	ФССЦпг-03-21-01-030 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Перевозка грузов автомобильными-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км (1 т груза) НР 0% от ФОТ СП.05% от ФОТ	370,5 195*1,9	19,29	19,29	7146,95	7146,95	7146,95		
4	ФЕР01-01-016-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 М3) НР (16,1 руб.): 95% от ФОТ СП (8,48 руб.): 50% от ФОТ	0,195 195 / 1000	322,84 25,9	292,6 49,67	62,95	5,05	57,06 9,69	3,32	0,65
5	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишнего грунта (т) МАТ=41009,64/1,2	370,5	395,45 41009,64/1,2		146514,23				
6	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 М3) НР (1068,63 руб.): 80% от ФОТ СП (601,11 руб.): 45% от ФОТ	1,75 (195*20) / 100	663,75 663,75		1161,56	1161,56		88,5	154,88
7	ФЕР34-02-003-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий (канал км) НР (742,73 руб.): 100% от ФОТ СП (462,77 руб.): 65% от ФОТ	0,574 0,162*0,412	64193,2 1125,18		36846,9	645,85		133	76,34
8	ФССЦ-24.3.05.02-1124 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Заглушка из полиэтилена для двустенных гофрированных труб, внутренний диаметр 110 мм (шт)	30	14,68		440,4				
9	ФССЦ-07.2.07.13-0201 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Стяжки винтовые (шт)	1400	22,8		31920				
10	ФЕРм08-02-155-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (шт) НР (46,81 руб.): 95% от ФОТ СП (32,03 руб.): 65% от ФОТ	12	18,64 3,57		223,68	42,84		0,38	4,56
11	прайс	Уплотнитель кабельных проходов УКПТ 200/60-450 (шт) МАТ=15254,24/128,64*1,1	12	161,84 15254,24/128,64*1,1		1942,08				
12	ФЕРм08-02-400-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Провод по перфорированным профилям, сечением до 6 мм2, прим. сигнальная лента (100 м) НР (781,42 руб.): 95% от ФОТ СП (534,66 руб.): 65% от ФОТ	14 1400 / 100	93,18 35,34	47,39 15,75	1304,52	494,76	663,46 220,50	3,76	52,64
13	ФССЦ-01.7.06.08-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лента полиэтиленовая сигнальная, ширина 200 мм, толщина 50 мм (100 м)	14 1400 / 100	108		1512				
14	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	214,5 195*1,1	70,6		15143,7				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
15	ФЕР01-01-033-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м3) НР (46,56 руб.): 95% от ФОТ СП (24,51 руб.): 50% от ФОТ	0,39 390 / 1000	560,21 109,27	560,21 109,27	218,48	497,66	218,48 42,62		
16	ФЕР01-01-033-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	При перемещении грунта на каждые последующие 5 м добавлять: к расценке 01-01-033-01 (1000 м3) НР (19,13 руб.): 95% от ФОТ СП (10,07 руб.): 50% от ФОТ	0,39 390 / 1000	230,15 44,89	230,15 44,89	89,76		89,76 17,51		
17	ФЕР01-02-005-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 3-4 (1000 м3) НР (677,88 руб.): 95% от ФОТ СП (356,78 руб.): 50% от ФОТ	3,9 390 / 100	416,19 127,61	285,58 31,49	1623,14	497,66	1125,46 122,81	14,96	58,34
18	ФЕР08-02-148-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 1 кг (100 м) НР (1848,75 руб.): 95% от ФОТ СП (1264,93 руб.): 65% от ФОТ	17,22 (574*3) / 100	176,53 93,25	46,25 5,02	3039,85	1605,77	796,43 86,44	9,92	170,82
19	ФЕР08-02-146-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг (100 м) НР (408,66 руб.): 95% от ФОТ СП (229,61 руб.): 65% от ФОТ	2 200 / 100	832,15 125,58	645,8 61,45	1664,3	251,16	1291,6 122,90	13,36	26,72
20	ФЕР08-02-141-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ в готовых траншеях без покрытия, масса 1 м: до 1 кг (100 м) НР (2767,76 руб.): 95% от ФОТ СП (1886,62 руб.): 65% от ФОТ	22,78 (4200-1722-200) / 100	242,91 103,02	66,92 7,79	5533,49	2346,8	1524,44 177,46	10,96	249,67
21	прайс	Кабель силовой, одножильный с алюминиевыми жилами, с изоляцией из сшитого полиэтилена в усиленной полиэтиленовой оболочке, с продольной герметизацией АПВПуг 1х70(16) (М) М (216,838,64*1,1	4200	27,61		115962				
22	ФЕР08-02-186-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим. (шт) НР (17823,87 руб.): 95% от ФОТ СП (12193,28 руб.): 65% от ФОТ	9 6*3	3857,1 1750,56	1614,01 62,19	34713,9	15755,04	14526,09 559,71	157,85	1420,65
23	ФЕР08-02-169-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфта соединительная эпоксидная усовершенствованной конструкции для 3-5-жильного кабеля напряжением до 35 кВ в климатическом исполнении У-2,5 и УХЛ-2,5, сечение одной жилы: до 95 мм2, прим. (соединение) НР (2637,24 руб.): 95% от ФОТ СП (1804,43 руб.): 65% от ФОТ	15	175,91 160,93		2636,65	2413,95		17,12	256,8

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
30	ФЕР01-01-016-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3 (1000 м3) НР (3,73 руб.): 95% от ФОТ СП (1,97 руб.): 50% от ФОТ	0,045 45 / 1000	322,84 25,9	292,6 49,67	14,53	1,17	13,17 2,24	3,32	0,15
31	Прайс полигона ТБО	Утилизация излишнего грунта (т) МАТы: 1000, 64/1,2	85,5	395,45 4100,64/1,2		33610,98				
32	ФЕР01-01-033-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м3) НР (0,82 руб.): 95% от ФОТ СП (0,44 руб.): 50% от ФОТ	0,007 7 / 1000	560,21 109,27	560,21 109,27	3,92		3,92 0,76		
33	ФЕР01-02-005-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 3-4 (100 м3) НР (12,16 руб.): 95% от ФОТ СП (6,4 руб.): 50% от ФОТ	0,07 7 / 100	416,19 127,61	288,58 31,49	29,13	8,93	20,2 2,20	14,96	1,05
34	ФЕР01-02-061-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3) НР (67,17 руб.): 90% от ФОТ СП (37,28 руб.): 45% от ФОТ	0,11 11 / 100	663,75 663,75		73,01	73,01		88,5	9,74
35	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	12,1 11*,1	70,6		854,26				
36	ФЕР11-01-002-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство подстилающих слоев: щебеночных (м3) НР (547,44 руб.): 123% от ФОТ СП (333,8 руб.): 75% от ФОТ	11,3 (2,5*4,3*0,4)+(2,5*7*0,4)	79,09 28,71	50,01 5,54	893,72	324,42	565,11 62,60	3,24	36,61
37	ФССЦ-02.2.05.04-1787 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2 (м3)	14,238 11,3*1,26	123,51		1758,54				
38	ФЕР06-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство бетонной подготовки (100 м3) НР (44,26 руб.): 105% от ФОТ СП (27,4 руб.): 65% от ФОТ	0,02825 (2,5*4,3*0,1)+(2,5*7*0,1)/ 100	3528,33 1053	1566,06 244,39	99,68	29,75	44,24 6,90	135	3,81
39	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	2,8815	592,76		1708,04				
40	ФЕРМ37-01-001-10 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 8 т (прямоки. ж/б) (шт) НР (1064,9 руб.): 80% от ФОТ СП (798,47 руб.): 60% от ФОТ	1	3689,27 991,44	1423,79 166,05	3689,27	991,44	1423,79 166,05	108	108

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
41	ФЕРм37-01-001-12 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 18 т (КТП) (шт) НР (1439,4 руб.): 80% от ФОТ СЦ (1029,55 руб.): 60% от ФОТ	1	7109,78 1286,84	4439,15 297,72	7109,78	1286,84	4439,15 297,72	138	138
42	ФЕРм08-01-025-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Подстанция комплектная трансформаторная напряжением до 10 кВ с трансформатором мощностью: до 1000 кВ А (шт)	1	1876,61 366,52	1194,04 145,73	1876,61	366,52	1194,04 145,73	38,1	38,1
43	прайс	Блочная комплектная трансформаторная подстанция КТПН-400/20 с силовым масляным трансформатором типа ТМГ-400кВА напряжением 20/0,4кВ, с РУВН, РУНН согласно однолинейной схемы, полной заводской готовности с фундаментным блоком ("стакан") БКТПН-400/10 (шт)	1	262182,2 2098322,03% 64*1,1		262182,2				
44	ФЕРм37-01-001-14 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 40 т (ДГУ) (шт) НР (2227,26 руб.): 80% от ФОТ СЦ (1029,55 руб.): 60% от ФОТ	1	10047,83 2030,4	5983,91 390,54	10047,83	2030,4	5983,91 390,54	216	216
45	прайс	Дизель-генераторная станция номинальная мощность 150кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе, уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно однолинейной схемы полной заводской готовности ДГУ 150кВА (шт)	1	229867,98 180508,47% 64*1,1		229867,98				
46	ФЕРм08-02-472-10 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Проводник заземляющий из медного изолированного провода сечением 25 мм2 открыто по строительным основаниям (100 м) НР (165,56 руб.): 95% от ФОТ СЦ (113,21 руб.): 65% от ФОТ	0,5 50 / 100	493,3 302,3	5,43 0,76	246,65	151,15	2,72 0,38	32,16	16,08
47	прайс	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением ВВ6Шанг 5х4 кв мм (м)	50	14,77 1168,64*1,1		738,5				
48	ФЕРм08-03-574-09 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Разводка по устройствам и подключение жил кабелей или проводов сечением: до 240 мм2 (100 шт) НР (112,78 руб.): 95% от ФОТ СЦ (177,17 руб.): 65% от ФОТ	0,12 12 / 100	1374,2 858,28	43,85 2,01	164,9	102,99	5,26 0,24	86,52	10,38

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
49	ФЕР06-01-001-16 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство фундаментных плит железобетонных; плоских (100 М3) НР (141,74 руб.); 105% от ФОТ СД (82,74 руб.); 65% от ФОТ	0,061488 (2,44*8,3*0,4)/100	4533,87 1526,87	2518,58 382,14	278,78	93,88	154,86 23,50	179	11,01
50	ФССЦ-08.4.02.03-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Каркасы арматурные класса А-I диаметром. 12 мм (Т)	0,498	7648		38008,7				
51	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	6,24	592,76		3698,82				
52	ФЕР08-01-003-07 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гидроизоляция боковой обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2) НР (68,67 руб.); 122% от ФОТ СД (43,72 руб.); 65% от ФОТ	0,233 (46,6*0,9)/100	358,13 201,61	71,64 2,32	83,44	46,98	16,68 0,54	21,2	4,94
53	ФССЦ-01.2.03.03-0009 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мастика битумная «Еша» (Т)	0,05592	21597,69		1207,74				
54	ФЕР06-03-004-09 Приказ Минстроя России от 30.06.2020 №352/пр	Установка закладных деталей весом: до 4 кг (Т) НР (21,74 руб.); 105% от ФОТ СД (13,46 руб.); 65% от ФОТ	0,01	1824,5 1795,86	28,64 4,09	18,25	17,96	0,29 0,04	198	1,98
55	ФССЦ-08.4.01.02-0001 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Детали закладные, вес до 1 кг (Т)	0,01	11684		116,84				
56	ФЕР08-01-002-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундаментами: щебеночного, отмостка (М3) НР (38,82 руб.); 122% от ФОТ СД (25,46 руб.); 65% от ФОТ	3,66 (12,6*24)/10,1	15,41 6,75	8,29 0,81	56,4	24,71	30,34 2,96	0,85	3,11
57	ФССЦ-02.2.05.04-1787 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	4,209	123,51		519,85				
58	ФЕР06-01-001-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство бетонной подготовки (100 м3) НР (57,33 руб.); 105% от ФОТ СД (35,49 руб.); 65% от ФОТ	0,0386 3,66/100	3528,33 1053	1566,08 244,39	129,14	38,54	57,32 8,94	135	4,94
59	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (М3)	3,7332	582,76		2212,89				
60	ФЕР33-03-004-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Забивка вертикальных заземлителей механизированная на глубину до 5 м (шт) 63,76 = 96,30 - 0,005 x 6 508,75 НР (101,87 руб.); 105% от ФОТ СД (58,21 руб.); 60% от ФОТ	12 6*6	63,76 3,81	59,64 3,22	765,12	45,72	715,68 38,64	0,45	5,4
61	ФССЦ-08.3.08.03-0011 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь угловая (Т)	0,2262 (3,77*12*5)/1000	5763		1303,59				

Гранд-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
62	ФЕР33-03-003-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство заземлителя, протяженного в грунтах 1-4 групп прим. (100 м) 524,44 = 1 110,23 - 0,09 x 6 508,75 НР (85,66 руб.): 105% от ФОТ СП (48,95 руб.): 60% от ФОТ	0,55 (251-30) / 100	524,44 86,2	437,21 42,78	288,44	47,41	240,47 23,53	8,96	4,93
63	ФССЦ-08.3.07.01-0043 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Сталь полосовая: 40x5 мм, марка Ст3сп (т)	0,08635 (1,57*53)/1000	6159,22		531,85				
64	ФЕР46-03-007-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Пробивка проемов в конструкциях: из бетона (М3) НР (10,13 руб.): 110% от ФОТ СП (6,45 руб.): 70% от ФОТ	0,0375 0,5*0,3*0,05*5	634,66 213,49	421,17	23,8	8,01	15,79	23,8	0,89
65	ФЕРМ10-01-038-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Желоб сборный на настенных кронштейнах и на подвесках к потолку (М) НР (99,3 руб.): 80% от ФОТ СП (29,48 руб.): 60% от ФОТ	2	48,07 20,2	8,58 1,16	96,14	40,4	17,16 2,32	2,1	4,2
66	ФССЦ-20.2.07.02-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лоток кабельный замковый перфорированный 200x50 мм, горячеоцинкованный (М)	2	19,63		39,26				
67	ФССЦ-20.2.07.09-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Угол вертикальный внешний 90°, сейсмостойкий ЛВ-60/200, горячеоцинкованный (шт)	1	324,49		324,49				
68	ФССЦ-20.2.08.07-0023 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Скоба накладная (100 шт)	0,01 1 / 100	1060		10,6				
69	ФССЦ-01.7.15.01-0036 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Анкер забивной М8 (шт)	4	0,63		2,52				
70	ФССЦ-01.7.15.01-0094 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Шпилька анкерная Нит: НТ-V-5,8 М24x450 (НАС) для использования с химическими анкерами НТ (шт)	1	150,53		150,53				
71	ФССЦ-01.7.15.04-0042 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Винты самонарезающие: МН 22 (100 шт)	0,2 20 / 100	36		7,2				
72	ФССЦ-01.7.15.05-0021 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Гайки шестигранные оцинкованные, диаметр резьбы 6 мм (шт)	0,05	39,35		1,97				
73	ФЕР34-02-003-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий (канал км) НР (970,47 руб.): 100% от ФОТ СП (630,81 руб.): 65% от ФОТ	0,75 0,700*0,05	64193,2 1125,18		48144,9	843,89		133	99,75
74	ФССЦ-24.3.05.02-1124 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Заглушка из полиэтилена для двухстенных гофрированных труб, внутренний диаметр 110 мм (шт)	30	14,68		440,4				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
75	ФЕРМ08-02-155-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной МВССОЙ (шт) НР (78 руб.): 95% от ФОТ СЦ.163.17.двб.1.65%.см.ФОТ	20	18,64 3,57	372,8	71,4			0,38	7,6
76	прайс	Уплотнитель кабельных проходов УХЛПТ 200/60-450 (шт) МАТ=15251.24/128.64*1.1	20	161,84 15254,24/128.64*1.1	3236,8					
77	ФЕРМ08-02-400-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Провод по перфорированному профилю, сечением до 6 мм ² , прим. сигнальная лента (100 м) НР (55,81 руб.): 95% от ФОТ СЦ.08.19.двб.1.65%.см.ФОТ	1 100 / 100	93,18 35,34	47,39 15,75	35,34	47,39 15,75	3,76	3,76	3,76
78	ФССЦ-01.7.06.08-0003 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Лента полиэтиленовая сигнальная, ширина 200 мм, толщина 50 мм (100 м)	1 100 / 100	108	108					
79	ФЕРМ08-02-186-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим. (шт) НР (11892,57 руб.): 95% от ФОТ СЦ.0130.18.двб.1.65%.см.ФОТ	6	3857,1 1750,56	23142,6	10503,36	9684,06 373,14	157,85		947,1
80	ФССЦ-20.2.09.08-0010 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Муфты концевые термоусаживаемые внутренней установки для силовых кабелей на напряжение 1 кВ, без наконечников, тип 4КВТП-1-240, сечение жил 150-240 мм ² (комп)	6	281,38	1688,28					
81	ФЕРМ08-02-148-04 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг (100 м) НР (411,57 руб.): 95% от ФОТ СЦ.1281.6.двб.1.65%.см.ФОТ	1,7 170 / 100	332,39 216,58	76,32 5,02	368,19	129,74 8,53	23,04		39,17
82	прайс	Кабель силовой, алюминиевый с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением: АВБ6Шанг 4х240 (м) МАТ=60.6788.64*1.1	170	87,93 600,6788.64*1.1	14948,1					
83	ФЕРМ08-02-146-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг, по лоткам в трубе внутри ТП (100 м) НР (265,63 руб.): 95% от ФОТ СЦ.1181.75.двб.1.65%.см.ФОТ	1,3 (50-80) / 100	832,15 125,58	645,8 61,45	163,25	839,54 79,89	13,36		17,37
84	прайс	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением ВБ6Шанг 5х2,5 кв мм (м) МАТ=85.68.64*1.1	50	10,9 85,68.64*1.1	545					

GRAND-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
85	прайс	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластика бронированный, сечением ВВБШнг 4x4 кв мм (М)	80	11,97 948,64*1,1		957,6				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; (Поз. 27, 30-33, 28, 34-37, 57, 38-39, 49-51, 54-55, 58-59, 43, 45, 47, 73-74, 76, 78, 80, 82, 84-85, 52-53, 56, 60-64, 40-41, 44, 65-72, 42, 46, 48, 75, 77, 79, 81, 83))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 2 Универсальное индустриальное здание по ПЗУ №9, Наружные сети 0,4кв										
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах										
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; (Поз. 1-2, 4-5, 15-17, 27, 30-33, 6, 14, 28, 34-35, 7-9, 11, 13, 21, 24-26, 43, 45, 47, 73-74, 76, 78, 80, 82, 84-85, 36-37, 57, 38-39, 49-51, 54-55, 58-59, 52-53, 56, 60-64, 10, 12, 18-20, 22-23, 42, 46, 48, 75, 77, 79, 81, 83, 40-41, 44, 65-72))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
ВСЕГО по смете										
							1091883,18	42985,76	57081,27	4215,07
							1105570,79	49433,61	64301,03	4847,32
							49755,26	3826,03		
							33892,86			
							10274851,38			4847,32

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.



ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	ФЕР27-04-005-03 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кг/см ²); нижнего слоя двухслойных (1000 м ²) 6 260,03 = 25 732,63 - 189 x 103,00 НР (5795,57 руб.); 142% от ФОТ СЛ (2827,32 руб.); 95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	6265,63 233,66	5983,17 352,28	37950,92	1415,28	36240,06 2133,76	28,6	173,23
4	ФССЦ-02.2.05.04-1782 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	1144,773	166,8	190948,14					
5	ФЕР27-04-005-04 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03 (1000 м ²) 468,89 = 1 766,69 - 12,6 x 103,00 НР (27536,77 руб.); 142% от ФОТ СЛ (18422,48 руб.); 95% от ФОТ	605,7 (6057*100) / 1000	468,89	468,89 27,84	284006,67		284006,67 16862,69		
6	ФССЦ-02.2.05.04-1782 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2 (М3)	7631,82	166,8	1272887,58					
7	ФЕР27-04-001-01 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка (100 м ³) НР (5761,83 руб.); 142% от ФОТ СЛ (3854,75 руб.); 95% от ФОТ	12,3064 1230,64 / 100	3390,48 115,49	3262,79 171,22	41724,6	1421,27	40153,2 2107,10	14,4	177,21
8	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м ³)	1353,704 1230,64*1,1	70,6	95571,5					
9	ФЕР27-06-029-01 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см (1000 м ²) НР (4122,4 руб.); 142% от ФОТ СЛ (2757,85 руб.); 95% от ФОТ	6,057 6057 / 1000	8536,13 182,32	7479,03 234,46	51703,34	1104,31	45300,48 1420,12	20,86	126,35
10	ФЕР27-06-030-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-029-01 (1000 м ²) НР (365,58 руб.); 142% от ФОТ СЛ (244,58 руб.); 95% от ФОТ	24,228 (6057*4) / 1000	261,12 3,29	254,89 5,95	6326,42	79,71	6175,47 144,16	0,35	8,48
11	ФССЦ-04.2.01.01-0015 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б (т)	877,68	744,35	653301,11					
12	ФЕР27-06-026-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Розлив вяжущих материалов (т) НР (46,7 руб.); 142% от ФОТ СЛ (31,25 руб.); 95% от ФОТ	4	39,1	156,4	39,1 7,15		156,4 28,60		

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	ФССЦ-01.2.01.01-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	3 Битумы полимерно-модифицированные дорожные (Т)	4,12	3516,74		14488,97				
14	ФЕР27-06-029-01 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см (1000 м2) НР (4122,4 руб.): 142% от ФОТ СД.122.2.9.мд.1-95%.от.ФОТ	6,057 6057 / 1000	8536,13 182,32	7479,03 234,46	51703,34	1104,31	45300,48 1420,12	20,86	126,35
15	ФЕР27-06-030-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-029-01 (1000 м2) НР (192,8 руб.): 142% от ФОТ СД.122.2.9.мд.1-95%.от.ФОТ	12,114 (6057*2) / 1000	261,12 3,29	254,89 5,95	3163,21	39,86	3087,74 72,08	0,35	4,24
16	ФССЦ-04.2.01.01-0015 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б (Т)	753,9	744,35		561165,47				
17	ФЕР27-06-026-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Розлив вяжущих материалов (Т) НР (35,03 руб.): 142% от ФОТ СД.123.44.мд.1-95%.от.ФОТ	3	39,1	39,1 7,15	117,3		117,3 21,45		
18	ФССЦ-01.2.01.01-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Битумы полимерно-модифицированные дорожные (Т)	3,09	3516,74		10866,73				
19	ФЕР27-02-010-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий (100 м) НР (8610,88 руб.): 142% от ФОТ СД.0260.8.мд.1-95%.от.ФОТ	8,8 880 / 100	4353,58 590,51	73,02 8,7	38311,5	5196,49	642,58 76,56	69,8	814,24
20	ФССЦ-05.1.08.02-0015 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг (шт)	294	261,98		77022,12				
Отметка										
21	ФЕР26-01-036-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Изоляция изделиями из волокнистых и зернистых материалов с креплениям на клею и дюбелями холодных поверхностей: наружных стен (100 м2) НР (883,11 руб.): 100% от ФОТ СД.018.18.мд.1-72%.от.ФОТ	5,76 576 / 100	2674,21 132,33	5,79 0,99	15403,45	762,22	33,35 5,70	16,06	92,51
22	ФССЦ-12.2.05.09-0009 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Пенополистирол экструдированный ТЕХНОНИКОЛЬ XPS CARBON 35-300 (М3)	59,328 576*0,1*1,03	1634,71		96984,07				
23	ФЕР08-01-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундамента: песчаного (М3) НР (1385,94 руб.): 122% от ФОТ СД.1208.62.мд.1-80%.от.ФОТ	141,12	14,66 6,19	8,1 0,81	2066,82	673,53	1143,07 114,31	0,78	110,07

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
24	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	155,232 141,12*1,1	70,6	10959,38					
25	ФЕР12-01-002-21 Приказ Минстроя России от 30.03.2020 №172/пр	Устройство покрытий из ЭПДМ мембраны: с наклейкой на мастику (100 м2) НР (1313,36 руб.): 120% от ФОТ СД.1211.41 руб.1,95% от ФОТ	7,73 773 / 100	131,63 121,32	1017,5 1,8	937,8	79,7 13,91	14,34	110,85	
26	ФССЦ-12.1.02.10-0092 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resistix GA" (М2)	927,6 773*1,2	374,3	347200,68					
27	ФЕР27-04-016-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: (1000 м2) НР (374,71 руб.): 142% от ФОТ СД.1260.69 руб.1,95% от ФОТ	0,336 336 / 1000	1438,29 581,45	483,27	195,37	287,37 34,09	72,5	24,36	
28	ФССЦ-01.7.12.05-0064 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Нетканый геотекстиль: Канвапан 300 (М2)	386,4 386*1,15	5,55	2144,52					
29	ФЕР27-04-003-05 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство оснований и покрытий из песчано- гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной granulометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см (1000 м2) НР (283,52 руб.): 142% от ФОТ СД.1269.68 руб.1,95% от ФОТ	0,336 336 / 1000	5059,73 253,43	1700,07	85,15	1594,42 88,47	29,71	9,98	
30	ФЕР27-04-003-08 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 27-04- 003-05 по 27-04-003-07 (1000 м2) НР (47,57 руб.): 142% от ФОТ СД.131.83 руб.1,95% от ФОТ	5,04 (336*1,5) / 1000	119,54	602,48		602,48 28,13			
31	ФССЦ-02.2.04.03-0014 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смесь песчано-гравийная обогащенная с содержанием гравия 50-65% (М3)	122,976 336*0,3*1,22	82,8	10182,41					
Группы										
32	ФЕР27-04-001-04 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня (100 м3) НР (504,36 руб.): 142% от ФОТ СД.1327.42 руб.1,95% от ФОТ	0,7005 (487*0,15) / 100	5459,07 173,23	3624,08	121,35	3680,77 187,50	21,6	15,13	
33	ФССЦ-02.2.04.04-0185 Приказ Минстроя России от 30.06.2020 №352/пр	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из гравия М 800, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм (М3)	85,461 70,05*1,22	178,1	15220,6					
34	ФЕР27-04-001-01 Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка (100 м3) НР (721,54 руб.): 142% от ФОТ СД.1492.72 руб.1,95% от ФОТ	1,5411 (467*0,33) / 100	3390,48 115,49	5225,07	177,98	5028,29 263,87	14,4	22,19	

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
35	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	189,521 154,11*1,1	70,6		11966,18				
36	ФЕР27-07-005-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 55 шт. (10 м2) НР (8859,27 руб.): 142% от ФОТ СП (5926,87 руб.): 95% от ФОТ	46,7 467/10	131,85 115,17	13,19 1	6157,4	5378,44	615,97 46,70	11,8	551,06
37	ФССЦ-05.2.02.21-0002 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x60 мм, цветная на белом цементе (м2)	476,34	158,68		75585,63				
38	ФЕР27-02-010-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка бортовых каменной бетонных: при других видах покрытий (100 м) НР (5831,93 руб.): 142% от ФОТ СП (3801,64 руб.): 95% от ФОТ	5,96 596/100	4353,58 590,51	73,02 8,7	25947,34	3519,44	435,2 51,85	69,8	416,01
39	ФССЦ-05.2.03.03-0031 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3 (шт)	596	22,36		13326,56				
Основание для пола										
40	ФЕР08-01-002-01 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство основания под фундаменты: песчаного (м3) НР (136851,22 руб.): 122% от ФОТ СП (89736,5 руб.): 80% от ФОТ	13934,55	14,66 0,19	8,1 0,81	204280,5	86254,86	112869,86 11286,99	0,78	10868,95
41	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (М3)	15328,005 13934,55*1,1	70,6		1082157,15				
Ограждение										
42	ФЕР09-08-001-02 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях (100 шт) НР (497,29 руб.): 90% от ФОТ СП (462,66 руб.): 85% от ФОТ	0,97 97/100	728,53 412,51	316,02 82,82	706,67	400,13	306,54 80,34	48,36	46,91
43	ФССЦ-01.5.02.01-0111 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм) (шт)	97	925,14		89738,58				
44	ФССЦ-04.1.02.05-0006 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	2	592,76		1185,52				
45	ФЕР09-08-002-05 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ограждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м (10 шт) НР (994,89 руб.): 90% от ФОТ СП (582,79 руб.): 85% от ФОТ	8,4 84/10	80,59 60,65	19,94 7,89	676,96	509,46	167,5 66,28	7,11	59,72

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
46	ФЕР09-08-002-04 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах (100 м) НР (88,67 руб.): 90% от ФОТ СД (84,69 руб.): 85% от ФОТ	0,84 84 / 100	204,97 77,03	60,09 26,1	172,17	64,71	50,48 21,92	9,03	7,59
47	ФССЦ-08.1.06.02-0081 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Секция ограждения (шт)	84	1688,67		141848,28				
48	ФЕР07-01-055-01 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических (100 шт) НР (649,21 руб.): 130% от ФОТ СД (555,25 руб.): 85% от ФОТ	0,03 (1+1+1) / 100	32528,65 17372,8	13226,59 1561,67	975,86	521,18	396,8 46,85	1780	53,4
49	ФССЦ-08.1.06.04-0003 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 125 мм S=1,74x1,87=3,25 м2, ПМ 7В (шт)	6 3*2	3666		23796				
50	ФЕР07-01-055-09 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей (100 шт) НР (9,13 руб.): 130% от ФОТ СД (5,97 руб.): 85% от ФОТ	0,01 1 / 100	910,41 605,63	116,3 3,94	9,1	6,06	1,16 0,04	71	0,71
51	ФССЦ-08.1.06.05-0001 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Калитка (шт)	1	3363,34		3363,34				
52	ФЕР09-08-003-01 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м (компл) НР (223,07 руб.): 90% от ФОТ СД (210,67 руб.): 85% от ФОТ	4 2+2	248,73 52,67	2,35 1,21	994,92	210,68	9,4 4,84	5,67	22,68
53	ФССЦ-62.7.01.04-0011 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Шлагбаум автоматический подземный САМЕ GARD 4000, длина стрелы 4,2 м (шт)	4	6805,46		27221,84				
54	ФССЦ-08.3.03.06-0021 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза- 900 с комплектом кронштейнов, крепежей (м)	98	321,22		31479,56				
Дренаж										
55	ФЕР27-02-001-02 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров (100 м) НР (2024,07 руб.): 142% от ФОТ СД (1354,13 руб.): 95% от ФОТ	3,96 396 / 100	706,85 306,72	55,76 6,28	2799,13	1214,61	220,81 24,87	35,5	140,58
56	ФССЦ-02.3.01.02-0033 Приказ Министра России от 26.12.2019 №876/пр	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	24,2352	70,6		1711,01				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
57	ФССЦ-24.3.03.06-0025 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм (М)	403,92	148,57		60010,39				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЗМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-20, 24, 27-39, 41, 55-57, 21-23, 40, 25-26, 42-43, 45-46, 52, 47-51))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
Итого по разделу 1 Благоустройство										
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах										
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЗМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-20, 24, 27-39, 41, 55-57, 21-23, 40, 25-26, 42-43, 45-46, 52, 47-51))										
Накладные расходы										
Сметная прибыль										
ВСЕГО по смете										
						5972889,02	113227,23	646123,07		13982,68
						6086791,57	130211,32	743041,53		16080,09
						225930,13		45912,05		
						149549,48				
						55834023				16080,09
Итого по разделу 1 Благоустройство										
						5972889,02	113227,23	646123,07		13982,68
						6086791,57	130211,32	743041,53		16080,09
						225930,13		45912,05		
						149549,48				
						55834023				16080,09

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.

Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.



ГРАНД-Смета 2020

Логистическая складской комплекс " ПНК-Толмачево" (Универсальное индустриальное здание №9). Адрес Новосибирская область МО Толмачевский сельсовет, Новосибирского района, в районе поселка Красномойский. Корректировка проекта 16/3-1
 (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	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Озеленение										
1	ФЕР47-01-046-04 Приказ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: вручную (100 м2) НР (17426,87 руб.): 115% от ФОТ СЦ (12038,42 руб.): 90% от ФОТ	41,49 4149 / 100	2351,6 317,6		97567,88	13177,22		40	1659,6
2	ФЕР47-01-046-05 Приказ Минстрой России от 26.12.2019 №876/пр	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключить к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04 (100 м2) НР (2393,03 руб.): 115% от ФОТ СЦ (1185,58 руб.): 90% от ФОТ	41,49 4149 / 100	721,43 43,43		29932,13	1801,91		5,47	226,95
3	ФЕР27-04-016-05 Приказ Минстрой России от 01.06.2020 №294/пр	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: (1000 м2) НР (4626,94 руб.): 142% от ФОТ СЦ (3095,49 руб.): 95% от ФОТ	4,149 4149 / 1000	1438,29 581,45	855,28 101,46	5967,47	2412,44	3548,56 420,96	72,5	300,8

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	ФССЦ-01.7.12.05-0011 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Геополотно (м2)	4563,9 4149*1,1	52,91		241475,95				
5	ФЕР47-01-046-06 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную (100 м2) НР (4181,14 руб.); 115% от ФОТ СП (3272,19 руб.); 90% от ФОТ	41,49 4149 / 100	370,22 44,42	301,4 31,78	15360,43	1842,99	12505,09 1318,55	5,25	217,82
6	ФССЦ-16.2.02.07-0121 Приказ Министров России от 26.12.2019 №876/пр	Семена трав: мятлик (кг)	218	152,84		33319,12				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах										
						423622,98	19234,56	16053,65 1739,51		2405,17
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл. 1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4))										
						428916,21	22119,75	18461,69 2000,43		2765,95
Накладные расходы										
						28617,98				
Сметная прибыль										
						21871,08				
Итого по разделу 1 Озеленение						4142061,53				2765,95
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах						423622,98	19234,56	16053,65 1739,51		2405,17
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл. 1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ТЗМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-2, 5-6, 3-4))						428916,21	22119,75	18461,69 2000,43		2765,95
Накладные расходы										
						28617,98				
Сметная прибыль										
						21871,08				
ВСЕГО по смете						4142061,53				2765,95

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.



Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.



Гранд-Смета 2020

Заказчик

Форма № 1

"Утвержден" « _____ » _____ 2020 г. (наименование организации)

 Сводный сметный расчет в сумме 191197783,13 руб.
 В том числе возвратных сумм руб.

« _____ » _____ 2020 г. (ссылка на документ об утверждении)

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
Глава 2. Основные объекты строительства							
1	02-01-01	Вертикальная планировка	52418129,36				52418129,36
2	02-01-02	Наружные сети водоснабжения и водоотведения	20778743,46	2218239,56			22996983,02
		Итого по Главе 2. "Основные объекты строительства"	73196872,82	2218239,56			75415112,38
Глава 6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения							
3	06-01-01	Наружное электроснабжение	8671108,32	1603743,06			10274851,38
		Итого по Главе 6. "Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения"	8671108,32	1603743,06			10274851,38
Глава 7. Благоустройство и озеленение территории							
4	07-01-01	Благоустройство	55326842,9		507180,1		55834023
5	07-01-02	Озеленение	4142061,53				4142061,53
		Итого по Главе 7. "Благоустройство и озеленение территории"	59468904,43		507180,1		59976084,53
		Итого по Главам 1-7	141336885,6	3821982,62	507180,1		145666048,3

Страница 1

1	2	3	4	5	6	7	8
Глава 8. Временные здания и сооружения							
6	ГСН-81-05-01-2001 п.5.8	Временные здания и сооружения, предприятия снабжения - 2,6%	3674759,02 2,6% от 141336885,57	99371,55 2,6% от 3821982,62			3774130,57
		Итого по Главе 8. "Временные здания и сооружения"	3674759,02	99371,55			3774130,57
		Итого по Главам 1-8	145011644,6	3921354,17	507180,1		149440178,9
Глава 9. Прочие работы и затраты							
7	ГСН-81-05-02-2007 п.1.28	Производство работ в зимнее время, склады и хранилища - 4,4%	6380512,36 4,4% от 145011644,59	172539,58 4,4% от 3921354,17			6553051,94
		Итого по Главе 9. "Прочие работы и затраты"	6380512,36	172539,58			6553051,94
		Итого по Главам 1-9	151392157	4093893,75	507180,1		155993230,8
Глава 10. Содержание службы заказчика. Строительный контроль							
8	Пост. Правит. РФ от 21.06.2010 №468	Строительный контроль-2,14%				3338255,14 2,14% от (155993230,8)	3338255,14
		Итого по Главе 10. "Содержание службы заказчика. Строительный контроль"				3338255,14	3338255,14
Глава 12. Публичный технологический и ценовой аудит, проектные и изыскательские работы							
Непредвиденные затраты			151392157	4093893,75	507180,1	3338255,14	159331485,9
Итого с учетом "Непредвиденные затраты"			151392157	4093893,75	507180,1	3338255,14	159331485,9
Налоги и обязательные платежи							
9	№ 303-ФЗ 3 августа 2018 г.	НДС - 20%	30278431,39 20% от 151392156,95	818778,75 20% от 4093893,75	101436,02 20% от 507180,1	667651,03 20% от 3338255,14	31866297,19
		Итого "Налоги и обязательные платежи"	30278431,39	818778,75	101436,02	667651,03	31866297,19
		Итого по сводному расчету	181670588,3	4912672,5	608616,12	4005906,17	191197783,1

24.11.2020г.

Сметчик

Артемова О.А.



Генеральный Директор ООО "Омега"

Быков С.Е.

Страница 2

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70*

По месту требования

Исх.№ 01/20201113-10 от 13.11.2020г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», информирует, что Универсальное индустриальное здание №9, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 11 085 кв.м, кадастровый (условный) номер: 54:19:034102:569, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, платформв 3307 км, дом 16, корпус 2, расположенное на:

- Земельном участке с кадастровым номером 54:219:034102:510, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы, общая площадь: 20 190 кв. м., адрес объекта: Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет;

снабжено следующими коммуникациями:

Водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. Объект оборудован системой пожаротушения, вентиляцией и кондиционированием в помещениях административно-бытовой части.

Конструктивные элементы Объекта:

Фундамент монолитный железобетонный столбчатый из тяжелого бетона класса по прочности В20W10F150,

Пол шлифованный, из упрочненного бетона, бетонная монолитная плита пола толщиной 220мм из тяжелого бетона, класса по прочности В20 по подготовленному основанию из щебня;

Цокольная панель – трехслойная сборная железобетонная панель толщиной 310 мм, не требующая дополнительной отделки из бетона В45 W8 F150, с утеплителем из экструзионного пенополистирола толщиной 100 мм;

Конструкции покрытия – стальные фермы из стальных профилей пролетом 24,0ми 18,0м (стропильные) и 12,0 м;

Основные колонны запроектированы из сборного железобетона прямоугольного и квадратного сечения. Шаг колонн каркаса по крайним рядам принят 6,0 м. Перекрытия тех. помещений инженерного обеспечения–железобетонные панели толщиной 160мм из бетона класса В45. Преобладающая высота 12м.

Кровля - неэксплуатируемая. Покрытие – мягкое, рулонное (мембрана ПВХ); утеплитель кровли двухслойный суммарной толщины 140 мм: верхний и нижний слой – жесткие минераловатные плиты(группа горючести НГ); пароизоляция полиэтиленовая пленка, оцинкованный профилированный настил. Функцию ограждения несет на себе парапет здания. Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом. На кровле предусмотрены парапетные воронки для аварийного водоотвода.

Наружные стены здания - трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 150мм.

Ограждающие конструкции тех. помещений инженерного обеспечения – железобетонные панели толщиной 160 мм.

Конструкция оконных блоков - двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете с межстекольным расстоянием 14мм (R_г= 0.59 м²·°C/Вт). Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 31173-2003 и 6629-88.

Основные строительные показатели

	Этажность	Общая площадь, м2	Площадь застройки, м2	Строительный объем, м3
Универсальное промышленное здание №9 по ПЗУ №9	1	11 084,73	9 819,05	135 232,67
ИТОГО		11 084,73	9 819,05	135 232,67

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Дилевин Д.Г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»**

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70*

Исх. 01/20201113-1 от 13.11.2020г.

по месту требования

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», сообщает, что при возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 6/9 от 07.07.2017г. (далее - Инвестиционный договор) и в результате его реализации, на Земельном участке с кадастровым номером 54:19:034102:510, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: логистические комплексы, общая площадь: 20 190 кв. м., адрес объекта: Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет – принадлежащий владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности Застройщиком, в период с 2017-2019гг., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования и строительства, включающий земляные работы, благоустройство территории под строящийся складской корпус, расположенного в пределах земельного участка, в том числе укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон.

Земельный участок оснащен коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплосети, газоснабжение.

Уполномоченный представитель
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

И

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

**Соглашение
о сервитуте и эксплуатации**

г. Москва

Настоящее Соглашение о сервитуте и эксплуатации (далее – «Соглашение») заключено 01 декабря 2020 года в городе Москва, Российская Федерация, между:

- (1) **Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «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 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице Шайнурова Романа Фларитовича, действующего на основании доверенности № 77 АГ 3415766 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/77-2020-1-671 (далее - «Собственник»), с одной стороны, и
- (2) **Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности № 77 АГ 5728608 от 30 ноября 2020 года, удостоверенной Громовой Ю.А., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Ю.В., зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2020-14-394 (далее - «Пользователь»), с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «Стороны», и по отдельности – «Сторона».

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:

- (А) Между Сторонами заключен Договор купли-продажи объектов недвижимости № ТОЛ/9/01/12/2020 от 01 декабря 2020 года (далее – «Договор»), в соответствии с которым Собственник на условиях и за цену, предусмотренные Договором, обязан передать в собственность Пользователю следующие объекты недвижимости (далее

совместно – «Объекты Пользователя»):

- Здание, которое представляет собой следующий объект недвижимости – Здание, назначение: нежилое здание, наименование: Универсальное индустриальное здание №9, количество этажей: 1, общей площадью 11 085 кв. м., кадастровый номер: 54:19:034102:569, расположенное по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д 16, корп 2;
 - Земельный Участок представляет собой земельный участок с кадастровым номером 54:19:034102:510 общей площадью 20 190 +/- 50 кв.м. 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.
- (Б) Объекты Пользователя расположены в Промышленном парке РНК Толмачево по адресу: Новосибирская область, район Новосибирский, сельсовет Толмачевский (далее – «Комплекс»);
- (В) Собственник является собственником земельных участков, дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей Комплекса;
- (Г) Доступ к Объектам Пользователя осуществляется через Земельный участок Комплекса (как он определен далее);
- (Д) Дорожная инфраструктура (внутренние проезды, парковка), элементы благоустройства и инженерные сети Комплекса используются Пользователем для доступа к Объектам Пользователя и его эксплуатации,

Исходя из принципа «Свободы договора» (статья 421 Гражданского Кодекса Российской Федерации) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

- 1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2. настоящего Соглашения (далее и далее – «**Земельный участок Комплекса**»). Право ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.

По настоящему Соглашению Собственник также принимает на себя обязательство по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в подпункте 2.1.3.

Соглашения и в Приложении № 2 к настоящему Соглашению.

- 1.2. Земельный участок Комплекса, в отношении части которого устанавливается сервитут, представляет собой земельный участок с разрешенным использованием: Производственная деятельность (6.0), Пищевая промышленность (6.4), Строительная промышленность (6.6), Энергетика (6.7), Склады (6.9), категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадью 100 851 кв.м, кадастровый номер: 54:19:034102:606, адрес объекта: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Толмачевский сельсовет.

Земельный участок Комплекса принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» («Фонд»), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 54:19:034102:606-54/001/2019-3 от 25.07.2019 года, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 30.11.2020 года («Выписка из ЕГРН»).

- 1.3. Выписка из ЕГРН в отношении Земельного участка Комплекса и схема части Земельного участка Комплекса с указанием границ и зоны действия сервитута общей площадью 2 214 кв.м являются Приложением № 1 к настоящему Соглашению.
- 1.4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельный участок Комплекса, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Сервитут также сохраняется при разделе / объединении / выделе / перераспределении Земельного участка Комплекса, при котором сервитут распространяется на соответствующие новые земельные участки в соответствующей части. В указанном случае Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к настоящему Соглашению об уточнении границ (зоны действия) сервитута. В указанном случае по запросу Собственника Пользователь обязан предоставить свое письменное согласие на снятие сервитута с иных земельных участков, не попадающих в зону сервитута в целях доступа к Объектам Пользователя.
- 1.5. В случае перехода права собственности на Объекты Пользователя (или на любой из них или на любую их часть) или на расположенные на них объекты недвижимости (полностью или в части) к третьему лицу такое третье лицо получает право прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в границах сервитута при подписании дополнительного соглашения к настоящему Соглашению или заключении отдельного соглашения о сервитуте и эксплуатации с третьим лицом.
- 1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельного участка Комплекса, в отношении части 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.

- 1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.
- 1.8. Сервитут, устанавливаемый по настоящему Соглашению, подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута (включая кадастровый учет части Земельного участка Комплекса для сервитута) в установленном законодательством порядке в течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате ежемесячной платы, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю (а также сотрудникам, подрядчикам, контрагентам и посетителям Пользователя и его контрагентов при условии соблюдения ими правил пользования Комплексом (далее – «**Правила пользования Комплексом**»)) при осуществлении сервитута Земельного участка Комплекса на условиях, установленных в настоящем Соглашении.

Собственник вправе в любое время вносить изменения в Правила пользования Комплексом, при условии, что такие изменения не должны ухудшать финансовые обязательства Пользователя по Соглашению и/или накладывать на него дополнительные меры ответственности в виде штрафов, неустоек. Осуществление сервитута Пользователем не должно влиять на безопасность лиц, сохранность имущества Собственника и третьих лиц, находящихся на территории Комплекса, препятствовать третьим лицам в доступе на территорию и перемещению по территории Комплекса (проходу / проезду);

2.1.3. обеспечивать надлежащую эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию, своевременный ремонт обустроенных на Земельном участке Комплекса Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2, что включено в плату, указанную в пункте 3.1. Соглашения.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем теплоснабжения, 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 Комплекса, 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. заранее уведомлять Пользователя о планируемых объемах, сроках и видах работ, проводимых на Земельном участке Комплекса в сфере действия сервитута, если такие работы могут временно создавать ограничения для доступа в рамках сервитута на этот период (за исключением проведения аварийных работ/ чрезвычайных и экстренных ситуаций). В случае возникновения таких ограничений Собственник при наличии возможности предоставляет Пользователю альтернативную возможность для осуществления сервитута для целей доступа к Объектам Пользователя.

2.2. Пользователь обязан:

- 2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;
- 2.2.2. своевременно осуществлять оплату платы, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Соглашения;
- 2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие, предусмотренное пунктом 1.6 настоящего Соглашения;
- 2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку Комплекса в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения, не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей невозможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объекты 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 необоснованно 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 Комплекса; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/ бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объекты Пользователя.

3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

- 3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 109 (сто девять) рублей, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания, что составляет в месяц 102 378,89 (сто две тысячи триста семьдесят восемь и 89/100) рублей (ранее и далее – «Плата»).

Стороны пришли к соглашению о том, что с 2021 года и каждый последующий год до 2023 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).

При этом, начиная с 2023 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1. настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации 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.

- 3.2. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику Плату, установленную в пункте 3.1. настоящего Соглашения, на ежемесячной основе не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Собственник ежемесячно выставляет Пользователю счета на оплату. Неполучение Пользователем счета не является основанием для неоплаты или задержки в оплате.
- 3.3. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя платежа.
- 3.4. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны 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 Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы основных платежей.
- 3.5. В случае надлежащего исполнения Пользователем своих обязательств по Соглашению, при невозможности Пользователя (а также сотрудников, подрядчиков, контрагентов и посетителей Пользователя и его контрагентов при условии соблюдения ими правил пользования Комплексом), беспрепятственно пользоваться своим правом неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя, Пользователь вправе приостановить внесение Платы, предусмотренной настоящим Соглашением, до устранения Собственником выявленных нарушений, о чем письменно уведомляет

Собственника. Во избежание сомнений Пользователь не несет ответственности за несвоевременную оплату Платы в таком случае.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате Платы, установленной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя выплаты неустойки в размере 0,05% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 20 (двадцати) дней просрочки, в размере 0,08% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 21-го по 30-й день просрочки, 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 31-го дня просрочки и до даты устранения нарушения, но не более 10% от неоплаченной в срок суммы. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. Независимо от иных положений настоящей статьи 4 Соглашения одна Сторона в соответствии с правилами статьи 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации обязуется возместить другой Стороне имущественные потери, возникшие у другой Стороны в связи с привлечением другой Стороны к ответственности путем наложения штрафов уполномоченными органами на основании требований и/или претензий уполномоченных органов, предъявленных к другой Стороне в результате нарушения обязательств по Соглашению и/или требований законодательства Российской Федерации, допущенных Стороной и/или привлекаемыми ей лицами, в том числе в результате нарушения Стороной и/или привлекаемыми ей лицами требований и обязательств, установленных экологическим законодательством и/или законодательством в области охраны окружающей среды (далее совместно – «Требования Уполномоченных органов» или по отдельности – «Требование Уполномоченного органа»), на условиях и в сроки, предусмотренные в настоящем пункте 4.2. Соглашения.

Имущественные потери, возникшие у другой Стороны в связи с событиями, указанными в первом абзаце настоящего пункта 4.2 Соглашения, подлежат возмещению Стороной на основании требования другой Стороны не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Стороной уведомления о необходимости возместить другой Стороне имущественные потери по основаниям, указанным в настоящем пункте 4.2. Соглашения, при этом размер возмещения соответствующих потерь признается равным совокупности следующих сумм:

сумма соответствующих претензий, требований и/или исков уполномоченных органов (включая административные штрафы); и

сумма всех убытков, понесенных другой Стороной в связи с тем, что наступило и существует соответствующее обязательство, указанное в первом абзаце

настоящего пункта 4.2. Соглашения.

Возмещение убытков, имущественных потерь /или уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению.

- 4.3. Собственник вправе приостановить предоставление доступа Пользователю к Объектам Пользователя через Земельный участок Комплекса, а также приостановить выполнение соответствующих работ/услуг, перечень которых указан в подпункте 2.1.3. Соглашения и в Приложении № 2 к настоящему Соглашению, в случае нарушения Пользователем сроков оплаты Платы, установленной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, более чем на 10 (десять) рабочих дней, о чем уведомляет Пользователя не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты приостановки доступа. Доступ Пользователя к Объектам через Земельный участок Комплекса возобновляется на следующий день после погашения Пользователем задолженности по оплате Платы по настоящему Соглашению.
- 4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождают Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению. Возмещение убытков, имущественных потерь, уплата неустоек и иных штрафных санкций осуществляется Пользователем за счет средств управляющей компании ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв (ИНН 7722270922, КПП 770301001).
- 4.5. 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.
- 4.6. Собственник обязуется возместить Пользователю документально подтвержденные расходы, возникшие у Пользователя в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением соответствующих работ/услуг, перечень которых указан в подпункте 2.1.3 Соглашения и в Приложении №2 к Соглашению, а также в случае невозможности Пользователем, беспрепятственно пользоваться своим правом неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам 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 Российской Федерации.
- 5.2. Если какой-либо спор, вытекающий из настоящего Соглашения или в связи с ним, не разрешен в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты направления требования соответствующей Стороной в досудебном (претензионном) порядке, то любой такой спор подлежит передаче на рассмотрение и разрешение в Арбитражный суд

Арбитражном суде г. Москвы, если иное не установлено императивными нормами законодательства Российской Федерации.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами и прекращает свое действие в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или по соглашению Сторон. Сервитут вступает в силу в момент его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута, Стороны несут в равных долях.
- 6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, 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. Управляющая компания (ООО УК «А класс капитал») осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом РФ от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.
- 6.4. Пользователь подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения не является:
 - 6.4.1. владельцем инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент»;
 - 6.4.2. участником ООО УК «А класс капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «А класс капитал».Пользователь также гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Соглашению не будет приобретать инвестиционные паи Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент».
- 6.5. Собственник подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения не является:
 - 6.5.1. владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»;
 - 6.5.2. участником ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым

обществом ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв.

- 6.6. Собственник подтверждает, что является зарегистрированным собственником Земельного Участка Комплекса, и что отсутствуют какие-либо ограничения (обременения) Земельного Участка Комплекса, препятствующие Пользователю реализовать свое право ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса как оно предусмотрено п.1.1 настоящего Соглашения.
- 6.7. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр - для Регистрирующего органа.
- 6.8. Соглашение включает следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:
- 6.8.1. **Приложение № 1.** Выписка ЕГРН в отношении Земельного участка Комплекса и схема части Земельного участка Комплекса;
- 6.8.2. **Приложение № 2.** Перечень работ и услуг;
- 6.8.3. **Приложение № 3.** Правила пользования Комплексом;
- 6.8.4. **Приложение № 4** Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Адрес:

123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Адрес:

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810803800000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525225

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной
ответственностью Управляющая
компания «А класс капитал» Д.У.
Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Представитель по доверенности

/Шаймуров Р.Ф./



БИК 044525187

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ
Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности

/Е. А. Постников



Приложение № 1 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации
**ВЫПИСКА ЕГРН В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОМПЛЕКСА И
СХЕМА ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОМПЛЕКСА**

[приведено на следующих 7 листах]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Участок 2 Лист 2
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Всего листов выписки: 6	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44565275			
Кадастровый номер:		54:19:034102:606	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Сервитут (право) 54:19:034102:606-54/001/2019-7 25.07.2019 16:38:47
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН: 7710183778
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Сервитут (право) 54:19:034102:606-54/001/2019-4 25.07.2019 16:26:46
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	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:	2.3	Общая долевая собственность 54:19:034102:606-54/001/2019-3 25.07.2019 16:22:26
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	25.07.2019 17:05:10	
	дата государственной регистрации:	54:19:034102:606-54/001/2019-10	
	номер государственной регистрации:	Срок действия 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. Комбинированный ЗПИФ "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент", № 2854, Выдан 28.08.2014	
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 19.10.2017	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

157

Листов 3

Земельный участок	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4
Вид объекта недвижимости	
Всего листов выписки: 3	
Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер: 54:19-034102-606	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.2 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
	Частный сервитут 25.07.2019 16:44:14 54:19-034102-606-54/001/2019-9 Срок действия с 14.12.2016 на неопределенный срок Общество с ограниченной ответственностью "Бюст Прайс", ИНН: 5047085094 Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, Выдан 20.06.2016 Дополнительное соглашение к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 20 июня 2016 года, № 2, Выдан 10.07.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.3 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
	Частный сервитут 25.07.2019 16:41:52 54:19-034102-606-54/001/2019-8 Срок действия с 21.03.2014 на неопределенный срок Общество с ограниченной ответственностью "Легга", ИНН: 7814148471 Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, Выдан 16.12.2013 Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества, № 6/ДКП, Выдан 05.10.2015 Дополнительное соглашение к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 16.12.2013 г., № 2, Выдан 23.08.2019

Подпись	инициалы, фамилия
	М.П.

160

Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 6
Земельный участок вид объекта недвижимости				
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44565275				
Кадастровый номер: 54:19:034102:606				
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Частный сервитут		
4.4	вид:	25.07.2019 16:36:41		
	дата государственной регистрации:	54:19:034102:606-54/001/2019-6		
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 26.09.2017 на неопределенный срок		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " ПЛТ Толмачево", ИНН: 7703421975		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка и оказании услуг, Выдан 18.04.2017		
	основание государственной регистрации:	Частный сервитут		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	25.07.2019 16:32:38		
4.5	вид:	54:19:034102:606-54/001/2019-5		
	дата государственной регистрации:	Срок действия с 01.02.2017 на неопределенный срок		
	номер государственной регистрации:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН: 7710183778		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дополнительное соглашение к установлению частного сервитута, № 1, Выдан 05.07.2016		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дополнительное соглашение об установлении частного сервитута, № 2, Выдан 15.07.2016		
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение об установлении частного сервитута, № 3, Выдан 31.10.2016		
		Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка № 54:19:034102:481 и земельного участка 54:19:034102:264 т. участии в содержании и эксплуатации складского комплекса "ПНК-Толмачево", Выдан 20.06.2016		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4 Общество с ограниченной ответственностью "Бюст Прайсе", ИНН: 5047085094		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4 Сервитут (право) 54:19:034102:606-54/001/2019-2 25.07.2019 16:22:26		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5 Общество с ограниченной ответственностью " ПЛТ Толмачево", ИНН: 7703421975		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5 Сервитут (право) 54:19:034102:606-54/001/2019-1 25.07.2019 16:22:26		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
				М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
1 декабря 2020г. № КУВН-002/2020-44565275			
Кадастровый номер: 54:19-034102-606			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Удочка 3 Лист 6
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 3	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
1 декабря 2020г № КУВН-002/2020-44565275	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:	54:19:034102:606

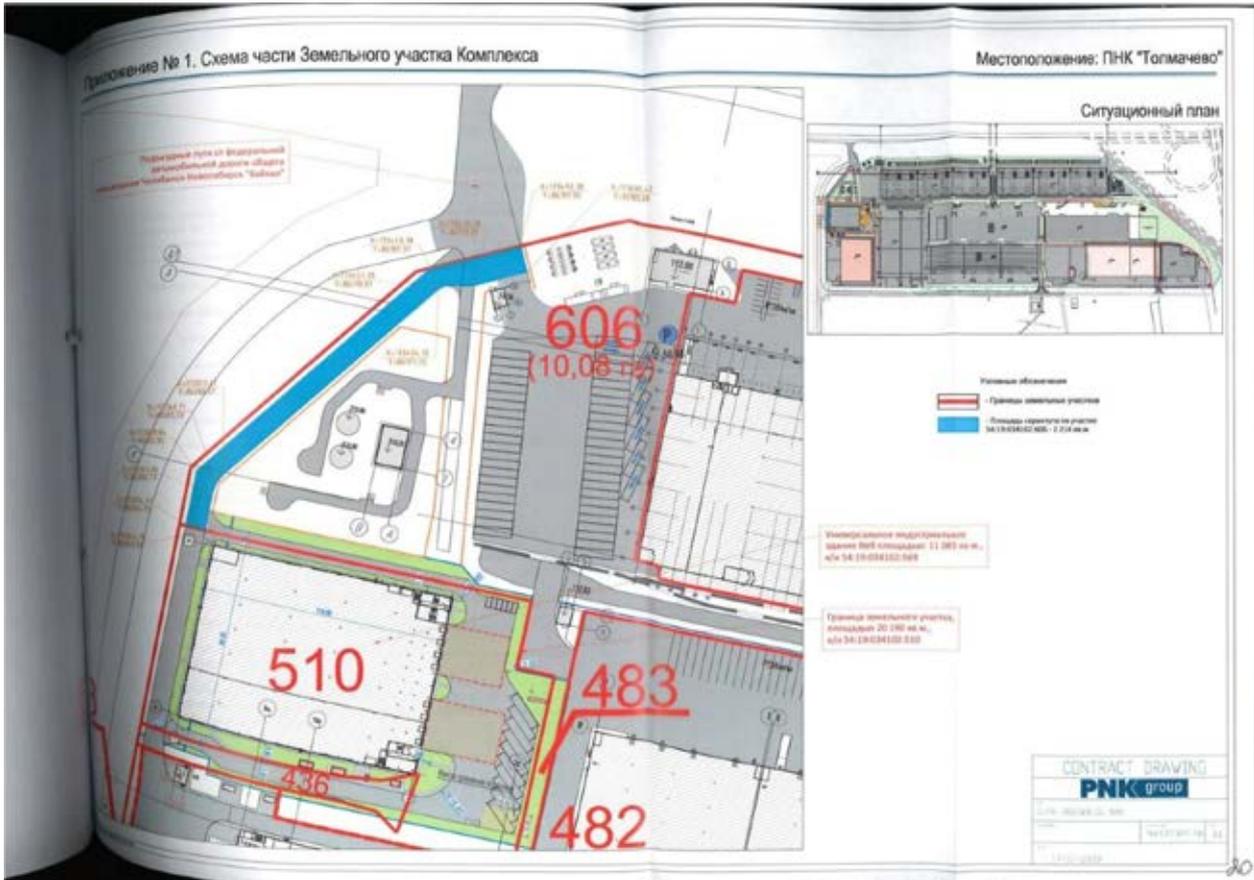
План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:9000
 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

19 0



**Приложение № 2 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**

[При необходимости, данный перечень уточняется при подписании соглашения при этом цена не изменяется]

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

1. Инженерные сети: Система пожаротушения

1.1. Пожарный резервуар

- 1.1.1. осмотр;
- 1.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;
- 1.1.3. ремонт по необходимости;

1.2. Станция пожаротушения

- 1.2.1. работоспособность насосов;
- 1.2.2. ремонт по необходимости;
- 1.2.3. исправность манометров, замена и поверка;
- 1.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматике;
- 1.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;
- 1.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;
- 1.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;
- 1.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;
- 1.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

2. Инженерные сети: Электроснабжение

2.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция, 1 ДГУ – пожарное депо)

2.1.1. техническое обслуживание;

2.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

2.2. Внешнее освещение территории и дорог;

2.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;

2.2.2. проверка сопротивления изоляции;

2.2.3. подача отчетов в государственные органы;

2.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;

2.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки;

2.3. Трансформаторные подстанции и РП;

2.3.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;

2.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;

2.3.3. 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;

3. **КПП (контрольно-пропускные пункты общие для Комплекса)**

3.1. осмотр;

3.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт;

3.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков, приводов ручного и дистанционного управления;

4. **Асфальтное покрытие**

4.1. осмотр;

4.2. ремонт при необходимости;

5. **Озеленение**

5.1. газоны внешние, внутренние;

- 5.1.1. скос травы;
- 5.1.2. обновление газонов;
- 5.2. Кустарники
 - 5.2.1. посадка;
 - 5.2.2. обрезка;
- 5.3. содержание охранной полосы (требование пожарных);
- 5.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащитающего забора;
- 6. Территория внутренняя и внешняя (подъездные пути)**
 - 6.1. сезонная (зимняя) механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
 - 6.2. сезонная (летняя) уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.;
- 7. Охрана периметра Комплекса**
 - 7.1. патрулирование территории, стоянок а/м;
 - 7.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.
 - 7.3. организация и обеспечение пропускного режима в соответствии с Правилами пользования Комплексом

Приложение № 3 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ КОМПЛЕКСОМ

Настоящие Правила пользования логистическим складским комплексом (далее – «**Правила пользования Комплексом**») разработаны на основе Закона Российской Федерации от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

1. ТЕРМИНЫ

- 1.1. «**Внутриобъектовый режим**» - режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.
- 1.2. «**Бюро пропусков Комплекса**» – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.
- 1.3. «**Застройщик**» означает ООО «Проект-Девелопмент» (ОГРН 1136685023419, с местом нахождения по адресу: 620100, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Ткачей, д. 23, офис 3.17);
- 1.4. «**Комплексе**» – Логистический складской комплексе ПНК-Толмачево, включающий в себя, в том числе, Складской корпус, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, в районе пос. Красномайский».
- 1.5. «**Начальник Комплекса**» – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.
- 1.6. «**Общая территория Комплекса**» – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.
- 1.7. «**Посетитель**» - любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.
- 1.8. «**Представитель**» – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.
- 1.9. «**Пропускной режим**» – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на

реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза товарно-материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.

- 1.10. **«Резидент»** - любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.
- 1.11. **«Служба безопасности Комплекса»** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропусчного режима и Внутриобъектового режима.
- 1.12. **«Служба эксплуатации Комплекса»** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропусчного и Внутриобъектового режимов.
- 1.13. **«Управляющая компания»** или **«УК»** – юридическое лицо, выбранное Застройщиком или Продавцом для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропусчного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Застройщик или Продавец предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Застройщиком или Продавцом в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропусчного и Внутриобъектового режимов в Комплексе.
- 2.2. Выполнение требований данных Правил Комплекса обязательно для всех Резидентов, включая их сотрудников, постоянно или временно работающих в Комплексе, и Посетителей, а также представителей и сотрудников других организаций и физических лиц, которые осуществляют свою деятельность или получили разрешение на посещение Комплекса.
- 2.3. Пропускной режим и Внутриобъектовый режим организуются и контролируются УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропусчного режима и Внутриобъектового режима своими сотрудниками и Посетителями.
- 2.4. Начальник Комплекса и Представители обязаны систематически проводить работу по разъяснению своим сотрудникам требований настоящих Правил Комплекса и контролировать соблюдение требований Правил Комплекса сотрудниками соответствующих подразделений.
- 2.5. Все лица, находящиеся на территории Комплекса (включая Посетителей и сотрудников Резидентов), обязаны соблюдать требования настоящих Правил Комплекса. Лица, нарушившие Пропускной режим или Внутриобъектовый режим, привлекаются к

25

административной, дисциплинарной или иной ответственности, либо к таким лицам применяются меры воздействия, направленные на недопущение нарушения Пропускного режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.

- 2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

- 3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.
- 3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

4. ПРОПУСКА

- 4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).
- 4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.
- 4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.
- 4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения

правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.

- 4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утерявший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.
- 4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

- 5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.
- 5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.
- 5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.
- 5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказанных случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.
- 5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб, обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплексом, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.
- 5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с

обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.

- 5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.
- 5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.
- 5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.
- 5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:
 - 5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;
 - 5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;
 - 5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

- 6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.
- 6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства, фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Покупателя – количество согласно Договору.
- 6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса.

Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

- 6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.
- 6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:

- 7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;
- 7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;
- 7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.

7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:

- 7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;
- 7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;
- 7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);
- 7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).

7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.

- 7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.
- 7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.
- 7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншей, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.
- 7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:
- 7.7.1. находиться посторонним лицам;
 - 7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;
 - 7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;
 - 7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;
 - 7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;
 - 7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;
 - 7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;
 - 7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;
 - 7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;
 - 7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленном настоящими Правилами Комплекса;

- 7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ, НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:

- 8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;
- 8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;
- 8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;
- 8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю Пропускного режима; предъявлять пропуск и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;
- 8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;
- 8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;
- 8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;
- 8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.

8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:

- 8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;
- 8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;
- 8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск, по которому затруднительно

идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:

- 9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропусчного и Внутриобъектового режимов;
- 9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;
- 9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;
- 9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;
- 9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;
- 9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;
- 9.1.7. для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

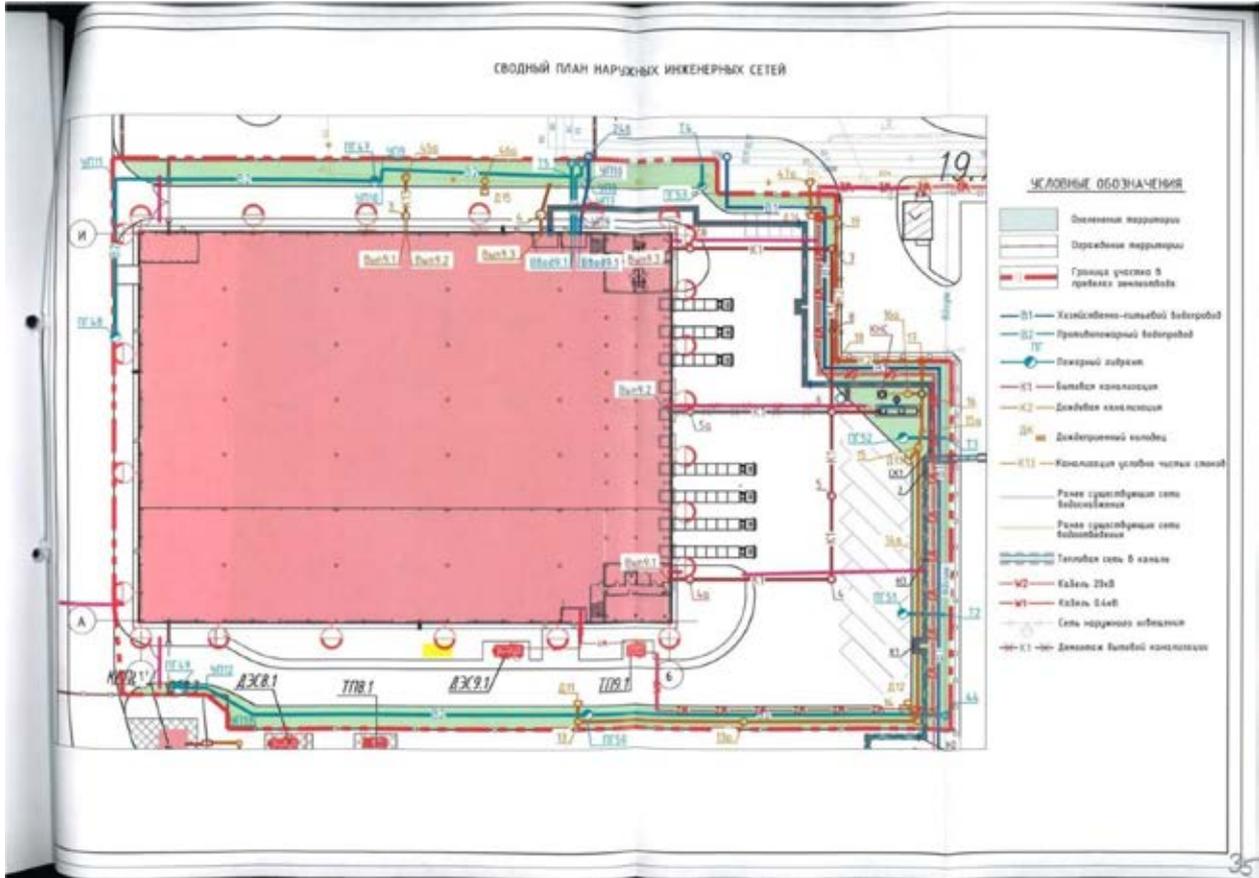
9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

- 9.2.1. перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

Приложение № 4 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации
**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

[приведено на следующих 2 листах]

№ п/п	Вид сети, участка	Границы балансовой принадлежности
1.	Водопровод противопожарный В2	
1.1	Двухтрубный ввод водопровода в корпус №9 между осей 5 и 6 со стороны оси И от ближайших фланцевых соединений в водопроводных колодцах №45 и №46.	На балансе Покупателя до фланцевых соединений в колодцах №45 и №46.
1.2	Сеть противопожарного водопровода от тройникового присоединения (Т5) до пожарного гидранта №ПГ48, включая пожарный гидрант №ПГ48 и промежуточный пожарный гидрант №ПГ47	На балансе Покупателя в полном объеме.
1.3	Сеть противопожарного водопровода от ближайших фланцевых соединений в колодце №44 до пожарного гидранта №ПГ49, включая пожарный гидрант №ПГ49 и промежуточный пожарный гидрант №ПГ50	На балансе Покупателя до фланцевого соединения в колодце №44
1.4	Сеть противопожарного водопровода от тройникового присоединения (Т4) до пожарного гидранта №ПГ53, включая пожарный гидрант №ПГ53	На балансе Покупателя в полном объеме.
1.5	Сеть противопожарного водопровода от тройникового присоединения (Т3) до пожарного гидранта №ПГ52, включая пожарный гидрант №ПГ52	На балансе Покупателя в полном объеме.
1.6	Сеть противопожарного водопровода от тройникового присоединения (Т2) до пожарного гидранта №ПГ51, включая пожарный гидрант №ПГ51	На балансе Покупателя в полном объеме.
2.	Тепловые сети	
2.1	Двухтрубный ввод тепловой сети 2Ø89x4,0/180 в корпус №9 между осей 4 и 5 со стороны оси И от ближайших фланцевых соединений в колодце №СК1, включая колодец СК2 с арматурой и трубопровод от СК2 до колодца №3.	На балансе Покупателя до фланцевого соединения в колодце №СК1
3.	Кабельные линии 20кВ	
3.1	От кабельных наконечников 20 кВ на вводе в ячейку 20 кВ РП до наконечников питающего кабеля на вводе в ТП-9.1, включая ТП-9.1 (1x400 кВА).	Полностью на балансе Покупателя
4.	Кабельные линии 0,4кВ	
4.1	Все отходящие сети 0,4 кВ от ТП-9.1, ДЭС-9.1, включая ДЭС-9.1 (1x150кВА).	В полном объеме на балансе Покупателя, включая электроосвещение



Всего в данном документе прошито, пронумеровано и удостоверено подписями и печатями _____) листов

25 Предыдущая копия

<p>От Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»</p> <p>Представитель по доверенности Шаймуров Роман Флорович</p> <p>Подпись: МЛГ</p> 	<p>От Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»</p> <p>Представитель по доверенности Постников Евгений Александрович</p> <p>Подпись: МЛГ</p> 
--	---

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К СОГЛАШЕНИЮ О СЕРВИТУТЕ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОТ 01 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

г. Москва

«19» февраля 2021 года

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 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 20 января 2017 года 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 Центральным банком Российской Федерации от 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице Вьон Елены Владимировны, действующей на основании доверенности от 15 декабря 2020 года, удостоверенной Баклановой В.О., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-2517, (далее - «Собственник»),и

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности от 20 января 2021 года, удостоверенной Коряпиной Ксенией Константиновной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Юлии Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2021-3-83 (далее - «Пользователь»),

далее по тексту Собственник и Пользователь совместно именуются «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение №1 (далее - «**Дополнительное соглашение №1**») к соглашению о сервитуте и эксплуатации от 01 декабря 2020 года (далее - «**Соглашение**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ №1

- 1.1. Стороны согласились изменить наименование Соглашения и изложить его в следующей редакции:
«Соглашение о сервитуте и эксплуатации № ТОЛ-С/9/01/12/2020 от 01 декабря 2020 года».
- 1.2. Стороны согласились изменить первый абзац пункта 1.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:
«1.1. С даты передачи Пользователю Объектов Пользователя на основании передаточного акта по Договору Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2 настоящего Соглашения (ранее и далее - «**Земельный участок Комплекса**»). Право

ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.»

- 1.3. Стороны согласились изменить пункт 3.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 109 (сто девять) рублей, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания, согласно расчетам в соответствии со стандартом БОМА, что составляет в месяц сумму в размере 102 378,89 (сто две тысячи триста семьдесят восемь и 89/100) (ранее и далее – «Плата»).

Стороны пришли к соглашению о том, что с 11 апреля 2021 года и каждый последующий год до 2023 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).

При этом, начиная с 11 апреля 2023 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года), который рассчитывается в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации.»

- 1.4. Стороны согласились дополнить пункт 3.2 Соглашения вторым абзацем в следующей редакции:

«Плата за неполный календарный месяц рассчитываются пропорционально количеству календарных дней, приходящихся на такой календарный месяц.»

2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, то все термины, используемые в Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значения, указанные для таких терминов в Соглашении.
- 2.2. Стороны соглашаются, что Плата за январь 2021 года (с учетом второго абзаца пункта 3.2 Соглашения) подлежит оплате Пользователем в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения № 1.
- 2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, при этом Стороны особо согласовали, что в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 декабря 2020 года.
- 2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 является неотъемлемой частью Соглашения.
- 2.5. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Дополнительном соглашении № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и законодательством Российской Федерации.

Федерации. Иные условия Соглашения, не измененные настоящим Дополнительным соглашением №1, сохраняют свою силу.

- 2.6. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

3. АДРЕСА, 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, города Москва, Пресненская
набережная, дом 6, строение 2, этаж 19,
помещение I, комната 7

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

БИК 044525225

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ
Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Адрес:

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10,
этаж 15, помещение III, комната 20

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810803800000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525187

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Представитель по доверенности



/Выгон Е.В./

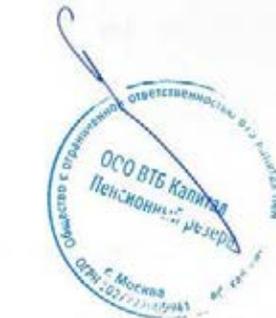
Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью
ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности



/Постников Е.А./





Исх. _____ от 15.09.2021г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», сообщает, что следующие объекты недвижимого имущества:

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

были приобретены фондом по договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности зарегистрировано 29 декабря 2020 г.

После приобретения работ по реконструкции здания, а также улучшений на земельном участке не производилось.

Заместитель генерального директора
ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»



Постников Е.А.

Исх.№ _____ от 15.09.2021 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания №9 (Логистический складской комплекс «ПНК-Толмачево»), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 11 085 кв.м, кадастровый (условный) номер: 54:19:034102:569, с местонахождением: Российская Федерация, Новосибирская область, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, платформа 3307 км, д.16, корп 2, заключен Долгосрочный договор аренды от 14.05.2018 г. с ООО «ОКН», до 14.05.2023 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=11 271,07 кв.м., арендный поток, за период 01.10.2021-30.09.2022, составит:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв.м. / число м/м	Ставка, руб. кв.м./год. (без НДС)	Сумма в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	9 274,41	4 266,21	39 566 607,18
2	Помещения АБЧ	767,82	8 887,94	6 824 340,74
3	Помещения Антресоли	1 156,71	4 266,21	4 934 771,07
4	Помещения зарядной	72,13	8 887,94	641 087,36
5	Машинместо (легковые)	9	2 962,65	26 663,83
6	Машинместо (грузовые)	10	8 887,94	88 879,43
7	Операционные расходы	11 271,07	952,92	10 740 429,19
Итого:				62 822 778,80

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 (без учета налога на имущество) и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

Заместитель генерального директора
ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»


Постников Е.А.