



ИО-0222-34

Отчет об оценке

объектов недвижимого имущества,
расположенных по адресу: Ростовская обл.,
Аксайский р-он

Дата оценки	14 февраля 2022 г.
Дата составления отчета	01 марта 2022 г.
Заказчик	ООО «Сбер Фонды Недвижимости» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбер - Арендный бизнес 7»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

ООО «Сбер Фонды Недвижимости»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сбер - Арендный бизнес 7»
В.Ф. Алифировцу

Уважаемый Валерий Федорович!

На основании Задания на оценку № 1 от 07 февраля 2022 г. к Договору № 71-ОН/130/2021 от 18 февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбер - Арендный бизнес 7» с ООО «Сбер Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбер – Арендный бизнес 7» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-он (далее – Объект оценки), по состоянию на 14 февраля 2022 г. (дата оценки):

Табл. 1. Состав Объекта оценки

№ п.п.	Объект оценки
1	Нежилое помещение общей площадью 5 773,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 1. Кадастровый номер 61:02:0600010:17136. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447336047 от 03 февраля 2022 г.
2	Нежилое помещение общей площадью 6 903,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 2. Кадастровый номер 61:02:0600010:17142. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447238872 от 03 февраля 2022 г.
3	Нежилое помещение общей площадью 22 199,0 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п. Большелогское, зд. 180, помещение 3. Кадастровый номер 61:02:0600010:20827. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447438359 от 04 февраля 2022 г.
4	Нежилое помещение общей площадью 16,3 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 4. Кадастровый номер 61:02:0600010:17137. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447356392 от 03 февраля 2022 г.
5	Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 5. Кадастровый номер 61:02:0600010:17139. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447282414 от 03 февраля 2022 г.
6	Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 6. Кадастровый номер 61:02:0600010:17138. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447206824 от 03 февраля 2022 г.
7	Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 7. Кадастровый номер 61:02:0600010:17140. Выписка из ЕГРН №99/2022/447317511 от 03 февраля 2022 г.
8	Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447323024 от 03 февраля 2022 г.
9	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, общая площадь 67 588 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:20835, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447297160 от 03 февраля 2022 г.
10	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, для размещения объектов промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 14 148 +/- 42 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0000000:7272, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447542880 от 04 февраля 2022 г.

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбер - Арендный бизнес 7». Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессио-

нальное 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, расположенных по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-он, входящих в состав Объекта оценки, с учетом Долгосрочных договоров помещений от 07.06.2021 г. и от 23.07.2020 г.,¹ по состоянию на 14 февраля 2022 г. составляет:

1 604 000 000 (Один миллиард шестьсот четыре миллиона) рублей РФ без учета НДС,

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки²

№ п.п.	Наименование объекта	Справедливая стоимость, округленно, без НДС, руб. ³
1	Нежилое помещение общей площадью 5 773,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 1. Кадастровый номер 61:02:0600010:17136. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447336047 от 03 февраля 2022 г.	153 436 000
2	Нежилое помещение общей площадью 6 903,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 2. Кадастровый номер 61:02:0600010:17142. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447238872 от 03 февраля 2022 г.	183 466 000
3	Нежилое помещение общей площадью 22 199,0 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п. Большелогское, зд. 180, помещение 3. Кадастровый номер 61:02:0600010:20827. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447438359 от 04 февраля 2022 г.	589 940 000
4	Нежилое помещение общей площадью 16,3 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 4. Кадастровый номер 61:02:0600010:17137. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447356392 от 03 февраля 2022 г.	433 000
5	Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 5. Кадастровый номер 61:02:0600010:17139. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447282414 от 03 февраля 2022 г.	412 000
6	Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 6. Кадастровый номер 61:02:0600010:17138. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447206824 от 03 февраля 2022 г.	415 000
7	Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 7. Кадастровый номер 61:02:0600010:17140. Выписка из ЕГРН №99/2022/447317511 от 03 февраля 2022 г.	415 000
8	Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447323024 от 03 февраля 2022 г.	10 579 000
9	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, общая площадь 67 588 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:20835, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447297160 от 03 февраля 2022 г.	549 813 000

¹ Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры помещений, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район от 07.06.2021 г. и от 23.07.2020 г.; будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.

² Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбер - Арендный бизнес 7»)

³ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применима

№ п.п.	Наименование объекта	Справедливая стоимость, округленно, без НДС, руб. ³
10	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, для размещения объектов промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 14 148 +/- 42 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0000000:7272, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, тепло-снабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447542880 от 04 февраля 2022 г.	115 091 000
Итого:		1 604 000 000

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.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	11
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	14
2.2. Используемая терминология	15
2.3. Последовательность определения стоимости	16
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1. Состав Объекта оценки	17
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	17
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	19
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	19
3.5. Описание земельных участков	24
3.6. Описание нежилых помещений и котельной	26
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки	29
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	29
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	30
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	30
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	33
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	37
4.3.1. Обзор рынка земельных участков	37
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	40
4.3.3. Обзор рынка складской недвижимости	48
4.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	51
4.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	59
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	60
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	62
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов капитального строительства	65
6.1.1. Индикативный расчет в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке	65
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков	71
6.3. Затратный подход	86
6.4. Доходный подход	91
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	91
6.4.2. Определение длительности прогнозного периода	93
6.4.3. Прогноз расходов	93
6.4.4. Прогноз доходов	99
6.4.5. Определение ставки дисконтирования	111
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде	113
6.4.7. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозируемом периоде	114
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	114
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	115
ПРИЛОЖЕНИЯ	118
Приложение 1. Задание на оценку	119
Приложение 2. Документы Оценщика	141
Приложение 3. Рыночная информация	149
Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком	169

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	Задание на оценку №1 от 07 февраля 2022 г. к Договору № 71-ОН/130/2021 от 18 февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбер - Арендный бизнес 7»
Дата составления и порядко- вый номер отчета	ИО-0222-34 от 01 марта 2022 г.
Общая информация, иден- тифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение общей площадью 5 773,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Рос- сийская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 1. Кадастровый номер 61:02:0600010:17136. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447336047 от 03 февраля 2022 г. • Нежилое помещение общей площадью 6 903,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Рос- сийская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 2. Кадастровый номер 61:02:0600010:17142. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447238872 от 03 февраля 2022 г. • Нежилое помещение общей площадью 22 199,0 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Рос- сийская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п. Большелогское, зд. 180, помещение 3. Кадаст- ровый номер 61:02:0600010:20827. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447438359 от 04 февраля 2022 г. • Нежилое помещение общей площадью 16,3 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Росий- ская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 4. Кадастровый номер 61:02:0600010:17137. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447356392 от 03 февраля 2022 г. • Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Росий- ская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 5. Кадастровый номер 61:02:0600010:17139. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447282414 от 03 февраля 2022 г. • Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Росий- ская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 6. Кадастровый номер 61:02:0600010:17138. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447206824 от 03 февраля 2022 г. • Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Росий- ская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 7. Кадастровый номер 61:02:0600010:17140. Выписка из ЕГРН №99/2022/447317511 от 03 февраля 2022 г. • Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447323024 от 03 февраля 2022 г. • Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо- роны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, общая площадь 67 588 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:20835, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теп- лоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улуч- шений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447297160 от 03 февраля 2022 г. • Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обо- роны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, для размещения объектов промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 14 148 +/- 42 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0000000:7272, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеле- нение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447542880 от 04 февраля 2022 г.
Результаты оценки, полу- ченные при применении различных подходов к оцен- ке	<p>Рыночный (сравнительный) подход: не применялся.</p> <p>Доходный подход: 1 604 449 218 руб. (без НДС).</p> <p>Затратный подход: не применялся.</p> <p>Подробнее см. п. 7 Отчета</p>
Итоговая величина спра- ведливой стоимости	Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-он, входящих в состав Объекта оценки, с учетом Долгосрочных договоров поме- щений от 07.06.2021 г. и от 23.07.2020 г.,⁴ по состоянию на 14 февраля 2022 г. составляет: 1 604 000 000 (Один миллиард шестьсот четыре миллиона) рублей РФ без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбер - Арендный

⁴ Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры помещений, расположен- ных по адресу: Ростовская область, Аксайский район от 07.06.2021 г. и от 23.07.2020 г.; будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.

Показатель	Характеристика
итоговой стоимости (полученного результата)	бизнес 7». Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

№ п.п.	Параметр	Показатель
1	Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение общей площадью 5 773,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 1. Кадастровый номер 61:02:0600010:17136. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447336047 от 03 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 6 903,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 2. Кадастровый номер 61:02:0600010:17142. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447238872 от 03 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 22 199,0 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п. Большелогское, зд. 180, помещение 3. Кадастровый номер 61:02:0600010:20827. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447438359 от 04 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 16,3 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 4. Кадастровый номер 61:02:0600010:17137. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447356392 от 03 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 5. Кадастровый номер 61:02:0600010:17139. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447282414 от 03 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 6. Кадастровый номер 61:02:0600010:17138. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447206824 от 03 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 7. Кадастровый номер 61:02:0600010:17140. Выписка из ЕГРН №99/2022/447317511 от 03 февраля 2022 г.; • Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447323024 от 03 февраля 2022 г.; • Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, общая площадь 67 588 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:20835, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447297160 от 03 февраля 2022 г.; • Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, для размещения объектов промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 14 148 +/- 42 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0000000:7272, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Зада-

№ п.п.	Параметр	Показатель
		нию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447542880 от 04 февраля 2022 г.
2	Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-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>
3	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 7". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
4	Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость: определять не требуется.</p>
5	Дата оценки	14.02.2022 г.
6	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 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 Российской Федерации 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 принимает 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. 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. Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры помещений, расположенных по

№ п.п.	Параметр	Показатель
		адресу: Ростовская область, Аксайский район от 07.06.2021 г. и от 23.07.2020 г.; будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены. 9. Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведенных на них улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку). 10. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
7	Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилые помещения – общая долевая собственность (доверительное управление, долгосрочная аренда); • Котельная – общая долевая собственность (доверительное управление); • Земельные участки – общая долевая собственность (доверительное управление). <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p>
8	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Право общей долевой собственности на нежилые помещения с учетом ограничения (обременения) долгосрочной арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления;</p> <p>Право общей долевой собственности на котельную без учета ограничений (обременений) прав в виде доверительного управления;</p> <p>Право общей долевой собственности на земельный участок без учета ограничений (обременений) прав в виде доверительного управления.</p>
9	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
10	Срок проведения оценки	Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку. Окончание проведения работ: 01.03.2022 г.

Перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках с кадастровыми номерами 61:02:0600010:20835 и 61:02:0000000:7272 общей площадью 81 736,0 кв. м представлен в Приложении 1 к Отчету.

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 «Сбер Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбер - Арендный бизнес 7»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «Сбер Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбер – Арендный бизнес 7»
ОГРН и дата его присвоения	1207700206515 от 26.06.2020 г.
Место нахождения	121059, Россия, Москва г., муниципальный округ Дорогомилово вн.тер.г., Киевская ул., д. 7, к. 2, этаж 5, ком. 40, 41, 42

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, 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.

Показатель	Характеристика
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	9 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/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 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	-
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. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

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

результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Специальные допущения и ограничения

13. Согласно заданию на оценку предполагаемое использование результатов оценки – для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбер - Арендный бизнес 7», при этом результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно заданию на оценку, оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий заказчика и/или третьих лиц.

14. 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.

15. Документы (техническая документация), предоставленные заказчиком составлены по состоянию на различные даты. По данным заказчика предоставленные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. Разбивка оцениваемых помещений по назначению (административно-бытовое, складское) производится согласно предоставленной технической документации и в случае ее несоответствия действительности данная структура площадей может требовать корректировки.

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

17. Расчет стоимости проведен исходя из допущения, что долгосрочные договоры помещений, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район от 07.06.2021 г. и от 23.07.2020 г.; будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены. Сделанное оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектами недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации имущества существенно не изменится в случае его продажи.

18. Расчет стоимости земельных участков производится с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (электроснабжение, водоснабжение и канализация), тепловые сети, благоустройство и озеленение территории (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку). Расчет стоимости земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений), произведен справочно и не может быть использован в качестве результата оценки. Итоговая величина стоимости земельных участков действительна только при продаже единого объекта недвижимости (земельных участков и улучшений, расположенных на них) 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.

19. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату составления отчета об оценке идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. По мнению оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна

на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

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 № 1 от 07 февраля 2022 г. к Договору № 71-ОН/130/2021 от 18 февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбер - Арендный бизнес 7», являются объекты недвижимого имущества.

Табл. 7. Состав Объекта оценки

№ п.п.	Объект оценки
1	Нежилое помещение общей площадью 5 773,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 1. Кадастровый номер 61:02:0600010:17136. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447336047 от 03 февраля 2022 г.
2	Нежилое помещение общей площадью 6 903,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 2. Кадастровый номер 61:02:0600010:17142. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447238872 от 03 февраля 2022 г.
3	Нежилое помещение общей площадью 22 199,0 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п. Большелогское, зд. 180, помещение 3. Кадастровый номер 61:02:0600010:20827. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447438359 от 04 февраля 2022 г.
4	Нежилое помещение общей площадью 16,3 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 4. Кадастровый номер 61:02:0600010:17137. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447356392 от 03 февраля 2022 г.
5	Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 5. Кадастровый номер 61:02:0600010:17139. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447282414 от 03 февраля 2022 г.
6	Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 6. Кадастровый номер 61:02:0600010:17138. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447206824 от 03 февраля 2022 г.
7	Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 7. Кадастровый номер 61:02:0600010:17140. Выписка из ЕГРН №99/2022/447317511 от 03 февраля 2022 г.
8	Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447323024 от 03 февраля 2022 г.
9	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, общая площадь 67 588 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:20835, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447297160 от 03 февраля 2022 г.
10	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, для размещения объектов промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 14 148 +/- 42 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0000000:7272, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447542880 от 04 февраля 2022 г.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из ЕГРН № 99/2022/447336047 от 03 февраля 2022 г.

Выписка из ЕГРН № 99/2022/447238872 от 03 февраля 2022 г.

Выписка из ЕГРН № 99/2022/447438359 от 04 февраля 2022 г.

Выписка из ЕГРН № 99/2022/447356392 от 03 февраля 2022 г.

Выписка из ЕГРН № 99/2022/447282414 от 03 февраля 2022 г.

Выписка из ЕГРН № 99/2022/447206824 от 03 февраля 2022 г.

Выписка из ЕГРН №99/2022/447317511 от 03 февраля 2022 г.

Выписка из ЕГРН № 99/2022/447323024 от 03 февраля 2022 г.

Выписка из ЕГРН № 99/2022/447297160 от 03 февраля 2022 г.

Выписка из ЕГРН № 99/2022/447542880 от 04 февраля 2022 г.

Долгосрочный договор аренды помещений от 07 июня 2021 г.⁵

Долгосрочный договор аренды помещений от 23 июля 2021 г.⁵

Ведомость амортизации по состоянию на 31 декабря 2021 г.⁵

Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 15 декабря 2021 г.⁵

Сводный сметный расчет стоимости строительства в ценах по состоянию на 4 квартал 2020 г.⁶

Информационное письмо б/н от 07 февраля 2022 г.

Информационные письма б/н от 25 февраля 2022 г. в количестве 5 шт.

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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г., обновлено на декабрь 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.

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

⁵ В связи с политикой конфиденциальности Заказчика данные документы не приводятся в Отчете, а их копии в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика (на основании Уведомления о конфиденциальности и устных дополнений Заказчика к данному Уведомлению)

⁶ Локальные сметные расчеты так же были предоставлены Заказчиком и хранятся в архиве у Оценщика

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 8. 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 паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбер – Арендный бизнес 7»	
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами, и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3	
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁷	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилые помещения – доверительное управление; • Нежилые помещения с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17136, 61:02:0600010:20827, 61:02:0600010:17138, 61:02:0600010:17140 – долгосрочная аренда; • Котельная – доверительное управление; • Земельные участки – доверительное управление. 	
Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 31 декабря 2021 г., руб.	Нежилые помещения и котельная - 848 586 679,03 руб.	Попозиционные Сведения не приводятся в Отчете в связи с политикой конфиденциальности Заказчика. Ведомость амортизации основных средств по итогам 2021 г. хранится в архиве у Оценщика.
	Земельный участок	Данные не предоставлены

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

Согласно Выпискам Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у нежилых помещений с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17136, 61:02:0600010:20827, 61:02:0600010:17138, 61:02:0600010:17140 имеется ограничение (обременение) права в виде долгосрочной аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.7 Отчета.

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

Объект оценки в целом и объекты, входящие в состав Объекта оценки, не являются объектом культурного наследия.

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Ростовская обл., Аксайский район.

Ростовская область⁸ – субъект Российской Федерации на юге Европейской части России, входит в состав Южного федерального округа. Занимает 6 место по численности населения среди регионов России. Численность населения области, по данным Росстата, составляет 4 185 233 чел. (на 01 января 2021 г.).⁹

Расстояние от Москвы до Ростова-на-Дону – 1 076 км. Ростовская область имеет сухопутные и водные

⁷ При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

⁸ Источник информации: официальный портал Правительства Ростовской области», <https://www.donland.ru/activity/41/>; <https://www.donland.ru/activity/7/>; <https://www.donland.ru/activity/146/>

⁹ Источник информации: Предварительная оценка численности постоянного населения на 01 января 2021 года и в среднем за 2020 год. Росстат, <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

границы со следующими регионами: на западе и северо-западе - с Донецкой и Луганской областями Украины общая протяженность границы 660 км, на севере и северо-востоке - с Воронежской и Волгоградской областями, на востоке и юго-востоке - с Калмыкией, на юге - со Ставропольским и Краснодарским краями, на юго-западе омывается Таганрогским заливом Азовского моря, имея морскую государственную границу с Украиной.

В состав Ростовской области входят 463 муниципальных образования, состоящих из 12 городских округов, 43 муниципальных районов, 17 городских поселений, 391 сельского поселения. Административный центр Ростовской области - город Ростов-на-Дону. В 2002 году город приобрел дополнительное политическое и экономическое значение как столица Южного федерального округа. Крупными городами области являются: Таганрог, Шахты, Новочеркасск, Волгодонск и Новошахтинск.

Среди других крупных территориальных образований Российской Федерации область выделяется высоким научно-производственным, ресурсным и финансовым потенциалом. Развитие экономики области основывается на воздействии таких факторов, как выгодное экономико-географическое положение (связь центра России с Северным Кавказом и Закавказьем), наличие природных ресурсов, исторически благоприятные условия развития, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, хорошо развитая транспортная инфраструктура. По темпам экономических преобразований последних лет и объемам выпуска товаров и услуг область занимает одну из ведущих позиций, как в Южном федеральном округе, так и в России в целом.

Ближайшее окружение области представлено обладающими большими запасами природных ресурсов регионами Западного Донбасса, а также высокоразвитыми в экономическом отношении регионами центральной части России на севере, Поволжья на востоке и Северного Кавказа на юге.

В радиусе 1,0-1,5 тыс. км от границ Ростовской области размещены крупнейшие в стране угольные, нефтяные, газовые, металлургические, машиностроительные, химические, агропромышленные районы и центры, обмен готовой продукцией которых осуществляется, в значительной степени, через территорию Ростовской области.

По территории области протекает Дон - одна из крупнейших рек Европы, с многочисленными рукавами и притоками.

Минеральное сырье включает группу топливно-энергетических ресурсов. Среди них - каменные угли Восточного Донбасса, в особенности антрацит, самый лучший в мире по калорийности. Разрабатываются месторождения нерудного сырья для металлургии и производства строительных материалов. Разведанные запасы газа оцениваются в 56,2 млрд куб. м.

Лесной фонд области незначителен, представлен на 2,8 % территории, большей частью лесами, выполняющими водоохранные и защитные функции. Рекреационные ресурсы представлены курортами локального значения для летнего отдыха с запасами высококачественных минеральных вод, а также широкими возможностями развития международного туризма.

г. Ростов-на-Дону¹⁰

Ростов-на-Дону – административный центр Ростовской области и Южного федерального округа России. Город расположен на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, на берегах реки Дон, в 46 км от места ее впадения в Азовское море, в центре транспортных магистралей, обеспечивающих выход к трем морям - Черному, Азовскому, Каспийскому - и непосредственные контакты со всей Европейской частью СНГ, Закавказьем, Ближним Востоком и Средиземноморьем. Площадь города составляет 356 кв. км, расстояние до Москвы – 1 076 км.

¹⁰ Источники информации: официальный портал Правительства Ростовской области», <https://www.donland.ru/activity/20/>; инвестиционный портал г. Ростова-на-Дону, <http://investrostov.ru/pages/advantages-our-city>; инвестиционный паспорт г. Ростова-на-Дону, http://investrostov.ru/public/uploads/mediastore/news/2019/Презентация_Инвестпаспорт_финал%281%29.pdf

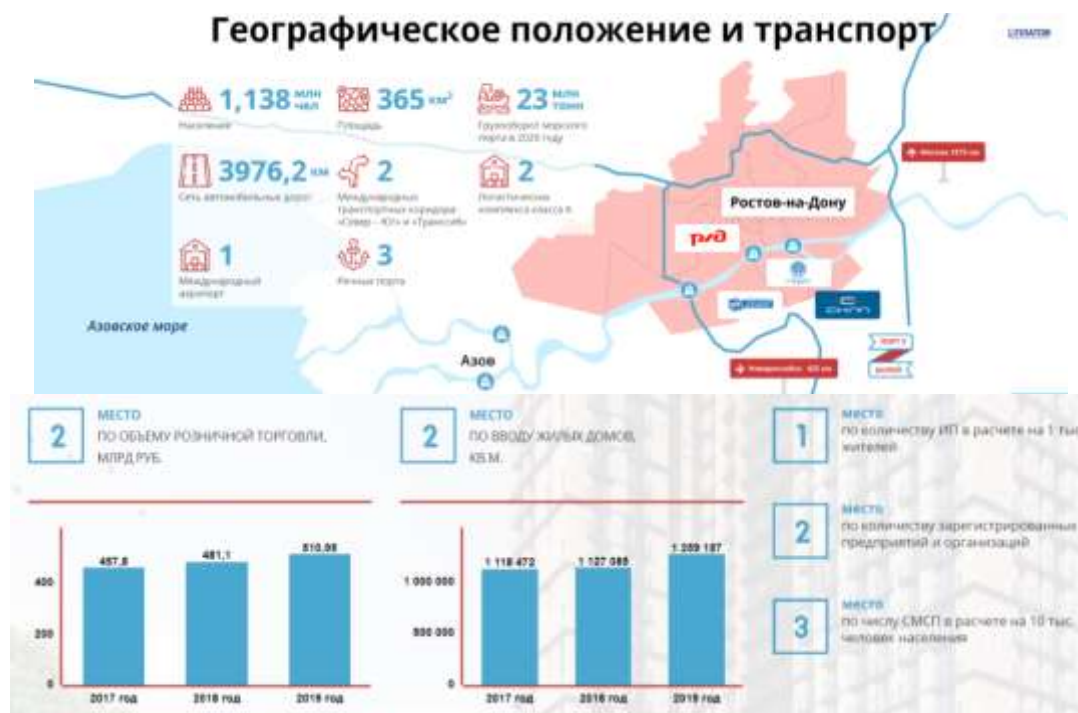


Рис. 1. Краткие характеристики по г. Ростов-на-Дону¹¹

Общая численность населения по данным государственной статистики по состоянию на 1 января 2020 года составила 1 137 704 чел.¹², это первый по численности населения город в Южном Федеральном округе и десятый по численности населения город России. В пределах Ростовской агломерации проживает свыше 2,16 млн человек (пятая по численности агломерация страны).



Рис. 2. Ростовская агломерация на карте области¹³

Транспортная система Ростова-на-Дону – ключевой элемент в инфраструктурном обеспечении жизнедеятельности мегаполиса и одна из базовых отраслей городской экономики. Включает: международный аэропорт «Платов» (40 км от центра города и 29 км к северу от окружной дороги), 2 железнодорожных вокзала (Ростов-Главный и Пригородный), международный морской торговый порт, 2 автовокзала, два международных

¹¹ Источник информации: инвестиционный портал г. Ростова-на-Дону, <http://investrostov.ru/pages/rostov-na-donu-v-tsifrakh>

¹² Источник информации: Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2021 года. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_%D0%9C%D0%9E_Site_01-01-2021.xlsx

¹³ Источник информации: инвестиционный портал г. Ростова-на-Дону, <http://investrostov.ru/pages/advantages-our-city>

транспортных коридора «Север-Юг» и «Транссиб». Железная дорога обеспечивает выход на Северный Кавказ и к странам Закавказья. Через город проходят федеральные трассы М-4 «Дон» и М-23.

Среднегодовой объем грузовых перевозок: ЖД транспорт – 68%, внутренний водный транспорт – 28%, автомобильный транспорт – 3%, морской транспорт – 1%. Среднегодовой объем пассажирских перевозок: ЖД транспорт – 12%, воздушный транспорт – 9%, автомобильный транспорт – 79%.

В Ростове-на-Дону исторически сложился многоотраслевой промышленный комплекс с высоким уровнем производств обрабатывающей промышленности. Промышленный потенциал города Ростова-на-Дону представлен крупными предприятиями пищевой и легкой промышленности, машиностроения (производство уникального радиотехнического и навигационного оборудования, зерноуборочной техники, вертолетостроение, приборостроение), химической промышленности, а также средними и малыми предприятиями, выпускающими высокотехнологичную продукцию.



Рис. 3. Краткие характеристики экономики г. Ростов-на-Дону¹⁴

Основные направления инвестиционных вложений в город: строительство, недвижимость, транспортная и хранение, профессиональная, научная и техническая деятельность.

Ростов-на-Дону занимает 3 место в стране по концентрации банковских учреждений и первое по Югу России - как центр оказания финансово-экономических услуг. На территории города осуществляют свою деятельность: 5 кредитных организаций: ПАО КБ «Центр-инвест», ООО «Земкомбанк», ПАО «Донкомбанк», ООО КБ «РостФинанс», ПАО КБ «Сельмашбанк» и 25 филиалов кредитных организаций. Наиболее значимыми являются ПАО «ЮгоЗападный Банк Сбербанка РФ», ПАО «Банк ВТБ», АО «Газпромбанк», АО «Россельхозбанк», ПАО «Банк «ВТБ 24», АО «Альфа-Банк» и другие.

В Ростове-на-Дону осуществляют деятельность: Представительство Министерства иностранных дел Российской Федерации, Генеральное консульство Республики Армения, Генеральное консульство Румынии, Генеральное консульство Украины, Генеральное консульство Республики Узбекистан, отделение Посольства Республики Беларусь в Российской Федерации. Свою деятельность осуществляют Почётные консулы Французской Республики, Королевства Испании, Республики Македонии, Княжества Монако, Республики Абхазия.

Крупнейшими участниками внешней торговли города являются предприятия: ООО «Комбайновый завод «Ростсельмаш», ООО «Пионер Хай-Брэнд Рус», АО «Донской Табак», АО «Клевер», АО «Элис Фэшн Рус», АО «Астон», ООО «Золотая семечка», ООО «Торговый дом «РИФ». В экспортном стоимостном товарообороте лидирующие места принадлежат Египту, Турции и Украине.

Город занимает 6 место в рейтинге самых перспективных городов Европы «Города будущего 2018-2019», 4 место в рейтинге эффективности управления городов. Рейтинг кредитоспособности города ruA+.

Аксайский район¹⁵ - муниципальное образование в составе Ростовской области Российской Федерации. Районный центр — город Аксай. Аксайский район находится в центральной части Ростовской области и занимает площадь в 117,0 тыс. га. Расположен близко с административным центром Южного федерального

¹⁴ Источник информации: инвестиционный портал г. Ростова-на-Дону, <http://investrostov.ru/pages/rostov-na-donu-v-tsifrakh>

¹⁵ Источник информации: официальный сайт Администрации Аксайского района, <https://www.aksayland.ru/city/index.php>; данные свободной энциклопедии «Википедия», https://ru.wikipedia.org/wiki/Акса́йский_район

округа и Ростовской области г. Ростов-на-Дону, с численностью населения более 1 млн. чел. Численность Аксайского района составляет 113 321 чел. (01 января 2017 г.). В состав Аксайского района входят 1 городское и 10 сельских поселений:

- Аксайское городское поселение (город Аксай);
- Большелогское сельское поселение (хутор Большой Лог, посёлок Водопадный, хутор Камышеваха, хутор Пчеловодный, посёлок Реконструктор, посёлок Российский, посёлок Янтарный);
- Верхнеподпольненское сельское поселение (хутор Верхнеподпольный, хутор Алитуб, хутор Слава Труда, хутор Черюмкин);
- Грушевское сельское поселение (станция Грушевская, хутор Валовый, хутор Веселый, хутор Горизонт, хутор Камышеваха, хутор Обухов);
- Истоминское сельское поселение (хутор Островского, посёлок Дивный, посёлок Дорожный, хутор Истомино);
- Ленинское сельское поселение (хутор Ленина, хутор Маяковского);
- Мишкинское сельское поселение (станция Мишкинская, хутор Александровка, хутор Киров, хутор Малый Мишкин, посёлок Опытный);
- Ольгинское сельское поселение (станция Ольгинская, хутор Махин, хутор Нижнеподпольный);
- Рассветовское сельское поселение (посёлок Рассвет, посёлок Аглос, посёлок Золотой Колос, посёлок Ковалевка, посёлок Красный Колос, посёлок Мускатный, посёлок Степной);
- Старочеркасское сельское поселение (станция Старочеркасская, хутор Краснодарск, хутор Рыбацкий);
- Щепинское сельское поселение (посёлок Октябрьский, посёлок Верхнетемерницкий, посёлок Возрождённый, хутор Забудёновский, посёлок Красный, хутор Нижнетемерницкий, посёлок Огородный, посёлок Темерницкий, посёлок Щепкин, посёлок Элитный).

Территорию Аксайского района пересекают федеральная магистраль, автодороги регионального, межмуниципального и местного значения. Главные из них – федеральная магистраль М-4 «Дон» от Москвы через Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар до Новороссийска и железнодорожная магистраль Москва - Ростов-на-Дону – Новороссийск, пересекающие с севера на юг центральную часть района, и связывающие с центром европейской части России и Северным Кавказом.

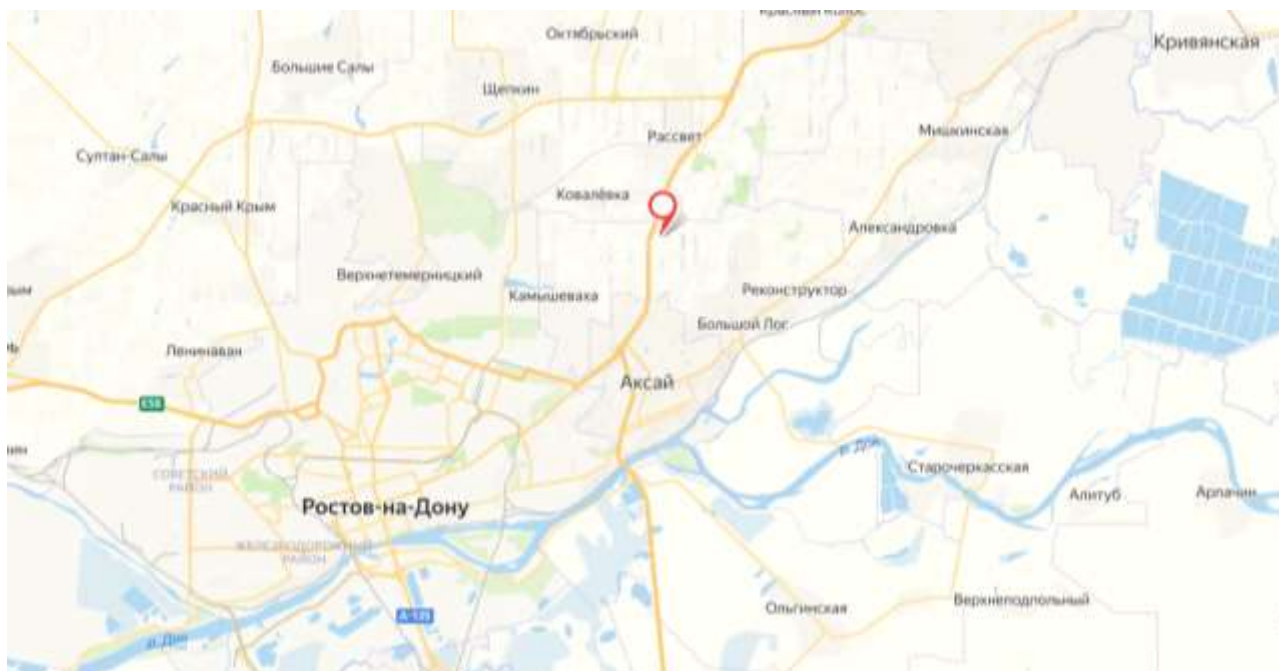


Рис. 4. Местоположение Объекта оценки¹⁶

¹⁶ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Объект расположен в ближайших окрестностях областного центра в непосредственной близости от федеральной трассы М4 «Дон». Подъезд осуществляется по асфальтированной дороге. Ближайшее окружение составляют здания складского назначения и незастроенные земельные участки промышленного и сельскохозяйственного назначения, жилая застройка.

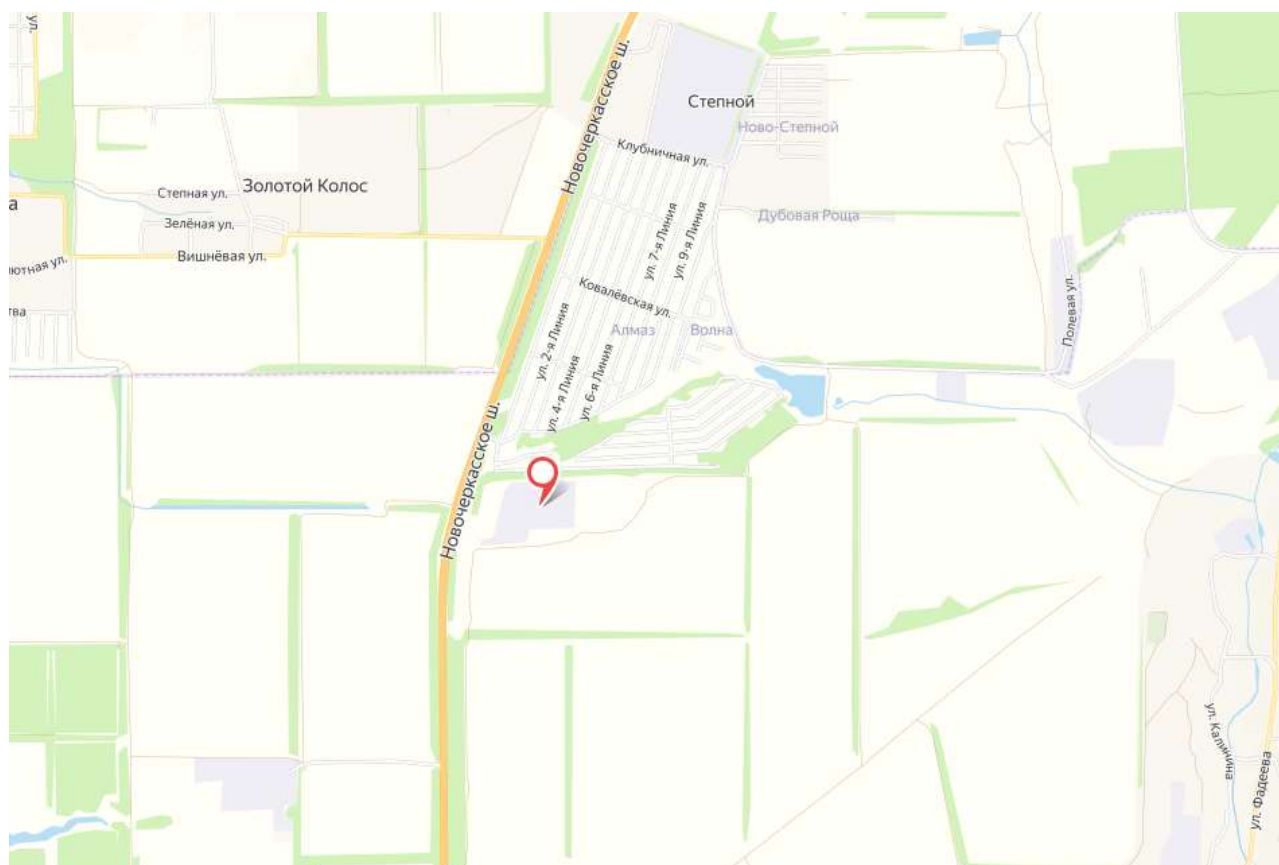


Рис. 5. Локальное местоположение Объекта оценки¹⁷

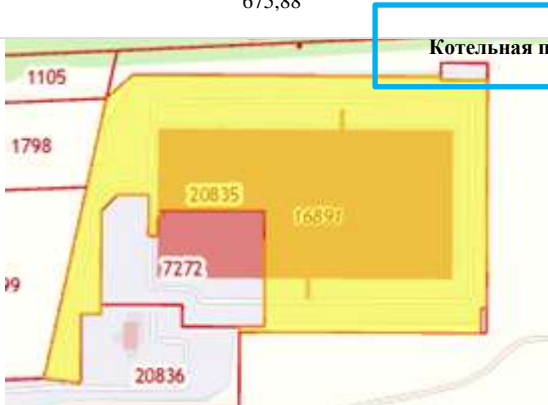

3.5. Описание земельных участков

Табл. 9. Описание земельных участков

Наименование	Земельный участок, общая площадь 67 588 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:20835, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку.	Земельный участок, общая площадь 14 148 +/- 42 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0000000:7272, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку.
Адрес расположения	Ростовская область, р-н Аксайский	Ростовская область, р-н Аксайский
Кадастровый номер	61:02:0600010:20835	61:02:0000000:7272
Кадастровая стоимость, руб.	23 244 864,96	4 865 780,16
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки ¹⁸	Зона промышленных, коммунальных и складских объектов	Зона промышленных, коммунальных и складских объектов

¹⁷ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

¹⁸ Источник: Правила землепользования и застройки Большелогского сельского поселения (действующая редакция решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 № 528), <https://aksayland.ru/economics/aksay-terra-plan/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-bolshelogsogo-selskogo-poseleniya/>

Наименование	Земельный участок, общая площадь 67 588 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:20835, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку.	Земельный участок, общая площадь 14 148 +/- 42 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0000000:7272, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку.
Общая площадь, кв. м	67 588,00	14 148,00
Общая площадь, сот.	675,88	141,48
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	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Фактическое (текущее) использование	Склады	Склады
Рельеф участка	Приближенный к равнинному, удобный для строительства	Приближенный к равнинному, удобный для строительства
Конфигурация участка	Сложной формы	Удобная для строительства
Наличие зарегистрированных строений на участке	Часть складского здания с кадастровым номером 61:02:0600010:16891, Котельная по ПЗУ №К1 с кадастровым номером 61:02:0600010:16892	Часть складского здания с кадастровым номером 61:02:0600010:16891
Наличие иных строений/сооружений на участке	Не выявлены	Не выявлены
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути

Оцениваемые земельные участки образуют собой единый земельный массив, на котором расположен складской корпус, в состав которого входят оцениваемые помещения. В дальнейших расчетах оцениваемые земельные участки рассматриваются как единый земельный массив общей площадью 817,36 сот. При этом в целях недопущения двойного учета при расчете стоимости земельного массива как условно незастроенного инженерные коммуникации учитываются, как проходящие по границе.

Согласно Заданию на оценку, расчет стоимости земельных участков производится с учетом выполненных работ (улучшений) земельного участка (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку). По данным, предоставленным Заказчиком, в 2020 году на земельных участках был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельных участков для дальнейшей их эксплуатации в рамках разрешенного использования. Были проведены работы по

устройству наружных сетей (водоснабжение и канализация), газоснабжения, тепловых сетей, а также благоустройство и озеленение территории.

На основании Сводного сметного расчета стоимости строительства в ценах по состоянию на 4 квартал 2020 г. общая величина затрат, которые были понесены, составила 538 443,727 тыс. руб. с НДС.

3.6. Описание нежилых помещений и котельной

Техническое состояние оцениваемых объектов определялось по данным критериев оценки технического состояния¹⁹ на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 10. Описание оцениваемых помещений

№ п.п.	Объект оценки	Кадастровая стоимость, руб.	Состав площадей в разрезе функционального использования	Текущее использование	Техническое состояние
1	Нежилое помещение общей площадью 5 773,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 1. Кадастровый номер 61:02:0600010:17136.	22 358 600,35	Складские, административно-бытовые	По назначению	Отличное
2	Нежилое помещение общей площадью 6 903,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 2. Кадастровый номер 61:02:0600010:17142.	27 930 230,05	Складские, административно-бытовые	По назначению	Отличное
3	Нежилое помещение общей площадью 22 199,0 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п. Большелогское, зд. 180, помещение 3. Кадастровый номер 61:02:0600010:20827.	89 810 272,31	Складские, административно-бытовые	По назначению	Отличное
4	Нежилое помещение общей площадью 16,3 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 4. Кадастровый номер 61:02:0600010:17137.	65 944,75	Складские, административно-бытовые	По назначению	Отличное
5	Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 5. Кадастровый номер 61:02:0600010:17139.	62 708,2	Складские, административно-бытовые	По назначению	Отличное
6	Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 6. Кадастровый номер 61:02:0600010:17138.	63 112,76	Складские, административно-бытовые	По назначению	Отличное
7	Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 7. Кадастровый номер 61:02:0600010:17140.	63 112,76	Складские, административно-бытовые	По назначению	Отличное

¹⁹ Техническое состояние определялось 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/

№ п.п.	Объект оценки	Кадастровая стоимость, руб.	Состав площадей в разрезе функционального использования	Текущее использование	Техническое состояние
8	Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892.	Нет данных	Котельная	По назначению	Отличное

Все оцениваемые помещения находятся в отличном состоянии, расположены в 1-этажном складском здании (Универсальное индустриальное № 1) со смешанными стенами 2020 года постройки с кадастровым номером 61:02:0600010:16891 общей площадью 35 172 кв. м²⁰ и занимают 99% его площади. Кадастровая стоимость здания составляет 119 112 088,32 руб. Сведения о строительном объеме помещений отсутствуют. В качестве движимого имущества, не связанного с недвижимостью, представлено стеллажное оборудование. Какие-либо иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость, не выявлены.

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://roscadastr.com/map>) котельная по ПЗУ №К1 построена в 2019 году. Иная информация о характеристиках сооружения отсутствует.

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



Фото № 1.

²⁰ Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://roscadastr.com/map>)



Фото № 2.



Фото № 3.



Фото № 4. (Котельная)

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой нежилые помещения складского назначения с долей административно-бытовых, земельные участки и котельную. На дату оценки объекты используются по назначению.

В отношении нежилых помещений с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17136, 61:02:0600010:20827, 61:02:0600010:17138, 61:02:0600010:17140 заключены Долгосрочные договоры аренды помещений. Условия данных долгосрочных договоров и анализ их соответствия рыночным данным приведены в п. 6.4 Отчета.

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

Оцениваемые объекты позиционируются в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А²¹.

²¹ 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 ²²	Социально-экономическое положение Ростовской области ²³																								
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57 624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5% ²⁴ .	По объему валового регионального продукта (ВРП) Ростовская область в 2019 году находится на 12 месте среди регионов России. В 2019 году ВРП области составил 1,6 трлн рублей и вырос на 1,8% по сравнению с 2018 годом за счет опережающего развития ключевых секторов экономики области. В 2020 году валовой региональный продукт по оценке Министерства экономического развития Ростовской области снизился на 2% по сравнению с 2019 годом. ²⁵																								
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,3%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2021 г. составил 1 035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 9 240,4 млрд рублей, или 105,5%.</p>	<p>Индекс промышленного производства в Ростовской области в октябре 2021 года по сравнению с соответствующим периодом 2020 года составил 103,8%, в январе-октябре 2021 года - 110,7%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» октября 2021 года по сравнению с соответствующим периодом 2020 года составил 108,3%, в январе-октябре 2021 года - 135,7%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2021 года по сравнению с соответствующим периодом 2020 года составил 104,2%, в январе-октябре 2021 года - 110,3%.</p> <p>На территории Ростовской области объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», по полному кругу организаций в январе-октябре 2021 года составил 172 823,8 млн рублей, или 146,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2020 года, в октябре 2021 года - 19 414,9 млн рублей, или 120,2%, соответственно.</p>																								
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:²⁶</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>I полугодие 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,6%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,9%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,6%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов,</td> <td>0,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	I полугодие 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,6%	Добыча полезных ископаемых	12,9%	Обрабатывающие производства	15,6%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов,	0,6%	<p>Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:²⁷</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2019 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>10,7%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>1,2%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>17,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>4,3%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации</td> <td>0,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	10,7%	Добыча полезных ископаемых	1,2%	Обрабатывающие производства	17,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4,3%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации	0,7%
Наименование вида экономической деятельности	I полугодие 2021 г.																									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,6%																									
Добыча полезных ископаемых	12,9%																									
Обрабатывающие производства	15,6%																									
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%																									
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов,	0,6%																									
Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.																									
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	10,7%																									
Добыча полезных ископаемых	1,2%																									
Обрабатывающие производства	17,7%																									
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4,3%																									
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации	0,7%																									

²² Доклад «Социально-экономическое положение России январь-ноябрь 2021 года» (опубликовано 29.12.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2021.pdf>

²³ Доклад «Социально-экономическое положение Ростовской области в январе-октябре 2021 года» (опубликовано 07.12.2021 г.) // URL: <https://rostov.gks.ru/folder/30195>, [https://rostov.gks.ru/storage/mediabank/Binder1\(103\).pdf](https://rostov.gks.ru/storage/mediabank/Binder1(103).pdf)

²⁴ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

²⁵ Динамика ВРП Ростовской области за 2011-2020 годы // URL: <https://www.donland.ru/result-report/963/>

²⁶ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

²⁷ Официальный портал Правительства Ростовской области, «Валовой региональный продукт Ростовской области» (изменено 20.04.2021 г.), // URL: <https://www.donland.ru/activity/2592/>

Факторы	Социально-экономическое положение России ²²		Социально-экономическое положение Ростовской области ²³	
	деятельность по ликвидации загрязнений		загрязнений	
	Строительство	4,0%	Строительство	6,4%
	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	16,0%
	Транспортировка и хранение	6,4%	Транспортировка и хранение	16,0%
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,3%
	Деятельность в области информации и связи	2,5%	Деятельность в области информации и связи	2,1%
	Деятельность финансовая и страховая	4,9%	Деятельность финансовая и страховая	0,2%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,4%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,6%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	2,4%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,8%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,3%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,9%
	Образование	3,5%	Образование	3,5%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,8%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,8%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,8%
	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,5%		
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 3 410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. – 35 096,8 млрд рублей, или 107,5%.		В октябре 2021 года оборот розничной торговли на 92,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями (вне рынка), доля розничных рынков и ярмарок составила 7,7% (в октябре 2020 года, соответственно, 92,6% и 7,4%). Оборот розничной торговли за январь-август 2021 г. составил 936 591,8 млн рублей.	
Индекс потребительских цен	В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.		Индекс потребительских цен в октябре 2021 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,4%, в том числе на продовольственные товары – 102,8%, непродовольственные товары – 100,6% и услуги – 100,2%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021 г. составила 54 649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в сентябре 2021 года по кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учетом дорасчета) составила 38 603,9 рубль (по сравнению с сентябрем 2020 года выросла на 10,8%). Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2021 года составила 103% к сентябрю 2020 года. На конец октября 2021 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,9% численности рабочей силы.	
Наиболее значимые предприятия региона	В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке		ООО «ТД «Риф», АО «Астон», АО «НЗНП», АО «Евраз Металл Инпром», ООО «КЗ «Ростсельмаш», ООО «МЭЗ Юг Руси», ООО «ОЗК ЮГ», ПАО «ТНС Энерго Ростов-на-Дону», ООО «Меотид», ООО «Зерно-трейд» ²⁹	

²⁹ Акционерное общество «Информационное агентство Интерфакс». Компании Ростовской области. // URL: <https://www.spark-interfax.ru/ru/statistics/region/60000000000>

Факторы	Социально-экономическое положение России ²²	Социально-экономическое положение Ростовской области ²³
	<p>РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.²⁸</p>	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard & Poor's (от 16 июля 2021г.) долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «ВВВ» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «ВВВ» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «А-3»; краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «А-2».</p> <p>По данным Moody's (от 4 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»); суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Ваа3»; краткосрочный рейтинг – «Prime-3».</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 3 декабря 2021г.): долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «ВВВ» (прогноз – «стабильный»); долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «ВВВ» (прогноз – «стабильный»); краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «F2»; краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «F2».</p> <p>Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.³⁰</p>	Инвестиционный рейтинг Ростовской области: «средний потенциал — умеренный риск (2В)» ³¹
Политическая обстановка	<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>	

²⁸ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

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

³¹ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

Факторы	Социально-экономическое положение России ²²	Социально-экономическое положение Ростовской области ²³
	<p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. 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%²²</p>	

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

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок активов, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

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

Выводы:

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. На рынок активов сложившаяся ситуация оказывает противоречивое воздействие ввиду сложно прогнозируемой текущей макроэкономической ситуации.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату составления Отчета об оценке идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

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

³² По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 - апрель 2021 гг. // URL: <https://statrielt.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/>

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 недвижимости³³

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.
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.

³³ Источник: Классификация складских помещений, выполненная компанией Knight Frank, дата публикации 18 сентября 2013 г., <http://www.logistics.ru/warehousing/news/klassifikaciya-skladskih-pomeshcheniy-knight-frank>

Класс объекта	
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	<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	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; 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	<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.

Класс объекта	
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	Оптоволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	<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	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. <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	Оптоволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	<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.

Оцениваемое здание представляет собой современное складское здание 2020 года постройки прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно около 15 м, с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, находится на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей. Оцениваемый складской комплекс согласно приведенной классификации, относится к классу А.

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

4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

4.3.1. Обзор рынка земельных участков

Обзор рынка земельных участков

Земельный фонд Ростовской области на 01 января 2021 года составил 10 096,7 тыс. га и по категориям земель представлен следующим образом:



Рис. 6. Земельный фонд Ростовской области³⁴

В процентном отношении земли сельскохозяйственного назначения составляют значительную часть территории области – 87,8% от ее общей площади, на земли населенных пунктов приходится 4,5%, на земли лесного фонда – 3,4%, на земли водного фонда – 2,2%, на земли запаса – 1,0%. Землями промышленности и иного специального назначения занято 1,0% всей территории Ростовской области, остальные 0,1% земель – земли особо охраняемых территорий и объектов.

Площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась за счет перевода в категорию земель промышленности суммарно на 0,5 тыс. га за в нескольких районах области: Аксайском (143 га), Багаевском (28 га), Егорлыкском (3 га), Зимовниковском (5 га), Каменском (165 га), Красносулинском (125 га), Матвеево-Курганском (13 га), Миллеровском (17 га), Мясниковском (5 га), Октябрьском (28 га), Тагинском (5 га) и Чертковском (13 га) районах.

Общая площадь земель промышленности составляет 100,5 тыс. га или 1,0% территории области. В состав земель указанной категории включены земли, занятые промышленными предприятиями, объектами энергетики, автомобильными дорогами областного и федерального значения, железнодорожным транспортом, предприятиями угольной промышленности, обороны и другими несельскохозяйственными предприятиями, учреждениями и организациями.

В структуре земель промышленности значительные площади занимают земли обороны – 28,3 тыс. га (28,2%), промышленности – 15,7 тыс. га (15,6%), автомобильного транспорта 27,3 тыс. га (27,1%) и железнодорожного транспорта 21,3 тыс. га (21,2%).

В результате разграничения земель промышленности, в собственности физических и юридических лиц имеется 6,2 тыс. га земель. Право собственности Российской Федерации признано на площади 48,6 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности числится 94,3 тыс. га земель.

Предложение

Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков Ростовской области под промышленное освоение находится в г. Ростов-на-Дону и его окрестностях (в Ростовской агломерации). В отдаленных районах Ростовской области предлагаются на продажу единичные объекты.

³⁴ Доклад о состоянии и использовании земель в Ростовской области в 2020 году, <https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/rostovskaya-oblast/svedeniya-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rostovskoy-oblasti/>

Так, по данным ЦИАН – базы данных о недвижимости³⁵, в период проведения оценки в листингах находилось 45 объявлений о продаже земельных участков промышленного назначения, расположенных в Аксайском районе Ростовской области.

При этом, в ходе изучения объявлений, Оценщиком установлено, что в перечень объявлений входят не только земельные участки под промышленное освоение, но и небольшие участки под коммерцию, а также земли сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственное производство, т. о., реальный объем предложения промышленных земель существенно меньше. Диапазон предлагаемых площадей земельных участков от 5 сот. до 30 га.

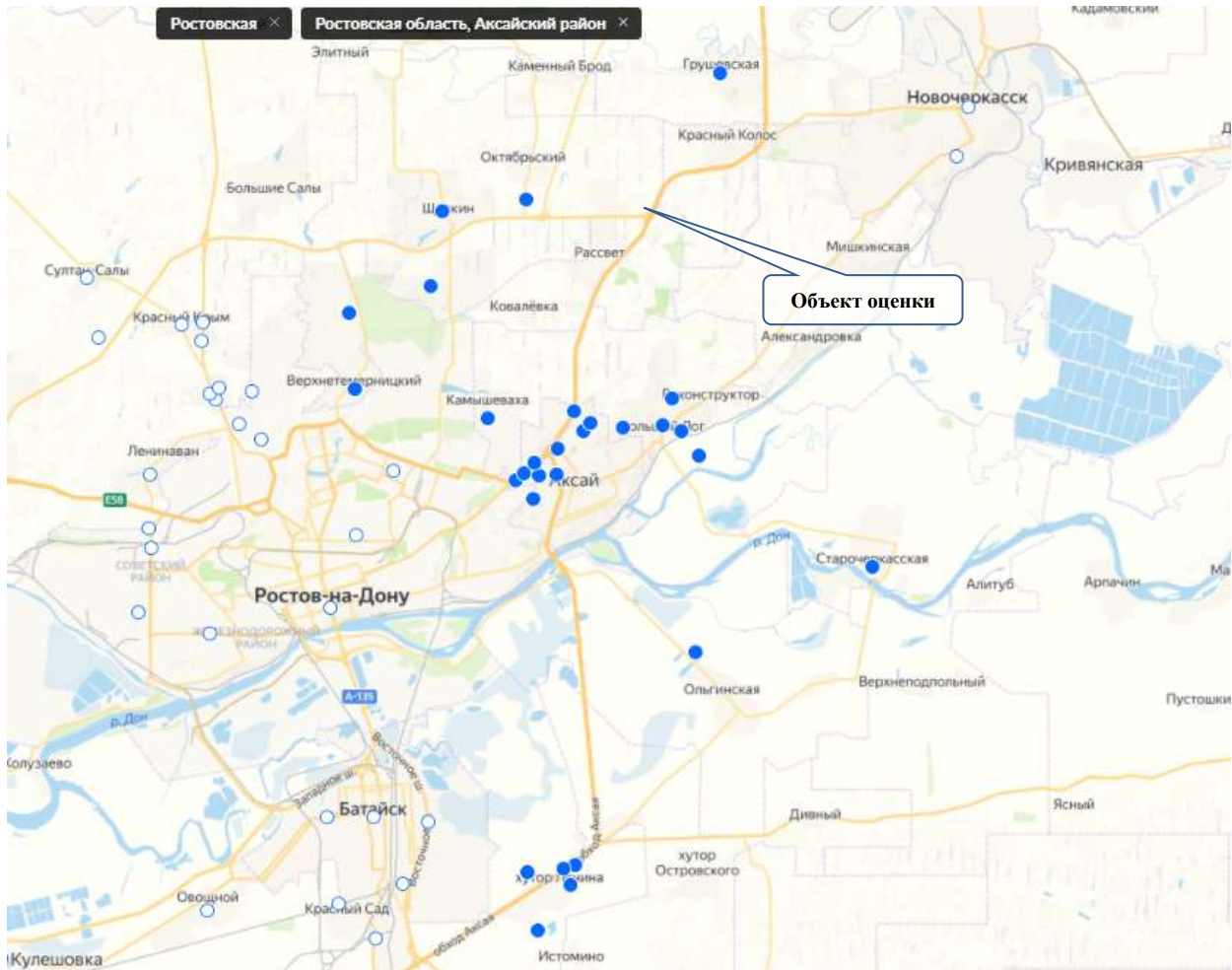


Рис. 7. География распределения предложений по продаже земельных участков под промышленное освоение по данным ЦИАН – база данных о недвижимости³⁶

³⁵

https://rostov.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&land_status%5B0%5D=3&location%5B0%5D=5092&object_type%5B0%5D=3&offer_type=suburban

³⁶

[https://rostov.cian.ru/map/?center=47.13404274253166%2C40.420897937030354&deal_type=sale&engine_version=2&land_status\[0\]=3&location\[0\]=5092&object_type\[0\]=3&offer_type=suburban&zoom=10](https://rostov.cian.ru/map/?center=47.13404274253166%2C40.420897937030354&deal_type=sale&engine_version=2&land_status[0]=3&location[0]=5092&object_type[0]=3&offer_type=suburban&zoom=10)



Рис. 8. Цены на земельные участки в Ростовской области, декабрь 2021 г.³⁷

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

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

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

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под производственно-складскую застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в непосредственной близости от областного центра г. Ростова-на-Дону в направлении федеральной трассы М4 «Дон»;
- к расчетам принимались свободные земельные участки;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

³⁷ <https://neagent.info/rostov/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#rostovskaya-oblast>

Табл. 13. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ростовская обл, р-н Аксайский, в границах плана земель СХПК "Колхоз "Заря", вдоль автотрассы "Ростов-Москва" начиная, с северо-восточной стороны поля №52 по всей длине, восточной границы поля до участка Ермоленко В.В.	Ростовская обл., Аксайский р-н, Новочеркасское шоссе, 1054-й км	Ростовская область, р-н Аксайский, пос. Темерницкий
Общая площадь, сот.	1 150,00	340,00	1 000,00
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	Электричество, газоснабжение, водоснабжение (скважина) по границе	Электричество, газоснабжение, водоснабжение (скважина) по границе	Электричество, газоснабжение, водоснабжение (скважина) по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые 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 промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения и строительства мультибрендового дилерского центра по продаже и обслуживанию грузовых автомобилей	Производственная деятельность различной направленности	Производственно-складская застройка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Точная ссылка	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/264092490/	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/245108054/	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170478933/
Источник информации	+7 980 979-53-76	+7 923 998-97-91	+7 918 527-02-19
Цена предложения, руб.	115 000 000	40 000 000	60 000 000
Цена предложения, руб./сот.	100 000	117 647	60 000

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 60 000 до 117 647 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга.

Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- Сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция);

- Правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- Наличие или отсутствие ограничений (обременений);
- Местоположение земельного участка;
- Инженерное обеспечение земельного участка;
- Размер участка;
- Транспортная доступность.

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

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

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

Рис. 9. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков под индустриальную застройку³⁸

Корректирующие коэффициенты, представленные в справочниках, рассчитаны на основании результатов экспертного опроса специалистов-оценщиков и/или получены в результате статистической обработки данных по ценам продаж (предложений) объектов недвижимости. В случае, если в справочниках представлены и коэффициенты на основании опроса, и коэффициенты, полученные в результате статистической обработки, приоритет отдавался последним.

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения. При этом ряд коэффициентов в справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России. Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

Объект оценки расположен в 15 км от областного центра г. Ростов-на-Дону (с численностью населения более 1 млн человек) и относится к Ростовской агломерации. 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,

³⁸ 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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г., обновлено на декабрь 2020 г.

к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом в Справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

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

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

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

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

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. 10. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права³⁹

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.

³⁹ 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. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

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. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в регионе⁴⁰

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

⁴⁰ 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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г., обновлено на декабрь 2020 г.

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под индивидуальную 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

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. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в населенном пункте⁴¹

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

⁴¹ 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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г., обновлено на декабрь 2020 г.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,21	1,14	1,27
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,22	1,14	1,30
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,23	1,17	1,30
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,23	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,30
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,23	1,16	1,30

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁴²

Общая площадь (масштаб) объектов

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

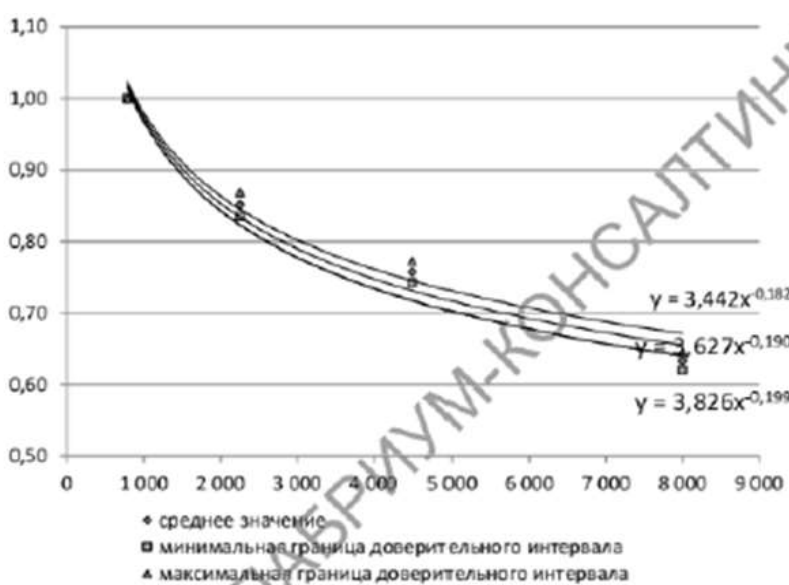


Рис. 14. Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади⁴³

Инженерное обеспечение земельного участка

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

⁴² 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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г., обновлено на декабрь 2020 г.

⁴³ 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. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями⁴⁴

Наличие железнодорожной ветки

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

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. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой⁴⁵

⁴⁴ 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. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

⁴⁵ 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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г., обновлено на декабрь 2020 г.

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2022 год

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.)*

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дос находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земли права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, прошпашленности 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	1,06	1,21	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, связанной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,21	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: булыжным, сетчатым или дощатым)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,07	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры⁴⁶

Наиболее эффективное использование земельного участка

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

Скидки на торг при заключении сделок

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

⁴⁶ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyyu-infrastrukturu-zemelykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

Рис. 18. Скидки на торг⁴⁷

4.3.3. Обзор рынка складской недвижимости

Рынок складской недвижимости России⁴⁸

Основные индикаторы рынка

	2020	2021	2022П
Общее предложение на конец года в регионах России, тыс. кв. м	9 378	10 246	11 032
Ввод в регионах, тыс. кв. м	578	868	786
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	817	1 193	1 100
Вакантность, %	3,4%	2,5%	2,0%
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	3 700	4 350	4 800

* Здесь и далее ставки аренды не включают НДС и операционные расходы

Рис. 19. Основные индикаторы рынка

Предложение

По итогам 2021 г. общее предложение качественных складских комплексов в регионах России достигло 10,2 млн кв. м. Тенденция роста уровня ввода на рынке складской и индустриальной недвижимости, начавшаяся в 2019 г., была наиболее ярко выражена в 2021 г. За прошедший год региональный рынок пополнился 868 тыс. кв. м, что в 1,5 раза выше показателя предыдущего года. Среди лидеров по объему ввода Екатеринбург (150 тыс. кв. м), Новосибирск (118 тыс. кв. м) и Краснодар (114 тыс. кв. м).

⁴⁷ 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. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

⁴⁸ Источник: "Россия | Регионы. Итоги 2021 г. Складская недвижимость", <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-warehouse-regions>

Существенную долю нового предложения занимают склады и очереди складских комплексов, реализованные в рамках ранее заключенных сделок формата built to suit 453 тыс. кв. м в 2021 г. реализованы под конечного пользователя, что в свою очередь составляет большую часть от совокупного объема ввода.

Региональный складской рынок в 2021 г продолжил стремительно развиваться в связи с возросшей потребностью офлайн и онлайн ритейлеров в качественной складской инфраструктуре и дефицитом вакантных объектов классов А и В. В 2022 г. ожидается значительный ввод складских помещений около 786 тыс. кв. м. Реализованные проекты также будут представлены распределительными центрами крупных ритейлеров и игроков e-commerce, в их числе: Ozon, Wildberries, X5 Retail Group, «Детский Мир» и другие.

Спрос

2021 г. характеризовался высокой активностью арендаторов на складском рынке в регионах России. Объем купленных и арендованных площадей достиг 1 193 тыс. кв. м, что является историческим максимумом. Это на 46% выше предыдущего рекордного показателя, установленного в 2020 г., когда совокупный объем сделок составил 817 тыс. кв. м.

Бум e-commerce, задавший тренды на рынке складской недвижимости еще в 2020 г., не утихал на региональном рынке и в 2021 г. Совокупная доля онлайн и офлайн ритейлеров в объеме сделок, закрытых в течение 2021 г., составила рекордные 80%. Примечательно, что в 2021 г. преобладали сделки аренды, на которые пришлось 95% от общего объема спроса.

Клиенты отказываются от покупки объектов в пользу стратегии, основанной на расширении географии через аренду, что дает им гибкость в выборе локации для новых складских пространств. Доля сделок built to suit составила 48%, что ниже показателя предыдущего года на 5 п.п. Доминирование спекулятивных сделок аренды объясняется увеличением сроков реализации объектов в формате built to suit в связи с ограниченностью ресурсного потенциала складских девелоперов на фоне высокого спроса. Помимо этого, в настоящий момент на рынке прослеживается тенденция укрупнения сделок. Средний размер сделки в 2020-2021 гг. находится на отметке 20,7 тыс. кв. м, что на 42% больше показателя допандемийного периода (в 2019 и 2018 гг. средний размер сделки составлял 14,5 тыс. кв. м).

Компания	Сектор	Формат	Площадь, кв. м	Город	Комплекс
Озон	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	134 850	Самара	«PNK Парк Чапаевск»
Озон	Онлайн-ритейл	Аренда	79 430	Ростов-на-Дону	«A2 Ростов-на-Дону»
Озон	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	72 900	Республика Адыгея	СК «Ромекс-Теучежский»
«СберЛогистика»	Онлайн-ритейл	Аренда	55 000	Воронеж	ЛК «XXI век»
«Яндекс»	Онлайн-ритейл	Аренда	51 250	Екатеринбург	СК «Ролси»
«СберЛогистика»	Онлайн-ритейл	BTS-аренда	51 080	Нижний Новгород	«Нова Парк»
«Аскона»	Производство	BTS-аренда	50 238	Новосибирск	«ПФО Север»

Рис. 20. Ключевые сделки, закрытые в регионах России в 2021 г.

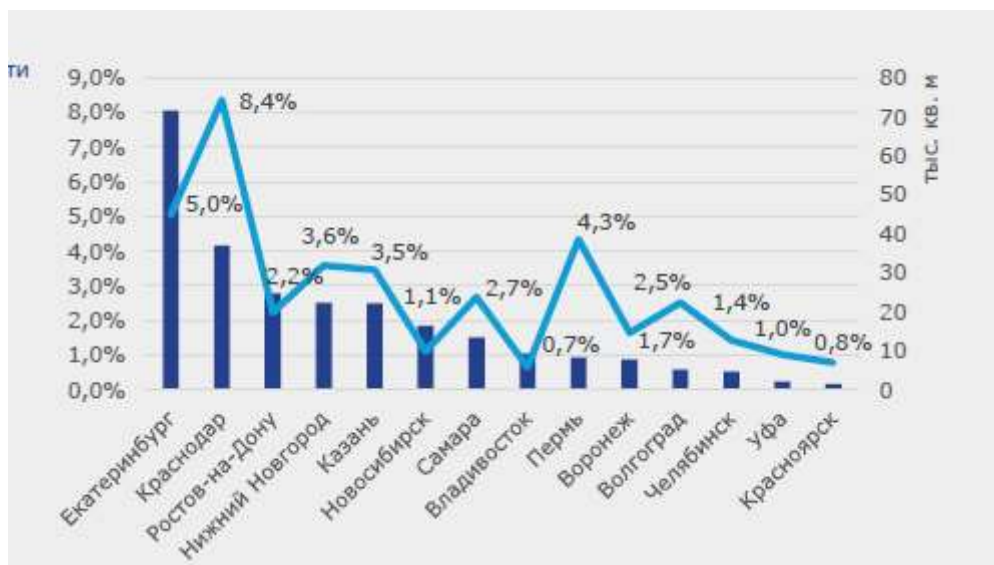


Рис. 21. Распределение свободных площадей и уровня вакантности по городам-миллионникам

Вакантность и ставки аренды

Общий уровень вакантности в регионах России по итогам 2021 г. составил 2,5%, что на 0,9 п.п. ниже показателя 2020 г. В абсолютном выражении объем качественных свободных площадей составил 260 тыс. кв. м. Наибольший процент свободных площадей наблюдается в Краснодаре (8,4%) и Екатеринбурге (5,0%) это обусловлено высоким показателем ввода новых складских комплексов в данных регионах. Отдельно стоит отметить острый дефицит свободных складских площадей в Сибирском федеральном округе. Прогнозный уровень вакантности на 2022 г. составляет 2,0%. Несмотря на внушительный объем заявленного строительства, предложение по прежнему будет не успевать за спросом, что приведет к незначительному снижению вакантности. Как в Москве и Санкт-Петербурге, тенденция роста ставок аренды отчетливо прослеживается и на региональном складском рынке.

В 2021 г. нехватка качественного складского предложения на фоне высокого спроса на склады позволила собственникам увеличить ставки до своего исторического максимума. Средневзвешенная ставка аренды на качественные склады в регионах России по итогам 2021 г. составила 4 350 руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ, что на 17,5 % больше показателя 2020 г.

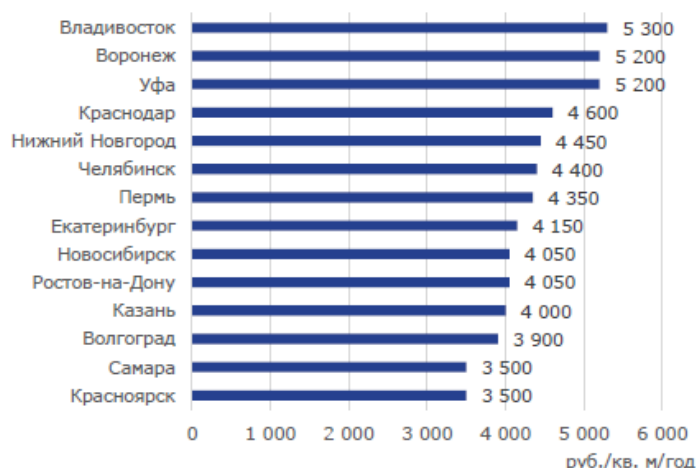


Рис. 22. Средние ставки аренды на качественные склады по ключевым городам

Тенденции и прогнозы

Рост ставок аренды как следствие возросшего спроса и снижения уровня вакантности

Средневзвешенная ставка на региональном рынке достигла исторического максимума, увеличившись более чем на 17% по сравнению с 2020 г. в результате стремительного развития e-commerce в совокупности с ростом себестоимости строительства.

Экспансия ритейлеров в регионы

Активно прослеживается тенденция к экспансии ключевых ритейлеров в регионы, сопровождающаяся размещением распределительных центров вблизи городов миллионников, а также административных центров. Таким образом обеспечивается основной товарооборот по остальным субъектам региона за счет развитой транспортной инфраструктуры. В перспективе 2022-2023 гг. ожидается продолжение региональной экспансии ритейлеров по мере продвижения с запада на восток, а также расширения присутствия от городов миллионников до городов с населением около полумиллиона жителей.

Развитие потенциала внутригородской логистики

Возрастает потребность в развитии внутригородских складских мощностей, позволяющая в короткие сроки справиться с обработкой запросов клиентов с целью повышения лояльности потребителей к бренду.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора аналогов для проведения расчетов Оценщик приводит в п. 6.1 и 6.4 данного Отчета. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета). Правила отбора объектов-аналогов аналогичны описанным в п. 4.3.1 Отчета.

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

Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.⁴⁹ относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния.

Согласно п. 4.3.2 Отчета 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.

Местоположение

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

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,84	0,78 – 0,90
2	Санкт-Петербург	0,84	0,78 – 0,90
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,79 – 0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,79 – 0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78 – 0,89
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,77 – 0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78 – 0,89
8	Курортные регионы	0,81	0,75 – 0,88
9	Дальневосточные регионы	0,83	0,77 – 0,89

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,75	0,69 – 0,81
2	Санкт-Петербург	0,74	0,68 – 0,80
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70 – 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72 – 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 – 0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 – 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 – 0,80
8	Курортные регионы	0,71	0,64 – 0,78
9	Дальневосточные регионы	0,75	0,69 – 0,81

⁴⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021

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

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

Рис. 23. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона⁵⁰

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

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

⁵⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

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

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

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

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

Рис. 24. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁵¹

Физические характеристики

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

⁵¹ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

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

Рис. 25. Корректировки удельной цены/арендной ставки на площадь для объектов производственно-складской недвижимости⁵²

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

Рис. 26. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на тип объекта⁵³

⁵² «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

⁵³ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс 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. 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	1,44	1,75	1,58
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	1,17	1,37	1,26

Рис. 27. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества⁵⁴

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

Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,70	0,64 – 0,78
2	Санкт-Петербург	0,69	0,62 – 0,75
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,64 – 0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,65 – 0,77
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,65 – 0,76
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,62 – 0,75
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,71	0,65 – 0,76
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,70	0,64 – 0,76

Рис. 28. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние (цены/арендные ставки объектов)⁵⁵

⁵⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2705-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshcheniy-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

⁵⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижний	верхний
1	Москва и Московская область	0,77	0,71	0,84
2	Санкт-Петербург	0,80	0,73	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,81
4	города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.	0,78	0,71	0,85
5	города с численностью менее 500 тыс. чел.	0,74	0,68	0,80
6	Курортные регионы	0,80	0,74	0,87
7	Дальневосточные регионы	0,81	0,74	0,87

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление⁵⁶

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)				
арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,15	1,52
	сэндвич-панели	0,87	1,00	1,32
	металлические	0,66	0,76	1,00

Рис. 30. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на материал стен⁵⁷

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

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁵⁸

⁵⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

⁵⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

⁵⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

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

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁵⁹

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,92	0,87	0,96
2	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,95
4	города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.	0,93	0,88	0,97
5	города с численностью менее 500 тыс. чел.	0,91	0,86	0,95
6	Курортные регионы	0,89	0,85	0,93
7	Дальневосточные регионы	0,87	0,83	0,91

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов⁶⁰

⁵⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

⁶⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,18	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,18	1,35	1,26
4	Котельные с котельным оборудованием	2,08	2,89	2,45
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,65	3,20	2,35
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,17	1,10

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁶¹

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.

⁶¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2697-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2022-goda>

Скидки на цены предложений по мнению экспертов -оценщиков на активном рынке.			
2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	10,0%	6,5% - 13,5%
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,4% - 13,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,6% - 13,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,3% - 13,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,5% - 14,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	5,6% - 13,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	7,4% - 13,2%
8	Курортные регионы	10,4%	6,5% - 14,2%
9	Дальневосточные регионы	10,0%	6,9% - 13,1%

Скидки на арендные ставки по мнению экспертов -оценщиков на активном рынке.			
2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	10,1%	6,7% - 13,4%
2	Санкт-Петербург	8,3%	5,9% - 10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	5,8% - 12,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,1%	5,4% - 10,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,6% - 13,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,9%	4,4% - 11,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,2%	6,2% - 12,1%
8	Курортные регионы	10,4%	6,3% - 14,5%
9	Дальневосточные регионы	9,3%	5,9% - 12,7%

Рис. 35. Скидки на торг⁶²

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

- Цены на земельные участки для частной застройки вблизи крупных российских городов за 2020 год значительно выросли.
- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 60 000 до 117 647 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга.
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строения на участке.
- Оцениваемый складской комплекс относится к высококлассной недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов являются местоположение, состояние, площадь, класс качества, наличие погрузочно-разгрузочных механизмов, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.
- Средний уровень арендной ставки в Ростове-на-Дону 4 050 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.
- Средний уровень вакантных площадей в Ростове-на-Дону – 2,2%.
- На дату оценки на рынке складской недвижимости г. Екатеринбурга и близлежащих окрестностей не представлено достаточного количества предложений о продаже объектов, сопоставимых по площади, классу и другим существенным характеристикам с оцениваемым складским комплексом.

⁶² «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021.

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 непрерывном 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 – склады. Согласно предоставленной документации, на земельном участке расположен складской комплекс и два очистных сооружения, что не противоречит разрешенному использованию участка. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объектов недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

Конструктивные и объемно-планировочные решения здания типичны для высококлассной складской недвижимости, поэтому иной вариант использования (офисы, торговля, гостиницы, жилые объекты) невозможен. Здание складского комплекса обеспечено необходимыми инженерными коммуникациями, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Очистные сооружения являются объектами инфраструктуры и не могут быть использованы иначе, в связи со своей спецификой.

Финансовая оправданность

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

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

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

Выводы:

На дату оценки наиболее эффективным вариантом использования объектов является текущее использование в качестве здания преимущественно складского назначения с котельной, расположенными на земельном массиве, 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 обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

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

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

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

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов капитального строительства

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

На дату оценки на рынке складской недвижимости Ростовской области не представлено достаточного количества предложений о продаже объектов сопоставимых по площади, классу и другим существенным характеристикам, на основании которых мог бы быть проведен расчет с достаточной степенью достоверности и однородности. В связи с этим к оценке Объекта оценки не применялся рыночный (сравнительный) подход, Оценщик приводит индикативный (справочный) расчет в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке.

6.1.1. Индикативный расчет в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

В рамках индикативного расчета Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. При подборе аналогов использовались открытые источники информации. 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 высококачественные складские объекты;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- в связи с недостаточным объемом предложения «география поиска» расширена на близлежащие регионы.

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

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

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Класс качества	Точная ссылка	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	Корректировка на класс	Цена предложения с учетом корректировки, руб./кв. м без НДС	Обоснование отказа от использования в качестве объекта-аналога в рамках применения сравнительного (рыночного) подхода
1	Ростовская обл., Аксайский р-н, хутор Маяковского, ул. Заводская, 34в	1 133,00	В	https://rostov-region.afy.ru/aksayskiy-rayon-mayakovskogo/kupit-sklad/90001982156	55 000 000	48 544	25,40%	50 727	Не может быть использован, т.к. имеет несопоставимую площадь и морозильные камеры
2	Ростовская область, Курганский район, Матвеев Курган поселок, ул. Промышленная, 1	12 008	В	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/226487688/	455 000 000	37 891	25,40%	39 595	Не может быть использован, т.к. потребуются введение корректировок слишком существенных по общей валовой сумме – на класс, местоположение и площадь
3	Ростовская обл., Аксайский р-н, хутор Маяковского	1 800	В	https://rostov-region.afy.ru/aksayskiy-rayon-mayakovskogo/kupit-prom-pomeshchenie/90000432935	59 000 000	32 778	25,40%	34 252	Не может быть использован, т.к. имеет несопоставимую площадь
4	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кирпичная, 1	3 540	В	https://perspektiva.vip/real-estate/katalog/1732.html	150 000 000	42 373	25,40%	44 279	Не может быть использован, т.к. имеет несопоставимую площадь
5	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский	12 000	В	https://www.kommercheskaya.ru/krd/1078277	360 000 000	30 000	25,40%	31 349	Не может быть использован, т.к. потребуются введение корректировок слишком существенных по общей валовой сумме – на класс, местоположение и площадь
6	Ростовская область, Аксайский р-н, х. Ленина, Логопарк ул, 1, кор. 1	100 000	А	https://dorozhnyy.skladium.ru/prodazha/560837000	4 800 000 000	48 000	0,00%	40 000	Не может быть использован, т.к. имеет несопоставимую площадь
7	Краснодарский край, г. Краснодар, пос. Индустриальный, ул. Восточная, 1Б	1 384	А	https://krasnodar.reklama-kuban.com/advts/181518	95 000 000	68 642	0,00%	57 202	Не может быть использован, т.к. имеет несопоставимую площадь

Корректировка на класс вводится по данным аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2022 года:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2705-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proi

на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2022 г.\)](#)

- Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений продажи складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях в зависимости от
К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, общей площади, наличии коммуникаций, техническом состоянии.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

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. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежество с центральными автомагистралями	1,44	1,75	1,58
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	1,17	1,37	1,26

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества⁶³

⁶³ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2705-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Корректирующие коэффициенты принимаются на среднем уровне в размере 1,58– для складской недвижимости класса А, 1,26 – для класса В. Таким образом, корректировка на класс составит 25,4% (1,58/1,26-1).

Таким образом, с учетом корректировки, из представленной выше таблицы видно, что цены предложений (с учетом корректировки на класс) находятся в диапазоне от 31 349 до 57 202 руб./кв. м без НДС. Среднее значение цены предложения составляет 42 486 руб./кв. м без НДС.

Далее полученное при индикативном расчете среднее значение стоимости 1 кв. м, Оценщик сравнивает с результатом полученными в рамках доходного подхода, и, соответственно, определяет существенны или не существенны расхождения между значениями.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, 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
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. 37. Неопределенность величины стоимости при сравнительном и доходном подходах для активного рынка⁶⁴

Табл. 15. 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%

Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках доходного подхода, составляет 45 908,06 руб./кв. м без НДС⁶⁵. Полученное в рамках индикативного расчета сравнительным (рыночным) подходом среднее значение стоимости составляет 42 486 руб./кв. м без НДС. Расхождение среднего значения стоимости с результатом, полученным в рамках доходного подхода, составляет ≈8%, в то время как допустимый диапазон расхождений 17-19,5%.

Кроме того, полученные значения соответствуют аналитическим данным.

Табл. 16. Цены предложения объектов производственно-складского назначения по классам. Ростов-на-Дону, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)⁶⁶

Показатель / Значение	min	max	средневзвешенное
Цена предложения складской недвижимости класса В-, руб./кв. м	10 095,00	37 778,00	20 952,00
Корректировка на класс		25,40%	
Цена предложения складской недвижимости класса А (с учетом корректировки на класс), руб./кв. м	12 658,81	47 372,41	26 273,14

⁶⁴ «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.

⁶⁵ = 1 604 000 0000 руб. без НДС (стоимость по доходному подходу) / 34 939,4 кв. м (общая площадь оцениваемых помещений)

⁶⁶ Источник: Исследования рынка БРН, https://analytics.brn.media/edition4986/article5002.html#proizvodstvenno-skladskaya-vedvizhimost_85

Показатель / Значение	min	max	средневзвешенное		
Цены предложения по классам складских комплексов					
Цены предложения объектов производственно-складского назначения по классам. Ростов-на-Дону, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м (без НДС)					
Классы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
B-	10 095	37 778	20 952	6,0%	23 559
C	7143	32 775	15 832	-1,8%	15 279
D	4808	28 889	14 593	-8,5%	13 924

Источник: brn.media

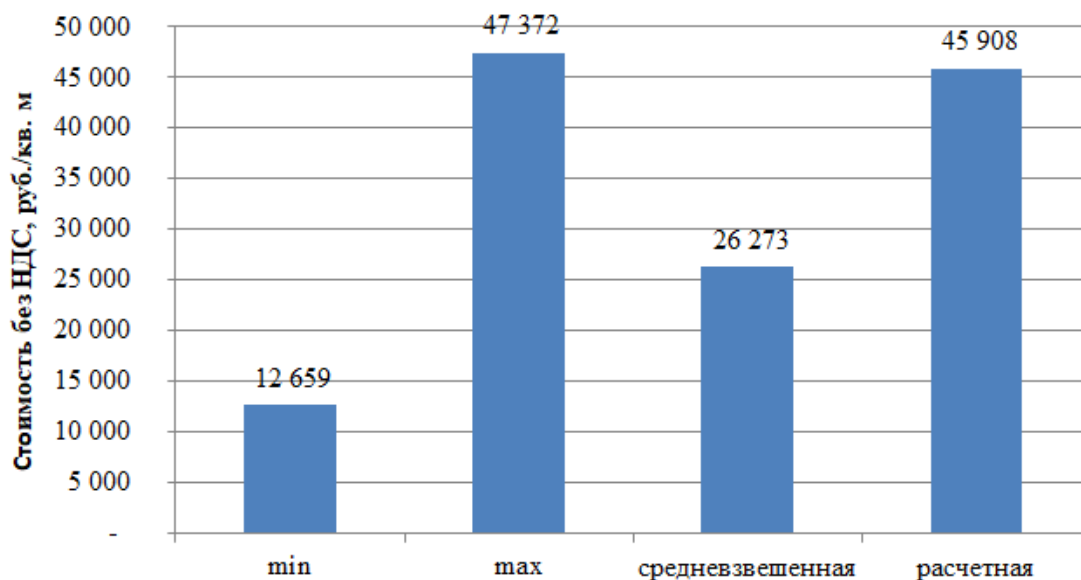


Рис. 38. Графический анализ соответствия полученных результатов ценам предложения 1 кв. м, руб. без НДС (по данным исследований рынка БРН)

Таким образом, полученные результаты сопоставимы (с учетом корректировки на класс), удельная стоимость оцениваемых объектов, полученная в рамках доходного подхода, попадает в диапазон, представленный в выборке выше, а также соответствует аналитическим среднерыночным данным и рыночным условиям.

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков

Для оценки стоимости земельных участков 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 метода распределения и выделения 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 его 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 стоимости земли.

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 массива определялась методом сравнения продаж в рамках рыночного (сравнительного) подхода, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.

Выявление сопоставимых объектов

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

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении № 3 к Отчету.

Табл. 17. Описание объектов сравнения для оценки земельного массива⁶⁷

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ростовская область, р-н Аксайский	Ростовская обл, р-н Аксайский, в границах плана земель СХПК "Колхоз "Заря", вдоль автотрассы "Ростов-Москва" начиная, с северо-восточной стороны поля №52 по всей длине, восточной границы поля до участка Ермоленко В.В.	Ростовская обл., Аксайский р-н, Новочеркасское шоссе, 1054-й км	Ростовская область, р-н Аксайский, пос. Темерницкий
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (фасад на М4 "Дон" (Новочеркасское ш.))	В непосредственной близости от крупной автодороги (фасад на М4 "Дон" (Новочеркасское ш.))	На незначительном удалении от крупной автодороги
Кадастровый номер	61:02:0600010:20835; 61:02:0000000:7272	61:02:0600006:1305; 61:02:0600006:1503	-	-
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 стоящей 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	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	817,36	1 150,00	340,00	1 000,00
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства

⁶⁷ Характеристики объектов-аналогов уточнены в ходе интервьюирования продавцов. В случае противоречий между полученными устно данными и данными, указанными в объявлениях, приоритет отдавался уточненной информации.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение	Электричество, газоснабжение, водоснабжение (скважина) по границе	Электричество, газоснабжение, водоснабжение (скважина) по границе	Электричество, газоснабжение, водоснабжение (скважина) по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые 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 промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Для размещения и строительства мультимедийного дилерского центра по продаже и обслуживанию грузовых автомобилей	Производственная деятельность различной направленности	Производственно-складская застройка
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://rostov.cian.ru/sale/commercial/264092490/	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/245108054/	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170478933/
Источник информации	x	+7 980 979-53-76	+7 923 998-97-91	+7 918 527-02-19
Цена предложения, руб.	?	115 000 000	40 000 000	60 000 000
Цена предложения, руб./сот.	?	100 000	117 647	60 000

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Текст объявления	х	<p>Продажа 2-х земельных участков в Ростовской области в 14 км от г. Ростов-на-Дону:</p> <ul style="list-style-type: none"> - участок площадью 65 000 кв. м, кадастровый номер 61:02:0600006:1305; - участок площадью 50 000 кв. м, кадастровый номер 61:02:0600006:1503; <p>Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес: Ростовская обл., р-н Аксайский, в границах плана земель СПХ Колхоза Заря, вдоль автотрассы Ростов-Москва начиная, с северо-восточной стороны поля 52 по всей длине, восточной границы поля до участка Ермоленко В.В.</p> <p>Частная собственность. Категория: земли промышленного назначения. Разрешенное использование: для размещения и строительства мультибрендового дилерского центра по продаже и обслуживанию грузовых автомобилей.</p> <p>Участки расположены на первой линии автодороги М-4 Дон вблизи поворота на северный обход г. Ростов-на-Дону (развязка на г. Таганрог). Поверхность участков ровная. Геометрия участков правильные прямоугольник и квадрат.</p> <p>Участки продаются как вместе, так и по отдельности (10 млн руб. за 1 га).</p>	<p>Продается участок 3.4 га пром.назначения на фасадной части (1 линия) трассы М-4 (Новочеркасское шоссе) сразу за Икея. Назначение земли: производственная деятельность различной направленности, склады, магазины, рынки, выставочная деятельность и др. Земля в собственности. Есть два съезда с трассы. Цена-38 млн.р.</p> <p>Еще Продается участок промназначения 18 соток недалеко от Промышленного(Колхозного) рынка. Участок квадратный, 42 х 42 метра. Земля в собственности. Свет по передней меже, вода и газ-200 метров. Место шикарное. Согласно ПЗЗ по основным видам разрешенного использования данный участок можно использовать: 1) Склады; 2) Строительная промышленность; 3) Тяжёлая промышленность; 4) Лёгкая промышленность; 5) Энергетика; 6) Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; 7) Обслуживание автотранспорта; 8) Магазины; 9) Общественное управление; 10) Развлечения; 11) Бытовое обслуживание; 12) Гостиничное обслуживание; 13) Магазины и др. Цена-8 млн.р.</p>	Продам земельный участок пром назначения. Срочно! Документы на руках

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» <http://roscadastr.com/map>. 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 (сгруппированы⁶⁸ 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);
- 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);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Однако 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. Ввиду отсутствия достоверной

⁶⁸ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

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

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

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

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

Табл. 18. Расчет скидки на торг

Источник	Значение, принимаемое к расчету	Комментарий																																																																																																												
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. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.	-12,1%	Среднее значение скидки на торг для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)																																																																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>-</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>12,1%</td> <td>8,3%</td> <td>15,9%</td> </tr> </tbody> </table>			Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	-	-	-	2	Санкт-Петербург	-	-	-	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3%	15,9%																																																																																			
Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку																																																																																																														
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																											
1	Москва	-	-	-																																																																																																										
2	Санкт-Петербург	-	-	-																																																																																																										
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3%	15,9%																																																																																																										
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №29, Научно-Практический центр Профессиональной оценки (НЦПО), Москва, ноябрь 2021 г.	-9,9%	Среднее значение для земельных участков в крупных городах																																																																																																												
<p align="center">Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Населенный пункт</th> <th colspan="2">Жилая</th> <th colspan="2">Торговая</th> <th colspan="2">Офисная</th> <th colspan="2">Производственно-складская</th> <th rowspan="2">Земельные участки</th> </tr> <tr> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> <th>Аренда</th> <th>Продажа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center" colspan="10">Крупные города</td> </tr> <tr> <td>Воронеж</td> <td>2-4 (3)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>3-6 (4,5)</td> <td>6-8 (7)</td> <td>3-5 (4)</td> <td>6-8 (7)</td> <td>5-7 (6)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>8-10 (9)</td> </tr> <tr> <td>Екатеринбург</td> <td>2-4 (3)</td> <td>5-7 (6)</td> <td>3-5 (4)</td> <td>5-9 (7)</td> <td>3-5 (4)</td> <td>6-10 (8)</td> <td>5-6 (5,5)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>8-11 (9,5)</td> </tr> <tr> <td>Краснодар</td> <td>2-5 (3,5)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>3-4 (3,5)</td> <td>7-9 (8)</td> <td>3-6 (4,5)</td> <td>6-10 (8)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>9-12 (10,5)</td> </tr> <tr> <td>Москва</td> <td>3-4 (3,5)</td> <td>5-7 (6)</td> <td>4-5 (4,5)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>5-6 (5,5)</td> <td>8-11 (9,5)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>8-12 (10)</td> </tr> <tr> <td>Новосибирск</td> <td>2-4 (3)</td> <td>4-7 (5,5)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>6-9 (7,5)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>8-10 (9)</td> <td>4-7 (5,5)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>8-10 (9)</td> </tr> <tr> <td>Ростов-на-Дону</td> <td>2-3 (2,5)</td> <td>4-7 (5,5)</td> <td>4-6 (5)</td> <td>9-10 (9,5)</td> <td>4-7 (5,5)</td> <td>7-11 (9)</td> <td>5-8 (6,5)</td> <td>9-11 (10)</td> <td>10-12 (11)</td> </tr> <tr> <td>С.-Петербург</td> <td>2-4 (3)</td> <td>4-7 (5,5)</td> <td>4-8 (6)</td> <td>6-10 (8)</td> <td>3-5 (4)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>6-9 (7,5)</td> <td>8-12 (10)</td> <td>8-13 (10,5)</td> </tr> <tr> <td>Среднее по крупным городам в мае 2021 г.</td> <td>3,1</td> <td>5,5</td> <td>4,6</td> <td>8,0</td> <td>4,6</td> <td>8,6</td> <td>5,9</td> <td>9,7</td> <td>9,9</td> </tr> </tbody> </table>			Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Крупные города										Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)	Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)	Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)	Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)	Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)	Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)	С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)	Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Населенный пункт	Жилая			Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки																																																																																																				
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа																																																																																																						
Крупные города																																																																																																														
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)																																																																																																					
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)																																																																																																					
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)																																																																																																					
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)																																																																																																					
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)																																																																																																					
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)																																																																																																					
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)																																																																																																					
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9																																																																																																					
Среднее значение, принимаемое к расчету		-11,00%																																																																																																												

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

Табл. 19. 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.	?	100 000	117 647	60 000
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	100 000	117 647	60 000
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	100 000	117 647	60 000
Дата продажи	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.	Февраль 2022 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	100 000	117 647	60 000
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	x	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	89 000	104 706	53 400
Последовательные корректировки, суммарно	x	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	89 000	104 706	53 400

Корректировка на местоположение. Как правило, наиболее востребованными и дорогими являются участки, расположенные в областном центре. В целом же по региону уровень цен схож в сопоставимых по статусу населенных пунктах. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в населенных пунктах в ближайших окрестностях областного центра, корректировка не требуется.

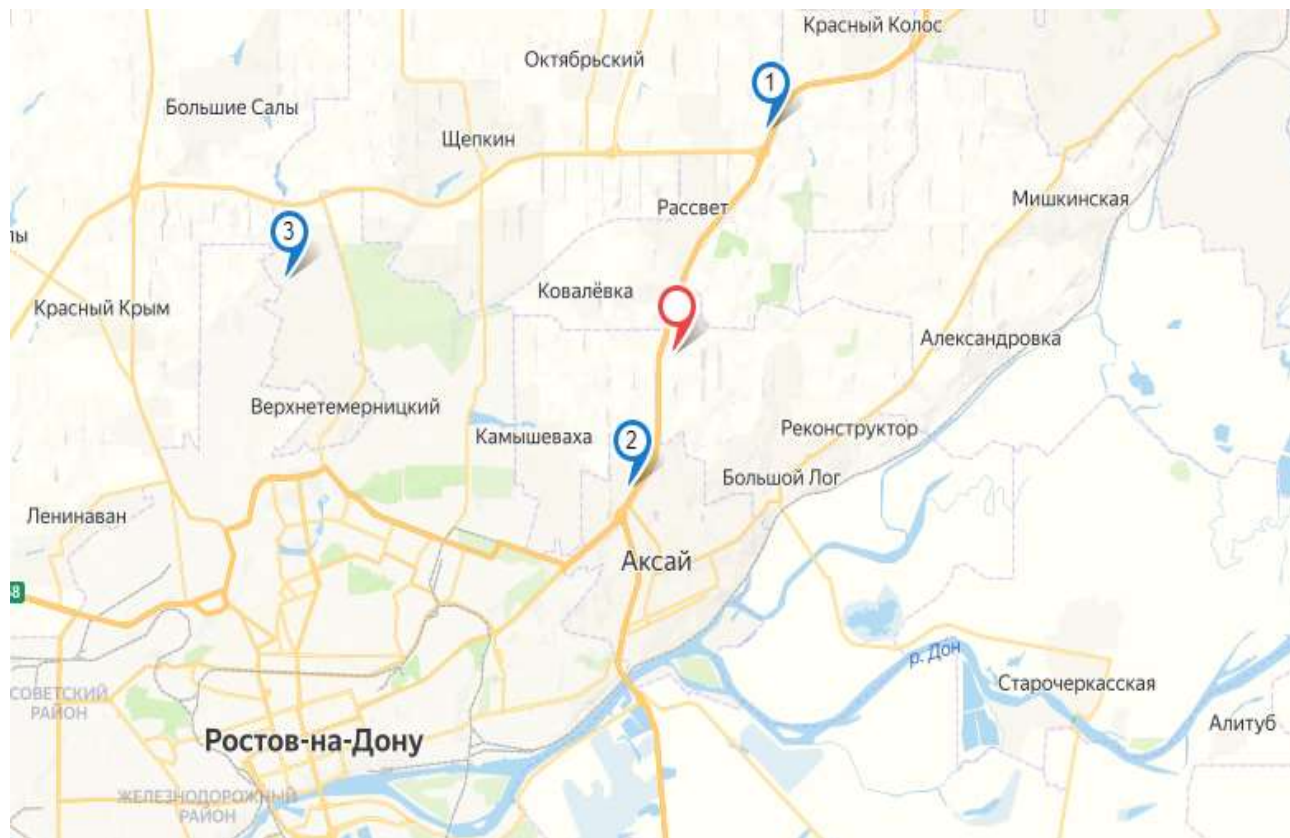


Рис. 39. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта на карте

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в ближайшей окрестности областного центра и имеют сопоставимые локальные характеристики местоположения, введение корректировки не требуется.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Расположение участка в непосредственной близости от автомагистралей оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги имеют различия по данному фактору, требуется введение корректировки.

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

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁶⁹

Для оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№1,3 коэффициент принимается на среднем уровне в размере 1,22, для объекта-аналога №2 на максимальном уровне в размере 1,30.

Табл. 20. Расчет корректировок на расположение участка относительно автомагистралей

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (фасад на М4 "Дон" (Новочеркасское ш.))	В непосредственной близости от крупной автодороги (фасад на М4 "Дон" (Новочеркасское ш.))	На незначительном удалении от крупной автодороги
Коэффициент	1,22	1,30	1,30	1,14
Величина корректировки, %	x	-6,15%	-6,15%	7,02%

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. Корректировка рассчитана с использованием исследования Лейфера Л. А.

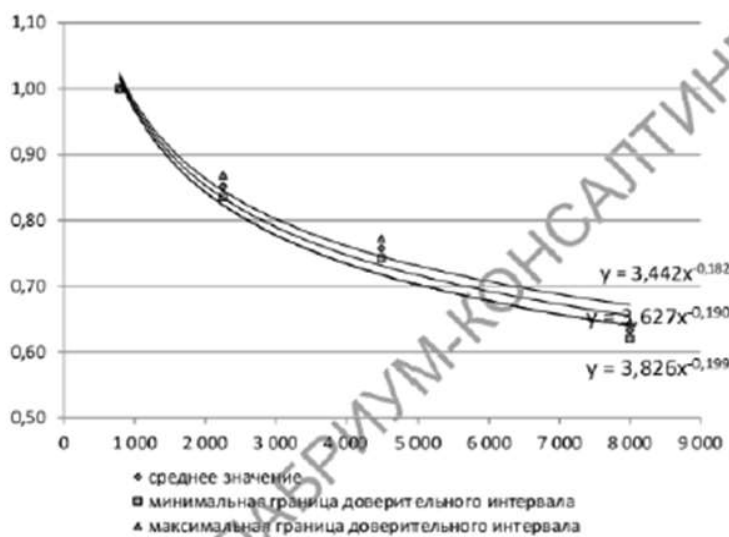


Рис. 41. Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади⁷⁰

⁶⁹ 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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г., обновлено на декабрь 2020 г.

⁷⁰ 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

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масс}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,190} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масс}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,190 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Табл. 21. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	81 736,00	115 000,00	34 000,00	100 000,00
Величина корректировки, %	x	6,70%	-15,35%	3,91%

Корректировка на наличие объектов капитального строительства. Расчет оцениваемого земельного массива 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 оцениваемого земельного участка учтена далее при определении стоимости участка с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (электроснабжение, водоснабжение и канализация), тепловые сети, благоустройство и озеленение территории. Поэтому во избежание двойного учета все коммуникации оцениваемого объекта принимаются по границе участка (имеется возможность подключения). У всех объектов-аналогов инженерные коммуникации так же по границе участков (имеется возможность подключения), введение корректировки не требуется.

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и объекты-аналоги №1 и №2 обеспечены подъездными путями с твердым покрытием, корректировка не требуется. У объекта-аналога №3 асфальтированные подъездные пути отсутствуют, требуется введение корректировки.

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2022 год

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорог находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земли права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	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	1,06	1,21	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривъездной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,21	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: булыжный, сетчатый или листовым)	1,10	1,25	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,07	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры⁷¹

Табл. 22. Расчет корректировки на подъездные пути

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути
Коэффициент	1,13	1,13	1,13	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	13,00%

Корректировка на благоустройство участка. У оцениваемого массива имеются внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием, однако их стоимость учтена при определении вклада стоимости благоустройства в стоимость земельного участка далее (согласно Заданию на оценку, расчет стоимости земельных участков производится с учетом выполненных работ (улучшений) земельных участков). Поэтому дополнительной корректировки не требуется, у всех объектов-аналогов внутренние автодороги и площадки отсутствуют.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов на участке или по границе отсутствует ж/д ветка, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Оцениваемые участки и все объекты-аналоги относятся к одной и той же категории земель, а именно к категории земель промышленности, энергетики

⁷¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

ки, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Оцениваемые земельные участки и все объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение, корректировка на разрешенное использование так же не требуется.

Корректировка на наиболее эффективное использование. Оцениваемый объект предназначен для производственно-складских целей, как и все объекты-аналоги, введение корректировки не требуется.

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

Схема согласования откорректированных цен аналогов

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

Табл. 23. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного массива

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	89 000	104 706	53 400
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Ростовская область, р-н Аксайский	Ростовская обл, р-н Аксайский, в границах плана земель СХПК "Колхоз "Заря", вдоль автотрассы "Ростов-Москва" начиная, с северо-восточной стороны поля №52 по всей длине, восточной границы поля до участка Ермоленко В.В.	Ростовская обл., Аксайский р-н, Новочеркасское шоссе, 1054-й км	Ростовская область, р-н Аксайский, пос. Темерницкий
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
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 (фасад на М4 "Дон" (Новочеркасское ш.))	В непосредственной близости от крупной автодороги (фасад на М4 "Дон" (Новочеркасское ш.))	На незначительном удалении от крупной автодороги
Корректировка, %	x	-6,15%	-6,15%	7,02%
Корректировка, руб./сот.	x	-5 477	-6 443	3 747
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь, сот.	817,36	1 150,00	340,00	1 000,00
Корректировка, %	x	6,70%	-15,35%	3,91%
Корректировка, руб./сот.	x	5 965	-16 073	2 086
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	Электричество, газоснабжение, водоснабжение (скважина) по границе	Электричество, газоснабжение, водоснабжение (скважина) по границе	Электричество, газоснабжение, водоснабжение (скважина) 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	Грунтовые подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	13,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	6 942
Благоустройство участка	Рассчитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Для размещения и строительства мультибрендового дилерского центра по продаже и обслуживанию грузовых автомобилей	Производственная деятельность различной направленности	Производственно-складская застройка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	0,55%	-21,50%	23,92%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	488	-22 517	12 775
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	12,86%	21,50%	23,92%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	89 488	82 189	66 175
1-ABS(суммарная корректировка)	x	87%	78%	76%
Коэффициент вариации	x	15%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	26%		
Весовой коэффициент	100,0%	36%	32%	31%
Удельная стоимость, руб./сот.	79 780	32 262	26 690	20 828
Площадь земельного участка, сот.	817,4			
Итоговая стоимость прав на земельный массив, руб.	65 208 981			

Далее представлен попозиционный расчет стоимости оцениваемых земельных участков. Т.к. участки эксплуатируются совместно и какая-либо информация для распределения затрат на улучшения по участкам отсутствует, Оценщик распределяет затраты на улучшения, учитываемые согласно заданию на оценку, пропорционально площади участков.

Табл. 24. Расчет стоимости оцениваемых земельных участков

Показатель	Значение	
Итоговая стоимость прав на земельный массив, руб.	65 208 981	
Справедливая стоимость земельного массива с учетом стоимости произведенных работ (улучшений), руб., без НДС ⁷²	664 904 241	
Кадастровый номер земельного участка, входящего в состав оцениваемого земельного массива	61:02:0600010:20835	61:02:0000000:7272
Площадь земельного участка, входящего в состав оцениваемого земельного массива, кв. м	67 588,00	14 148,00
Доля земельного участка, входящего в состав оцениваемого земельного массива, кв. м	82,69%	17,31%
Стоимость земельного участка, входящего в состав оцениваемого земельного массива, с учетом стоимости произведенных работ (улучшений), руб., без НДС	549 813 396,91	115 090 843,63
Стоимость земельного участка, входящего в состав оцениваемого земельного массива, с учетом стоимости произведенных работ (улучшений), руб., без НДС, округленно до тысяч рублей	549 813 000	115 091 000

6.3. Затратный подход

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

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

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

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

Однако, Заданию на оценку, расчет стоимости земельных участков производится с учетом выполненных работ (улучшений) земельных участков (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку). В связи с тем, что стоимость работ (улучшений), произведенных на оцениваемых земельных участках, не представляется возможным 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. Аналогично для котельной.

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);

⁷² Расчет представлен в п. 6.3 Отчета

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.** 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.** 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.

Заказчиком предоставлена информация о величине затрат на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству земельных участков. Затраты на строительство котельной так же предоставлены Заказчиком. Учитывая наличие необходимых исходных данных для расчета индексным методом, а также отсутствие исходных данных в объеме, необходимом для проведения расчетов другими методами без существенных погрешностей, Оценщик использует индексный метод.

По данным, предоставленным Заказчиком, в 2020 году на земельных участках был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельных участков для дальнейшей их эксплуатации в рамках разрешенного использования. Были проведены работы по устройству наружных сетей (водоснабжение и канализация), газоснабжения, тепловых сетей, а также благоустройство и озеленение территории. На основании Сводного сметного расчета стоимости строительства в ценах по состоянию на 4 квартал 2020 г. общая величина затрат, которые были понесены, составила 538 443,727 тыс. руб. с НДС.

Так как между датой оценки и датой, по состоянию на которую определена величина затрат прошло более 1 квартала, Оценщик далее приводит расчет индекса пересчета в цены на дату оценки.

Табл. 25. Расчет индекса пересчета в цены на дату оценки для работ по благоустройству

Показатель	Значение	Источник
Индекс цен на строительные-монтажные работы для Ростовской области на 4 кв. 2020 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	10,619	Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 117, октябрь 2021 г.
Индекс цен на строительные-монтажные работы для Ростовской области на декабрь 2021 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	11,551	

Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,088	= 11,551 / 10,619
--	--------------	-------------------

Табл. 26. Расчет индекса пересчета в цены для котельной

Показатель	Значение	Источник
Индекс цен на строительные-монтажные работы для Ростовской области на декабрь 2018 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	10,002	Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 106, январь 2019 г.
Индекс цен на строительные-монтажные работы для Ростовской области на декабрь 2021 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	11,551	Справочник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 117, октябрь 2021 г.
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,155	= 11,551/ 10,002

Определение прибыли предпринимателя

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

Работы, произведенные в рамках улучшения земельного участка, включают в себя электроосвещение и силовое оборудование, наружное электроснабжение, подвод канализации и водоснабжения, земляные работы и благоустройство (в том числе парковочных площадок), которые относятся непосредственно к индустриальному корпусу. То есть, фактически, анализируемые работы являются частью работ по строительству оцениваемого здания, которые в связи с особенностями учета позиционируются отдельно. Таким образом, учитывая, что данные работы относятся непосредственно к оцениваемому складскому зданию, являющемуся основополагающей единицей генерации доходов Объекта оценки, Оценщик считает целесообразным учесть прибыль предпринимателя для данных работ.

Табл. 27. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя

Источник	Значение, принимаемое к расчету	Комментарий																																					
Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2021	17%	Среднее значение скидки на торг для городов с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.</th> </tr> <tr> <th colspan="5">2. Специализированные высококлассные складские объекты</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва и Московская область</td> <td>16%</td> <td>13%</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>15%</td> <td>11%</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>17%</td> <td>13%</td> <td>21%</td> </tr> </tbody> </table>			Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.					2. Специализированные высококлассные складские объекты					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва и Московская область	16%	13%	19%	2	Санкт-Петербург	15%	11%	19%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17%	13%	21%							
Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.																																							
2. Специализированные высококлассные складские объекты																																							
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																				
1	Москва и Московская область	16%	13%	19%																																			
2	Санкт-Петербург	15%	11%	19%																																			
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17%	13%	21%																																			
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2022 г. (значение для складских объектов), https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2701-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhimosti-na-01-01-2022-goda	11%	Среднее значение для складских объектов																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Жилые здания</td> <td>0,08</td> <td>0,36</td> <td>0,21</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,05</td> <td>0,13</td> <td>0,09</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,02</td> <td>0,09</td> <td>0,05</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,07</td> <td>0,16</td> <td>0,11</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,00</td> <td>0,06</td> <td>0,03</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения</td> <td>0,02</td> <td>0,16</td> <td>0,08</td> </tr> </tbody> </table>					№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Жилые здания	0,08	0,36	0,21	2	Торговые помещения и здания	0,05	0,13	0,09	3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,09	0,05	4	Складские помещения и здания	0,07	0,16	0,11	5	Производственные помещения и здания	0,00	0,06	0,03	6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,16	0,08
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																			
1	Жилые здания	0,08	0,36	0,21																																			
2	Торговые помещения и здания	0,05	0,13	0,09																																			
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,09	0,05																																			
4	Складские помещения и здания	0,07	0,16	0,11																																			
5	Производственные помещения и здания	0,00	0,06	0,03																																			
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,16	0,08																																			

Источник	Значение, принимаемое к расчету	Комментарий
Среднее значение, принимаемое к расчету		14%

Расчет величины прибыли оцениваемого объекта производится по следующей формуле:

$$ПП = (ПП_r^{t/12} - 1) \times 100\% = (1,14^{26/12} - 1) \times 100\% = 32,83\%, \text{ где:}$$

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

Срок строительства здания 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.). Ввиду отсутствия данных о строительном объеме здания, в состав которого входят оцениваемые объекты, расчет проводится на базе значений площади. При этом Оценщик считает целесообразным принять к расчету общую площадь объекта капитального строительства с кадастровым номером 61:02:0600010:16891, т.к. суммарная площадь оцениваемых помещений (34 939,4 кв. м) составляет 99,3% от площади здания.

Учитывая отличия характеристик оцениваемых объектов от справочных показателей, то согласно рекомендациям СНиП для определения срока строительства оцениваемых объектов произведена экстраполяция:

$$t = t_{\text{спр}} \times (100\% + t_{\text{ум}}) / 100\% = 18 \times (100\% + 40,34\%) / 100\% \approx 26^{73}, \text{ где:}$$

- t – срок строительства здания, мес.;
- t_{спр} – срок строительства подобранного по СНиП здания;
- t_{ум} – прирост к норме продолжительности строительства $((35\ 172 - 15\ 000) / 15\ 000) \times 0,3$, где: 15 000 – площадь здания подобранного по СНиП, кв. м; 35 172 – площадь здания, которое образуют оцениваемые помещения, кв. м; 0,3 – справочный коэффициент, учитывающий прирост нормы строительства).

В отношении котельной Оценщик допускает, что, так как она является инфраструктурным объектом, а срок ее строительства является достаточно коротким (ввиду характера и масштаба объекта), то вмененные издержки строительства не являются значимыми по своей величине, поэтому прибыль предпринимателя является незначительной величиной по отношению к стоимости данного объекта и ее расчет не осуществляется.

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

⁷³ Исходя из смысла рассчитываемого показателя округление произведено до целых месяцев «вверх»

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.

Учитывая незначительные сроки эксплуатации улучшений (год постройки – 2019/2020) и достаточно длительный срок службы, величина физического износа принимается равной 7,5% (среднее значение для очень хорошего состояния, соответствующего почти новому объекту в недолгой эксплуатации). Улучшения оцениваемых земельных участков в проводились в 2020 году, величина физического износа аналогично принимается равной 7,5%, учитывая незначительный срок эксплуатации.

Табл. 28. 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

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:

$$I_{\text{накопл}} = 1 - (1 - K_{\text{ФИ}}) \times (1 - K_{\text{ФУ}}) \times (1 - K_{\text{ВНЕШ}}).$$

Табл. 29. Итоговый расчет стоимости затратным подходом работ (улучшений), выполненных на земельных участках

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС	448 703 105,83
Дата, по состоянию на которую определены затраты	4 кв. 2020 г.
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,088
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	488 084 525
Прибыль предпринимателя, %	32,83%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	648 319 200
Физический износ	7,5%
Функциональное устаревание	0%
Внешнее устаревание	0%
Совокупный износ и устаревания	7,5%
Стоимость строительства благоустройства оцениваемого земельного участка с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. без НДС	599 695 260
Справедливая стоимость земельного массива как незастроенного, руб., НДС не облагается	65 208 981
Справедливая стоимость земельного массива с учетом стоимости произведенных работ (улучшений), руб., без НДС	664 904 241

Табл. 30. Итоговый расчет стоимости затратным подходом котельной

Показатель	Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892
Затраты на воспроизводство котельной, руб. без НДС	9 903 000,00
Дата, по состоянию на которую определены затраты	01.01.2019
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,155
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	11 436 668
Прибыль предпринимателя, %	0,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	11 436 668
Физический износ	7,5%
Функциональное устаревание	0%
Внешнее устаревание	0%
Совокупный износ и устаревания	7,5%
Стоимость руб. без НДС	10 578 918

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 методобразующий 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 оцениваемых объектов, оценить риск вложений инвестиций в них.

6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

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

При использовании *метода прямой капитализации доходов* осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – чистый операционный доход;
- R- ставка капитализации;
- V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу.

В методе капитализации доходов по норме отдачи на капитал выполняется прогноз чистого операционного дохода в процессе использования объекта недвижимости, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценку ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Существует две разновидности данного метода:

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта.

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

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

- V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта;
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые чистые операционные доходы;
- V_k- прогнозируемая стоимость реверсии (доход от продажи объекта в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Метод капитализации доходов по расчётным моделям – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчётных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключены долгосрочные договоры аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста или имеется возможность определить типичные условия возможных к заключению договоров аренды, что характерно для исследуемого сегмента недвижимости. Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков. Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

- **Прогноз расходов:**

Прогноз расходов строится на основе анализа ретроспективных показателей, тенденций, структуры расходов, а также анализа инфляционных ожиданий, отраслевых прогнозов и достигнутых показателей.

- **Прогноз доходов:**

Прогноз выручки от реализации строится как на анализе ретроспективных показателей (номенклатура выпускаемой продукции, объемы производства и цены, темпы роста выручки, мощности предприятия), так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений, ситуация в экономике и отрасли и т.д.). При этом прогноз доходов должен быть логически совместим с ретроспективными данными.

- **Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного и постпрогнозного периодов:**

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопостави-

мым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

- **Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде:**

Текущая стоимость денежного потока определяется как разница между потенциальными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогнозный период.

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозный период:**

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предположении о том, что имущество способно приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что по окончании прогнозного периода доходы бизнеса стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечно равномерные доходы.

6.4.2. Определение длительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;
- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период принят в размере 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,88⁷⁴ года (исходя из даты оценки – 14 февраля 2022 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г. Учитывая, что заключенный договор аренды имеет условия, соответствующие рыночным данным, его продление так же возможно на рыночных условиях или возможно заключение договора аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, на конец прогнозного периода и постпрогнозный период, Оценщик допускает, что будет действовать аналогичный договор аренды (продлен текущий или заключен новый).

6.4.3. Прогноз расходов

Согласно Долгосрочному договору аренды помещения с кадастровым номером 61:02:0600010:17136 Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы за пользование в течение всего срока аренды из расчета 1 000 (одна тысяча) рублей в год за 1 (один) кв. м Помещений (не включая НДС) и, сверх того, НДС по ставке, применяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае изменения законодательства о налогах и сборах, увеличения земельного налога и налога на имущество, связанных с владением Складским корпусом, Комплексом и/или Земельными участками, арендной платы для Арендодателя (если Земельные участки находятся на праве аренды у Арендодателя), ставка Операционных расходов за 1 (один) кв. м Помещений подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки/

⁷⁴ 0,88 года – доля года с даты оценки (14 февраля 2022 г.) по 31 декабря 2022 г.

арендной платы для Арендодателя, умноженной на Долю Арендатора в Комплексе или Долю Арендатора в Складском корпусе (в зависимости от того, что применимо). При этом предусмотрена ежегодная индексация на 5%.

Согласно Долгосрочному договору аренды помещения с кадастровым номером 61:02:0600010:20827 Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы за пользование в течение всего срока аренды из расчета 1 150 (одна тысяча сто пятьдесят) рублей в год за 1 (один) кв. м Помещений (не включая НДС) и, сверх того, НДС по ставке, применяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае изменения законодательства о налогах и сборах, увеличения земельного налога и налога на имущество, связанных с владением Складским корпусом, Комплексом и/или Земельными участками, арендной платы для Арендодателя (если Земельные участки находятся на праве аренды у Арендодателя), ставка Операционных расходов за 1 (один) кв. м Помещений подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки/ арендной платы для Арендодателя, умноженной на Долю Арендатора в Комплексе или Долю Арендатора в Складском корпусе (в зависимости от того, что применимо). При этом предусмотрена ежегодная индексация на 4,5%.

В результате анализа величины компенсируемых операционных расходов на основании информации, полученной в ходе интервьюирования арендодателей, подтверждаемой аналитическими справочными данными, Оценщик заключил, что данные величины соответствуют среднерыночным (подробнее см. ниже). Исходя из этого для помещений, долгосрочные договоры на которые фактически не заключены, к расчету будет приниматься среднее арифметическое значение операционных расходов для помещений с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17136 и 61:02:0600010:20827.

Прогноз **компенсируемых арендатором операционных расходов** осуществляется аналогично прогнозу доходов, описанному далее (подробнее см. п. 6.4.4 Отчета).

Согласно условиям долгосрочных договоров аренды сданных в аренду помещений и типичной практике рыночных отношений для вакантных на дату оценки помещений, Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (**коммунальные платежи**) в размере платежей за электроэнергию и теплоснабжение, 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; рассчитываемую в соответствии с Приложением № 6 на основе тарифов и расходов по коммунальным услугам, предъявленных Арендодателю организациями, предоставляющими коммунальные услуги, а также рассчитываемые на основе расходов, понесенных Арендодателем для предоставления коммунальных услуг (с учетом сетевых потерь) Т.к. коммунальные платежи компенсирует арендатор в соответствии с фактическими расходами, их прогноз в рамках настоящего расчета не производится.

Расходы собственника, подлежащие вычету, отличаются от компенсируемых на налог на имущество и некоторые другие платежи. Для корректного построения денежного потока в части учета операционных расходов в данном случае Оценщик считает целесообразным провести **расчет операционных расходов** по группам.

Эксплуатационные расходы

В связи с приобретением объекта в собственность в конце 2021 года ретроспективные фактические данные о расходах за полный календарный год отсутствуют, в связи с чем их анализ не приводится в Отчете.

На дату оценки имеются заключенные договоры на оказание услуг, оплата которых является эксплуатационными расходами. Ввиду политики конфиденциальности подробные условия заключенных договоров в Отчете не раскрываются. Согласно п. 5.1.1 Договора на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования от 15 декабря 2021 года плата составляет 1 400 000 руб./ мес. без НДС, т.е. 16 800 000 руб./ год без НДС.

В результате проведенного далее анализа Оценщик заключил, что данная величина соответствует среднерыночным условиям.

Налог на имущество

Ретроспективная информация о величине налога на имущество отсутствует. Оценщику была предоставлена Ведомость амортизации основных средств по состоянию на конец 2021 г., на основании которой Оценщик провел расчет величины налога на имущество, приняв в качестве налогооблагаемой базы балансовую (остаточную) стоимость. Согласно ст. 375 п.1 НК РФ налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества (оцениваемые объекты не входят в перечень объектов, налоговой базой которых является кадастровая стоимость), при этом согласно ст. 375 п.3 НК РФ при определении налоговой базы как среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения, такое имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

Табл. 31. Расчет налога на имущество

Показатель	Значение
Налоговая база (остаточная стоимость согласно Ведомости амортизации основных средств по состоянию на конец 2021 г.), руб.	848 586 679,03
Налоговая ставка (согласно ст. 380 НК РФ), %	2,20%
Налог на имущество, руб.	18 668 906,94

Плата за земельные участки

Согласно ст. 394 НК РФ ставка земельного налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Табл. 32. Расчет платы за земельные участки

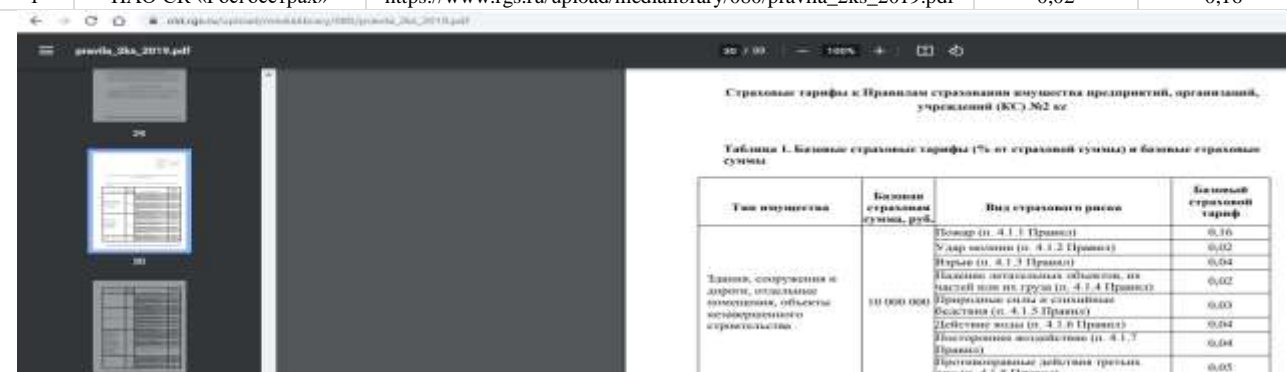
Показатель	Значение
Налоговая база, руб.	28 110 645,12 ⁷⁵
Налоговая ставка, %	1,50%
Налог на имущество, руб.	421 659,68

Расходы на страхование

Фактические данные Заказчика о расходах на страхование отсутствуют, ввиду краткого периода владения Объектом оценки по состоянию на дату оценки.

Оценщик проанализировал среднерыночные данные о страховых тарифах.

Табл. 33. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) при страховании имущества юридических лиц (здания, сооружения, отдельные помещения и др.)

№п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф	
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	ПАО СК «Росгосстрах»	https://www.rgs.ru/upload/medialibrary/080/pravila_2ks_2019.pdf	0,02	0,16
 <p>The screenshot shows a table titled 'Таблица 1. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) и базовые страховые суммы'. The table lists various types of property and their corresponding insurance rates. For example, 'Здания, сооружения и другие объекты недвижимого имущества' have a base rate of 0,02% and a maximum rate of 0,16%.</p>				
2	ООО СК «ВТБ Страхование»	https://www.vtbins.ru/about/rules_tariffs/tariffs	0,04	0,22

⁷⁵ = 23 244 864,96 + 4 865 780,16 (подробнее см. п. 3.5 Отчета)

№п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф	
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
3	CAO «РЕСО-Гарантия»	https://www.reso.ru/export/sites_reso/About/Tariffs_rules/combine-d-insurance-of-corporate-property.pdf	0,01	0,5
Среднее значение:			0,023	0,293

К расчету принимается минимальное значение страховой премии по результатам устного интервьюирования представителей страховых компаний исходя из характеристик конкретного объекта.

Табл. 34. Расчет расходов на страхование

Параметр	Значение
Стоимость имущества, руб.	848 586 679,03
Страховая премия, %	0,023%
Расходы на страхование, руб.	198 003,56

Резерв на замещение

Фактор фонда возмещения характеризует величины платежей, которые при реинвестировании с доходностью r обеспечат накопление за период n лет суммы, равной единице. Данный элемент отражает необходимость возмещения капитала, затраченного при приобретении и потерянного за ожидаемый срок эксплуатации.

Табл. 35. Методы расчета нормы возврата капитала

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
Методы расчета без учета источников финансирования			
Метод Ринга	Норма возврата капитала $=1/n$, где n - оставшийся срок жизни объекта, лет	предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения	Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни
Метод Хоскольда	Норма возврата капитала $=i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$, где	предполагает, что фонд возмещения формируется по мини-	Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначального капитала

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
	<ul style="list-style-type: none"> · n - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах); · i - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки); · $1/S_n$ - фактор фонда возмещения. 	мальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.	чальных инвестиций несколько высока, и маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по «безрисковой» ставке
Метод Инвуда	<ul style="list-style-type: none"> · Норма возврата капитала $= i / (S^n - 1) = i / ((1+i)^n - 1)$, где · i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); 	Предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).	Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы
Метод с применением модели Гордона	<ul style="list-style-type: none"> · Норма возврата капитала $= -g * i / (S^n - 1) = -g * i / ((1+i)^n - 1)$, где · i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); · g – прирост стоимости объекта оценки, % 	Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы	Для объектов, доход от которых будет расти
Методы расчета с учетом источников финансирования			
Метод Элвуда	Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о		
Метод связанных инвестиций	структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости		

Наиболее подходящей в данном случае является традиционная модель Инвуда, которая относится к ситуации, когда в качестве прогнозного периода выступает весь остаточный срок эксплуатации объекта, который заканчивается полной потерей стоимости оцениваемого объекта. Сформулируем основные допущения, при которых данная модель справедлива:

- Ожидаемый срок эксплуатации объекта n лет.
- В течение всего срока эксплуатации (прогнозного периода) объект приносит постоянный доход, равный D .
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании срока эксплуатации (прогнозного периода) объект полностью утрачивает свою стоимость, т. е. будущая стоимость $FV_n = 0$.

Норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где:}$$

- K – резерв на замещение;
- i – ставка дохода на инвестиции;
- n – оставшийся период эксплуатации объекта.

Нормативный срок службы объекта оценки определен как 50 лет⁷⁶.

Табл. 36. Расчет резерва на замещение

Показатель	Значение
Ставка капитализации, %	9,74%
Норма возврата капитала, %	0,113916%
Год постройки	2020
Нормативный срок службы	50
Фактический срок службы	2
Оставшийся срок службы	48
Стоимость имущества, руб.	848 586 679,03
Резерв на замещение, руб.	966 672,33

Далее представлен расчет операционных расходов собственника, подлежащих вычету.

Табл. 37. Расчет операционных расходов собственника, подлежащих вычету, руб. в год

Показатель	Значение
Эксплуатационные расходы, руб.	16 800 000,00

⁷⁶ Источник: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>

Показатель	Значение
Налог на имущество, руб.	18 668 906,94
Плата за земельный участок, руб.	421 659,68
Расходы на страхование, руб.	198 003,56
Резерв на замещение, руб.	966 672,33
Операционные расходы, руб. без НДС	37 055 242,50

В прогнозном периоде на величину операционных расходов могут оказывать не поддающееся достоверному прогнозированию различные факторы. Исходя из того, что дальнейшее постатейное прогнозирование операционных расходов ввиду неопределенного влияния различных факторов без погрешностей не представляется возможным, Оценщик считает целесообразным рассчитать долю операционных расходов в действительном валовом доходе и на ее основе произвести дальнейший прогноз операционных расходов с 2022 года.

Оценщик счел целесообразным провести анализ соответствия операционных расходов среднерыночным.

Далее Оценщик анализирует уровень расходов производственно-складских объектов согласно Аналитическому исследованию Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2022 года.



Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (отобрано 17 01 2022 г.)

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

Включают расходы:

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielt, на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,39	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,41	0,28
3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,38	0,24

Примечание:

Рис. 43. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью⁷⁷

По представленным выше данным, диапазон операционных расходов для складских объектов по различным источникам составляет от 18 до 34%, в среднем 25%.

Согласно проведенным Оценщиком расчетам, операционные расходы составляют 25,86% (37 055 242,50 руб. / 143 315 645,56 руб.⁷⁸).

⁷⁷ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2700-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-01-2022-goda>

⁷⁸ = 126 197 387,90 (действительный валовый доход с 14 февраля 2022 г. по 31 декабря 2022 г.) / 0,88 (соответствующий доле года период)

В связи с отсутствием в открытых источниках рыночной информации о размере операционных расходов в регионе расположения Объекта оценки (данная информация, как правило, является закрытой и коммерческие условия заключения договоров аренды не разглашаются), дополнительно рассматривается информация по Московскому региону с допущением о том, что доля в относительном выражении, не имеет существенной зависимости по территориальному признаку. Так, согласно аналитическому исследованию «Рынок складской недвижимости Московского региона 2021»⁷⁹ доля операционных расходов (без коммунальных платежей) в арендной плате составляет $\approx 21,8\%$ ⁸⁰. А согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) для складской недвижимости операционные расходы без учета коммунальных платежей составляют от 17,05% до 30,22%.

13. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,27	17,05	28,86
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,64	16,91	30,22

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,92	17,45	29,02
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,16	18,05	29,87

Рис. 44. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью⁸¹

Таким образом, рассчитанная величина операционных расходов соответствует диапазону среднерыночных показателей, в связи с чем может быть принята как основа для дальнейшего расчета. При этом учитываемая незначительный период владения объектом и отсутствие фактических ретроспективных данных, возможное изменение в среднесрочной перспективе величин составляющих операционные расходы, Оценщик считает целесообразным усреднить полученное расчетное значение 25,86% со среднерыночным 25% для минимизации погрешности расчета. Таким образом, в прогнозном периоде операционные расходы определяются как доля (в размере 25,43%) от действительного валового дохода. Расчет приведен далее.

6.4.4. Прогноз доходов

Источником формирования доходов для оцениваемого имущества является арендная плата за помещения и машиноместа.

Объект с кадастровым номером 61:02:0600010:17136 площадью (БТИ) 5 773,70 кв. м

Согласно Долгосрочному договору аренды помещений арендодатель и арендатор договорились, что при расчете арендной платы арендуемая площадь определяется в соответствии со стандартом БОМА (BOMA).

Согласно Долгосрочному договору аренды под стандартом БОМА понимается Американский национальный стандарт для измерения площади BOMA/SIOR 2012.

⁷⁹ Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-2021>

⁸⁰ = 1 200 руб./кв. м/год (среднее значение операционных расходов из диапазона 1 100-1 500, приведенного в исследовании) / 5 500 руб./кв. м/год (средневзвешенная ставка аренды согласно исследованию)

⁸¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, Москва, 01.01.2022, ABN Group

В 2004 году BOMA и SIOR (Общество риэлторов промышленной и офисной недвижимости) выпустили стандарт для расчета площади складских и промышленных комплексов под названием «Standard Methods For Measuring Floor Area in Industrial Buildings» (BOMA/SIOR 2004). Спустя пять лет, в 2009 году стандарт получил аккредитацию Американского национального института стандартов (ANSI), был переиздан и переименован в BOMA/SIOR 2009. Стандарт описывает два различных метода измерения площадей помещений в складских и промышленных комплексах: метод наружной стены (метод А) и так называемый Drip Line метод (метод Б). Принцип стандарта BOMA/SIOR 2009 идентичен офисному стандарту ANSI/BOMA Z65.1-2010 с разницей лишь в проведении границ при измерении площадей. BOMA/SIOR 2009 года содержит рекомендации в отношении готовых и незавершенных мезонинов. В 2012 году стандарт был обновлен и получил имя Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2-2012). Основной целью обновления была необходимость связать терминологию данного стандарта с вышедшим в 2010 году обновленным стандартом для офисных зданий⁸². Таким образом, имеется ввиду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

Табл. 38. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012⁸³

ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод А	ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод Б
<p>Метод А (Method A), известный также как метод наружной стены, является наиболее традиционным и широко используемым подходом к измерению площади складских и промышленных комплексов.</p> <p>Согласно этому методу, измерение площади здания производится по внешней границе наружных стен — линии измерения (Measure Line). Поэтому некоторые элементы складских и промышленных комплексов, такие как: навесы, внешние открытые лестницы, пандусы, открытые платформы разгрузки — исключаются из расчета, если они выходят за ее пределы.</p>	<p>При расчете площади здания по методу Б (Method B) линия измерения проходит по самой внешней его границе — по периметру кровли. Метод Б, как правило, предназначен для складских промышленных сооружений, находящихся в более теплом климате.</p>
Важные замечания:	
<ul style="list-style-type: none"> • Линия обмера (Measure Line) в промышленном стандарте заменяет понятие доминантной части (Dominant Portion) из стандарта БОМА для офисных зданий. В методе А линия обмера проходит по внешней поверхности ограждающих стен, в методе Б по периметру кровли. • Стандарт рекомендует использовать ANSI/BOMA Z65.1-2010 для офисных зданий, если в здании преобладают офисные площади. • Стандарт рекомендует обратиться к ANSI/BOMA Z65.1-2010 для офисных зданий, когда пропорциональном распределении мест общего пользования в многопользовательских зданиях 	

Учитывая, что указанные в договоре площади БОМА согласованы обеими сторонами долгосрочного договора аренды, прошедшего государственную регистрацию, и отсутствие в достаточном объеме необходимой информации для подробного анализа определения значений площадей, Оценщик считает целесообразным и допустимым принять в рамках дальнейших расчетов доходным подходом значения площадей БОМА, для которых указаны арендные ставки в Долгосрочном договоре аренды.

Табл. 39. Величины арендных ставок согласно Долгосрочному договору аренды помещений от 23 июля 2021 г.

Наименование	Площадь БОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) С 01.01.2021 г.	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) С 04.07.2021 г.
Складские помещения	5 420,20	3 550,00	3 727,50
Офисные помещения	456,10	8 750,00	9 187,50
Помещение зарядной	44,50	7 500,00	7 875,00
Помещение серверной	25,70	8 750,00	9 187,50
Машиноместо (грузовые автомобили)	10	90 000,00	31 500,00
Машиноместо (легковые автомобили)	25	30 000,00	94 500,00

Далее Оценщик проанализировал соответствие арендной ставки, указанной в долгосрочном договоре аренды, рыночным данным.

Табл. 40. Арендные ставки объектов производственно-складского назначения по классам. Ростов-на-Дону, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)⁸⁴

Показатель / Значение	min	max	средневзвешенное
Арендная ставка складской недвижимости класса В-, руб./кв. м/год	996,00	6 456,00	2 472,00

⁸² Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

⁸³ Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

⁸⁴ Источник: Исследования рынка БРН, https://analytics.brn.media/edition4986/article5002.html#proizvodstvenno-skladskaya-vedvizhimost_85

Показатель / Значение	min	max	средневзвешенное
Корректировка на класс (подробнее см. п. 6.1.1 Отчета)		25,40%	
Арендная ставка складской недвижимости класса А (с учетом корректировки на класс), руб./кв. м/год	1 248,95	8 095,62	3 099,81

Ставки аренды по классам складских комплексов

Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по классам. Ростов-на-Дону, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Классы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
B-	83	538	206	-3,8%	201
C	71	542	183	3,4%	216
D	52	496	149	-4,2%	167

Источник: brn.media

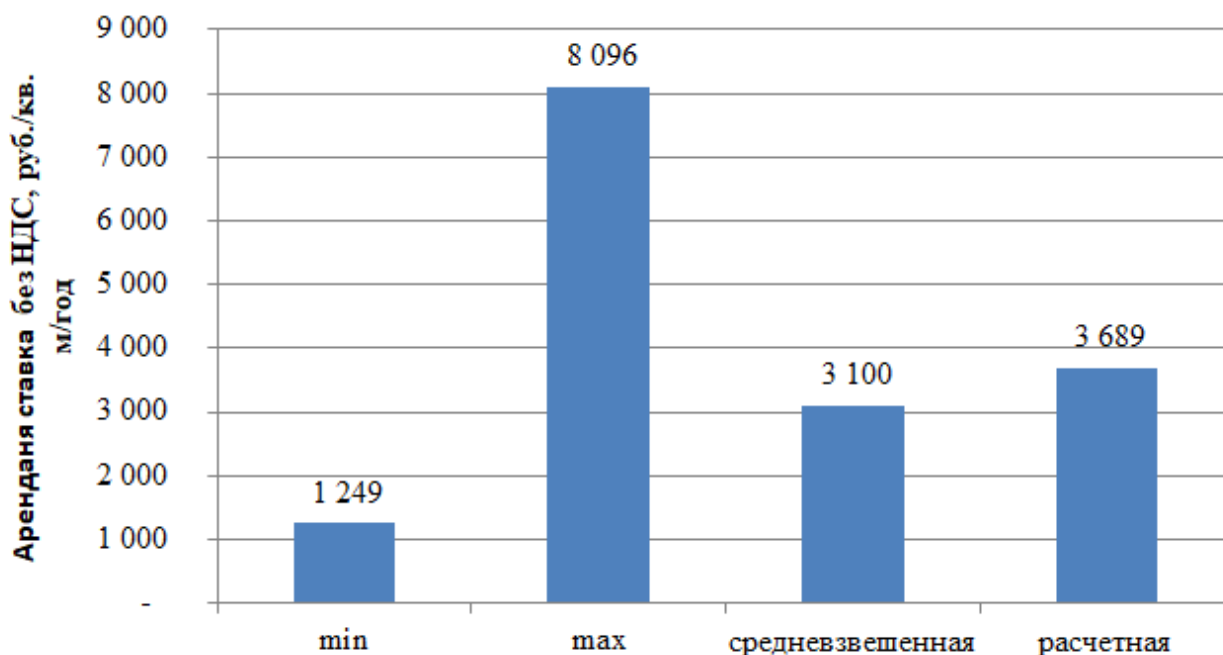


Рис. 45. Графический анализ соответствия полученных результатов ценам предложения 1 кв. м, руб. без НДС (по данным исследований рынка БРН)⁸⁵

В результате анализа установлено, что арендная ставка согласно условиям долгосрочного договора аренды соответствует среднерыночным аналитическим данным.

⁸⁵ расчетная арендная ставка 3 689 получена как среднее значение ставок по двум долгосрочным договорам, действующим на дату оценки - 3 727,50 для помещения с кадастровым номером 61:02:0600010:17136 и 3 650,00 для помещения с кадастровым номером 61:02:0600010:20827

Табл. 41. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах складского назначения (аренда)⁸⁶

№ п/п	Класс качества	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Точная ссылка	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без учета ОПЕХ	Корректировка на местоположение, % ⁸⁷	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без учета ОПЕХ
1	A	Ростовская обл., п. Дорожный, автодорога Ростов-Волгодонск, д. 1 км, стр. 1, СК «Дорожный»	5 780	https://dorozhnyy.skladium.ru/30550000	5 796	0,0%	5 796
2	A	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Дорожная, 1	2 000	https://g-rostov-nadonu-dorozhnaya-ul-1.skladium.ru/153656000	3 000	0,0%	3 000
3	B+	Ростовская обл., г. Аксай, ул. Западная	5 000	http://www.pomeshheniya.ru/rent/sklad_proizvodstvo_1357/	4 200	25,4%	5 267
4	B	г. Ростов-на-Дону, пер. Радиаторный 6 и пер. Радиаторный 8	373	https://rostov.cian.ru/rent/commercial/255096067/	3 600	25,4%	4 514
5	A	г. Ростов-на-Дону, р-н Советский, 2-я Краснодарская ул., 169Ас12	1 765	https://rostov.cian.ru/rent/commercial/267879535/	4 200	0,0%	4 200

Диапазон рыночных арендных ставок (с учетом корректировки на местоположение) составляет 3 000–5 796 руб./кв. м/год. Среднее значение по полученной выборке составляет ≈4 555 руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки (3 689 руб./кв. м/год) на ≈19,05%, в том время как допустимое расхождение может быть в пределах 19,5%⁸⁸ (подробнее см. п. 6.1.1 Отчета). При этом следует принимать во внимание, что согласно условиям долгосрочного договора в 2022 году будет индексация арендной ставки, что уменьшит расчетное значение отличия контрактной ставки от предложений на рынке. Кроме того следует принимать во внимание эффект масштаба, согласно которому удельная стоимость / арендная ставка помещения меньшей площадью может быть выше.

Кроме того, согласно среднерыночным аналитическим данным арендная ставка на складскую недвижимость в Ростове-на-Дону на конец 2021 г. составляет 4 050 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов (подробнее см. п. 4.3.3 Отчета), что отличается от средней контрактной ставки ≈ 10%.

В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендная ставка, указанная в долгосрочном договоре аренды, и принимаемая в дальнейшем к расчету соответствует рыночным данным⁸⁹. В связи с незначительным объемом статьи доходов от сдачи в аренду машиномест, а также отсутствием в открытых источниках информации об арендной плате за машиноместа (т.к. данная информация, как правило, является закрытой и озвучивается собственником на этапе согласования аренды помещений) Оценщик принимает как допущение, что величины арендных ставок согласно долгосрочному договору аренды соответствуют рыночным данным.

Согласно условиям Долгосрочного договора аренды помещений особо оговорили, что ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты 23 июля 2020 г. и далее ежегодно в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличиваются на 5% (пять процентов).

Табл. 42. Определение периодов действия базовой арендной ставки

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	14.02.2022	0,39
Дата индексации в 2022 году	05.07.2022	0,49
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2022	0,88

⁸⁶ Оценщик производил интервьюирование контактных лиц, указанных в объявлениях. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

⁸⁷ Корректировка на местоположение вводится аналогично п. 6.2 Отчета

⁸⁸ Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

⁸⁹ В ходе проведенного анализа Оценщик заключил, что величина контрактной арендной ставки за административно-бытовые помещения так же находится в рыночном диапазоне

Табл. 43. Расчет доходов и расходов в первом году прогнозного периода

Назначение (наименование) помещения	Площадь ВОМА, кв. м / Количество машиномест, шт.	Базовая арендная плата, руб./кв. м/год без НДС (руб./мм/год)	Арендная плата, руб./год без НДС	Базовая арендная плата, руб./кв. м/год без НДС (руб./мм/год)	Арендная плата, руб./год без НДС
<i>Доля года</i>		<i>с 14.02.2022 по 04.07.2022 (0,39)</i>		<i>с 05.07.2022 по 31.12.2022 (0,49)</i>	
Складские помещения	5 420,20	3 727,50	7 913 153,24	3 913,88	10 371 281,69
Офисные помещения	456,10	9 187,50	1 641 247,34	9 646,88	2 151 081,63
Помещение зарядной	44,50	7 875,00	137 254,69	8 268,75	179 891,25
Помещение серверной	25,70	9 187,50	92 479,84	9 646,88	121 207,63
Итого:			9 784 135,11	-	12 823 462,19
				22 607 597,30	
Легковые машиноместа	25	31 500,00	308 437,50	33 075,00	404 250,00
Грузовые машиноместа	10	94 500,00	370 125,00	99 225,00	485 100,00
Итого:			678 562,50	-	889 350,00
				1 567 912,50	
Операционные расходы	5 946,50	1 050,00	2 445 498,13	1 102,50	3 205 163,50
Итого:				5 650 661,63	

Расчет доходов и расходов (денежных потоков) в прогнозном периоде представлен далее в сводной таблице. При этом в качестве темпа роста ежегодно в прогнозном периоде принимается темп изменения арендной платы в соответствии с условиями заключенного долгосрочного договора аренды в размере 5% в год.

Объекты с кадастровыми номерами 61:02:0600010:20827; 61:02:0600010:17138; 61:02:0600010:17140

Расчет доходов от сдачи в аренду помещения с кадастровым номером 61:02:0600010:20827 аналогичен описанному выше.

Табл. 44. Величины арендных ставок согласно Долгосрочному договору аренды помещений от 07 июня 2021 г.

Кадастровый номер	Наименование	Площадь ВОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС)
61:02:0600010:20827	Часть складского помещения №1, в том числе:	17 236,90	-
	<i>помещение склада</i>	16 303,50	3 650,00
	<i>офисные помещения</i>	758,90	7 900,00
	<i>помещение зарядной</i>	164,30	7 500,00
	<i>помещение поломоечной техники</i>	10,20	7 500,00
	Часть складского помещения №2	5 226,80	3 650,00
-	Машиноместо (легковые автомобили)	25	30 000,00
61:02:0600010:17138	Техническое помещение №1	18,80	3 650,00
61:02:0600010:17140	Техническое помещение №2	18,80	3 650,00

В соответствии с анализом, проведенным выше, арендные условия соответствуют рыночным.

Согласно условиям Долгосрочного договора аренды помещений особо оговорили, что ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Акта приема-передачи складских помещений №1 (от 07.06.2022 г.) и далее ежегодно в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличиваются на 4,5%.

Табл. 45. Определение периодов действия базовой арендной ставки

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	14.02.2022	0,32
Дата индексации	08.06.2022	0,56
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2022	0,88

Табл. 46. Расчет доходов и расходов в первом году прогнозного периода

Кадастровый номер	Назначение (наименование) помещения	Площадь ВОМА, кв. м / Количество машино- мест, шт.	Базовая арендная плата, руб./кв. м/год без НДС (руб./мм/год)	Арендная плата, руб./год без НДС	Базовая арендная плата, руб./кв. м/год без НДС (руб./мм/год)	Арендная плата, руб./год без НДС
61:02:0600010:20827	<i>Доля года</i>	<i>0,32</i>	<i>с 14.02.2022 по 07.06.2022</i>	<i>0,56</i>	<i>с 08.06.2022 по 31.12.2022</i>	
	Складские помещения	21 530,30	3 650,00	24 885 438,42	3 814,25	46 307 653,32
	Офисные помещения	758,90	7 900,00	1 898 514,83	8 255,50	3 532 819,69
	Помещение зарядной	164,30	7 500,00	390 212,50	7 837,50	726 120,43
	Помещение полумоечной техники	10,20	7 500,00	24 225,00	7 837,50	45 078,69
	Итого:			27 198 390,75	-	50 611 672,12
					77 810 062,87	
	Легковые машиноместа	25	30 000,00	237 500,00	31 350,00	441 947,92
	Грузовые машиноместа	-	-	-	-	-
	Итого:			237 500,00	-	441 947,92
					679 447,92	
61:02:0600010:20827; 61:02:0600010:17138; 61:02:0600010:17140	Операционные расходы	22 463,70	1 150,00	8 180 530,75	1 201,75	15 222 604,30
	Итого:				23 403 135,05	
61:02:0600010:17138	Техническое помещение №1	18,80	3 650,00	21 729,67	3 814,25	40 435,29
	Итого:				62 164,95	
61:02:0600010:17140	Техническое помещение №2	18,80	3 650,00	21 729,67	3 814,25	40 435,29
	Итого:				62 164,95	

Расчет доходов и расходов (денежных потоков) в прогножном периоде представлен далее в сводной таблице. При этом в качестве темпа роста ежегодно в прогножном периоде принимается темп изменения арендной платы в соответствии с условиями заключенного долгосрочного договора аренды в размере 4,5% в год.

Объекты с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17142, 61:02:0600010:17137, 61:02:0600010:17139

По состоянию на дату оценки данные помещения вакантны, проекты долгосрочных договоров аренды так же отсутствуют.

Учитывая соответствие рыночным условиям фактических долгосрочных договоров аренды, схожие характеристики помещений и их расположение на территории одного комплекса, Оценщик счел целесообразным в качестве основы расчета принять условия долгосрочных договоров аренды по другим оцениваемым объектам, используя средние по двум договорам значения. При этом ввиду отсутствия информации о площадях ВОМА данных помещений и невозможности их достоверного самостоятельного расчета Оценщиком, расчеты базируются на площади БТИ, что по мнению Оценщика не обуславливает какую-либо существенную погрешность.

Таким образом, расчет денежных потоков для помещений с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17142, 61:02:0600010:17137, 61:02:0600010:17139 аналогичен описанному выше. Единственным отличием является необходимость для перехода от потенциального валового дохода к действительному валовому доходу учесть среднерыночные потери от недогрузки, обусловленные отсутствием долгосрочных договоров аренды на данные помещения, т.к. в данном случае арендная плата из расчета площади объектов будет представлять из себя потенциальный валовый доход. Дополнительно следует отметить, что по данным Заказчика, вакантные машиноместа отсутствуют.

Табл. 47. Расчет потерь от недогрузки

№ п.п.	Недогрузка, %			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
1	6,0%	20,0%	12,0%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2022 г.	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2702-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2022-goda
2	9,0%	16,0%	13,0%	«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (значение для специализированных высококлассных складских объектов на активном рынке, города более 1 млн чел.)	
3	-	-	2,2%	Россия Регионы Итоги 2021 г. Складская недвижимость	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-warehouse-regions
9,07%				Значение, принимаемое к расчету, %	

Табл. 48. Расчет доходов и расходов (денежных потоков) в прогнозном и постпрогнозном периодах

Период	14.02.2022-31.12.2022 ⁹⁰	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Объект с кадастровым номером	61:02:0600010:17136	площадью (БТИ)	5 773,70	кв. м	
Площадь складских помещений, кв. м	5 420,20	5 420,20	5 420,20	5 420,20	5 420,20
Арендная плата за складские помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС ⁹¹	* ⁹²	4 109,57	4 315,05	4 530,80	4 757,34
Площадь офисных помещений, кв. м	456,10	456,10	456,10	456,10	456,10
Арендная плата за офисные помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*	10 129,22	10 635,68	11 167,46	11 725,84
Площадь помещений зарядной, кв. м	44,50	44,50	44,50	44,50	44,50
Арендная плата за помещения зарядной без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*	8 682,19	9 116,30	9 572,11	10 050,72
Площадь помещений серверной, кв. м	25,70	25,70	25,70	25,70	25,70
Арендная плата за помещения серверной без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*	10 129,22	10 635,68	11 167,46	11 725,84
Арендная плата за помещения, руб./без НДС	22 607 597,30	27 541 299,48	28 918 364,45	30 364 282,67	31 882 496,81
Количество грузовых машиномест, шт.	10	10	10	10	10
Арендная плата за грузовое машиноместо в год, руб. без НДС	*	104 186,25	109 395,56	114 865,34	120 608,61
Количество легковых машиномест, шт.	25	25	25	25	25
Арендная плата за легковое машиноместо в год, руб. без НДС	*	34 728,75	36 465,19	38 288,45	40 202,87
Арендная плата за машиноместа, руб./без НДС	1 567 912,50	1 910 081,25	2 005 585,31	2 105 864,58	2 211 157,81
Компенсация операционных расходов арендатором, руб./кв. м/год	*	1 157,63	1 215,51	1 276,28	1 340,10
Компенсация операционных расходов арендатором, руб.	5 650 661,63	6 883 817,06	7 228 007,92	7 589 408,31	7 968 878,73
Генерируемые объектом доходы, руб.	29 826 171,43	36 335 197,79	38 151 957,68	40 059 555,56	42 062 533,34
Объект с кадастровым номером	61:02:0600010:20827	площадью (БТИ)	22 199,00	кв. м	
Площадь складских помещений, кв. м	21 530,30	21 530,30	21 530,30	21 530,30	21 530,30
Арендная плата за складские помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*	3 985,89	4 165,26	4 352,69	4 548,56
Площадь офисных помещений, кв. м	758,90	758,90	758,90	758,90	758,90
Арендная плата за офисные помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*	8 627,00	9 015,21	9 420,90	9 844,84
Площадь помещений зарядной, кв. м	164,30	164,30	164,30	164,30	164,30

⁹⁰ Данный период составляет 0,88 года – с 14 февраля 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

⁹¹ Оценщик считает допустимым пренебречь точной датой индексации и принять ее в рамках настоящего расчета начиная с 2023 года условно в целях упрощения и прозрачности расчета. Возникающая при этом погрешность ничтожно мала.

⁹² Расчет с отметкой «*» представлен в таблице выше

Период	14.02.2022-31.12.2022 ⁹⁰	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Арендная плата за помещения зарядной без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*	8 190,19	8 558,75	8 943,89	9 346,36
Площадь помещений поломоечной техники, кв. м	10,20	10,20	10,20	10,20	10,20
Арендная плата за помещения серверной без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*	8 190,19	8 558,75	8 943,89	9 346,36
Арендная плата за помещения, руб. без НДС	77 810 062,87	93 793 650,50	98 014 364,77	102 425 011,19	107 034 136,69
Количество легковых машиномест, шт.	25	25	25	25	25
Арендная плата за легковое машиноместо в год, руб. без НДС	*	32 760,75	34 234,98	35 775,56	37 385,46
Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС	679 447,92	819 018,75	855 874,59	894 388,95	934 636,45
Компенсация операционных расходов арендатором, руб./кв. м/год	*	1 255,83	1 312,34	1 371,40	1 433,11
Компенсация операционных расходов арендатором, руб.	23 403 135,05	28 210 560,29	29 480 035,50	30 806 637,10	32 192 935,77
Генерируемые объектом доходы, руб.	101 892 645,84	122 823 229,54	128 350 274,87	134 126 037,24	140 161 708,92
Объект с кадастровым номером	61:02:0600010:17142	площадью (БТИ)	6 903,70	кв. м	
Средневзвешенная арендная плата за помещение с кадастровым номером 61:02:0600010:17136, руб./кв. м/период (по площади БТИ) без НДС	3 915,62	4 770,13	5 008,64	5 259,07	5 522,02
Средневзвешенная арендная плата за помещение с кадастровым номером 661:02:0600010:20827, руб./кв. м/период (по площади БТИ) без НДС	3 505,12	4 225,13	4 415,26	4 613,95	4 821,57
Арендная плата, руб./кв. м/период (по площади БТИ)	3 710,37	4 497,63	4 711,95	4 936,51	5 171,80
Потенциальный валовый доход, руб./период без НДС	25 615 255,74	31 050 286,56	32 529 878,32	34 080 168,15	35 704 543,29
Недозагрузка, %	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%
Арендная плата за помещение (действительный валовый доход), руб./период без НДС	23 292 805,89	28 235 060,58	29 580 502,68	30 990 232,90	32 467 331,37
Средневзвешенная компенсация операционных расходов арендатором за помещение с кадастровым номером 61:02:0600010:17136, руб./кв. м/период (по площади БТИ) без НДС	978,69	1 192,27	1 251,88	1 314,48	1 380,20
Средневзвешенная компенсация операционных расходов арендатором за помещение с кадастровым номером 61:02:0600010:20827, руб./кв. м/период (по площади БТИ) без НДС	1 054,24	1 270,80	1 327,99	1 387,75	1 450,20
Компенсация операционных расходов арендатором, руб./кв. м/период (по площади БТИ)	1 016,47	1 231,54	1 289,94	1 351,11	1 415,20
Компенсация операционных расходов арендатором с учетом недозагрузки, руб./период (по площади БТИ)	6 381 136,14	7 731 301,02	8 097 921,56	8 481 975,63	8 884 294,51
Генерируемые объектом доходы, руб.	29 673 942,03	35 966 361,59	37 678 424,24	39 472 208,53	41 351 625,87
Объект с кадастровым номером	61:02:0600010:17138	площадью (БТИ)	15,60	кв. м	
Площадь помещения (ВОМА), кв. м	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80
Арендная плата за помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*	3 985,89	4 165,26	4 352,69	4 548,56

Период	14.02.2022-31.12.2022 ⁹⁰	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Арендная плата за помещения, руб./без НДС	62 164,95	74 934,76	78 306,82	81 830,63	85 513,00
Компенсация операционных расходов арендатором, руб./кв. м/год	*	1 255,83	1 312,34	1 371,40	1 433,11
Компенсация операционных расходов арендатором, руб.	19 586,22	23 609,58	24 672,01	25 782,25	26 942,45
Генерируемые объектом доходы, руб.	81 751,17	98 544,34	102 978,83	107 612,88	112 455,46
Объект с кадастровым номером	61:02:0600010:17140	площадь (БТИ)	15,60	кв. м	
Площадь помещения (ВОМА), кв. м	18,80	18,80	18,80	18,80	18,80
Арендная плата за помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*	3 985,89	4 165,26	4 352,69	4 548,56
Арендная плата за помещения, руб./без НДС	62 164,95	74 934,76	78 306,82	81 830,63	85 513,00
Компенсация операционных расходов арендатором, руб./кв. м/год	*	1 255,83	1 312,34	1 371,40	1 433,11
Компенсация операционных расходов арендатором, руб.	19 586,22	23 609,58	24 672,01	25 782,25	26 942,45
Генерируемые объектом доходы, руб.	81 751,17	98 544,34	102 978,83	107 612,88	112 455,46
Объект с кадастровым номером	61:02:0600010:17137	площадь (БТИ)	16,30	кв. м	
Средневзвешенная арендная плата за помещения с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17138 и 61:02:0600010:17140, руб./кв. м/период (по площади БТИ) без НДС	3 984,93	4 803,51	5 019,67	5 245,55	5 481,60
Потенциальный валовый доход, руб./период без НДС	64 954,41	78 297,21	81 820,59	85 502,51	89 350,13
Недозагрузка, %	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%
Арендная плата за помещение (действительный валовый доход), руб./период без НДС	59 065,21	71 198,27	74 402,19	77 750,29	81 249,05
Средневзвешенная компенсация операционных расходов арендатором за помещения с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17138 и 61:02:0600010:17140, руб./кв. м/период (по площади БТИ) без НДС	1 255,53	1 513,43	1 581,54	1 652,71	1 727,08
Компенсация операционных расходов арендатором с учетом недозагрузки, руб./период (по площади БТИ)	18 609,59	22 432,33	23 441,78	24 496,67	25 599,02
Генерируемые объектом доходы, руб.	77 674,79	93 630,60	97 843,97	102 246,95	106 848,06
Объект с кадастровым номером	61:02:0600010:17139	площадь (БТИ)	15,50	кв. м	
Средневзвешенная арендная плата за помещения с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17138 и 61:02:0600010:17140, руб./кв. м/период (по площади БТИ) без НДС	3 984,93	4 803,51	5 019,67	5 245,55	5 481,60
Потенциальный валовый доход, руб./период без НДС	61 766,46	74 454,40	77 804,85	81 306,07	84 964,84
Недозагрузка, %	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%
Арендная плата за помещение (действительный валовый доход), руб./период без НДС	56 166,30	67 703,87	70 750,55	73 934,32	77 261,37

Период	14.02.2022-31.12.2022 ⁹⁰	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Средневзвешенная компенсация операционных расходов арендатором за помещения с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17138 и 61:02:0600010:17140, руб./кв. м/период (по площади БТИ) без НДС	1 255,53	1 513,43	1 581,54	1 652,71	1 727,08
Компенсация операционных расходов арендатором с учетом недозагрузки, руб./период (по площади БТИ)	17 696,23	21 331,36	22 291,27	23 294,37	24 342,62
Генерируемые объектом доходы, руб.	73 862,53	89 035,23	93 041,81	97 228,70	101 603,99
По оцениваемому комплексу в целом					
Арендная плата за помещения, руб./период без НДС	123 950 027,48	149 858 782,20	156 814 998,28	164 094 872,63	171 713 501,29
Арендная плата за машиноместа, руб./период без НДС	2 247 360,42	2 729 100,00	2 861 459,91	3 000 253,53	3 145 794,26
Действительный валовый доход, руб./период без НДС	126 197 387,90	152 587 882,20	159 676 458,19	167 095 126,15	174 859 295,55
Компенсация операционных расходов арендаторами, руб./период	35 510 411,08	42 916 661,22	44 901 042,06	46 977 376,59	49 149 935,55
Генерируемые оцениваемыми объектами доходы, руб. без НДС	161 707 798,98	195 504 543,42	204 577 500,24	214 072 502,74	224 009 231,10
Операционные расходы собственника, подлежащие вычету, руб. без НДС	32 089 273,31	38 799 806,69	40 602 278,65	42 488 685,87	44 462 946,65
Денежный поток, руб. без НДС	129 618 525,67	156 704 736,73	163 975 221,60	171 583 816,87	179 546 284,45

6.4.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{93}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам.

Табл. 49. Определение ставки капитализации согласно открытым источникам⁹⁴

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
1	-	-	9,0%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2022 г. (значение для класса А)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda
2	10,0%	11,0%	10,5%	Рынок инвестиций. 2021 г. (значение для премиальной складской недвижимости)	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2021
3	9,3%	13,6%	11,4%	«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (значение для специализированных высококлассных складских объектов на активном рынке, города более 1 млн чел.)	
4	От 6,73% до 11,65%		8,05%	Метод экстракции по аналитическим данным исследований рынка БРН для складской недвижимости класса В- в г. Ростове-на-Дону по итогам 3 г. 2021 г., средневзвешенное значение. При этом ввиду отсутствия данных для класса А Оценщик допускает, что применение рассматриваемых показателей в сегменте высококлассной недвижимости (к которой может быть отнесен и класс В) не обуславливает существенные погрешности расчета.	https://analytics.brn.media/edition4986/article5002.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_85
			9,74%	Значение, принимаемое к расчету, %	

Табл. 50. Определение ставки капитализации методом экстракции⁹⁵

Показатель / Значение ⁹⁶	min	max	средневзвешенное
Цена предложения складской недвижимости класса В-, руб./кв. м	10 095	37 778	20 952

⁹³ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchnik.ru/docs/287.html>

⁹⁴ Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции, т.е. учитывает в себе резерв на замещение. Принт-скрины используемых источников приведены в Приложении 3 к Отчету.

⁹⁵ В связи с отсутствием данных по классу А Оценщик допускает, что применение данных по классу В, который так же входит в сегмент высококлассной складской недвижимости, для расчета относительной величины не приведет к существенным погрешностям расчета

⁹⁶ Источник: Исследования рынка БРН, https://analytics.brn.media/edition4986/article5002.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_85, подробнее см. п. 6.1.1 Отчета

Показатель / Значение ⁹⁶	min	max	средневзвешенное
Арендная ставка складской недвижимости класса В-, руб./кв. м/мес.	83,00	538,00	206,00
Арендная ставка складской недвижимости класса В-, руб./кв. м/год	996,00	6 456,00	2 472,00
Среднерыночные потери от недоиспользования, %	9,07% (аналитические данные, подробнее см. п. 6.4.4 Отчета)		
Действительный валовой доход, руб./кв. м/год	905,70	5 870,66	2 247,87
Расходы собственника, подлежащие вычету, в % от ДВД	25% (Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2022 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2700-operatsionnye-raskhody-pri-uvpravlennii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-01-2022-goda , подробнее см. п. 6.4.3 Отчета)		
Чистый операционный доход, руб./кв. м/год	679,27	4 402,99	1 685,90
Ставка капитализации, %	6,73%	11,65%	8,05%

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (от 30 сентября 2021 г.)⁹⁷ в размере 4%.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный	41,4	65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный	71,9	73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,9	6,0	3,6	4,0	4,0

Рис. 46. Информация о долгосрочном темпе роста

Принимаемая к расчету в качестве долгосрочного темпа роста величина соответствует величинам ежегодной индексации согласно заключенным долгосрочным договорам аренды и подтверждается различной справочной и аналитической информацией. Так, значения ожидаемого среднегодового роста арендных ставок в 2021-2026 гг. в рассматриваемом сегменте составляет от 2% до 6,3%.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.
Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет (2021-2026 гг.) и границы интервалов по отдельным городам³⁹

Таблица 62

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в следующие 5 лет (2021-2026 гг.)				
2. Специализированные высококлассные складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	4,0%	1,5%	6,5%
2	Санкт-Петербург	4,0%	2,2%	5,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,2%	2,0%	6,3%

Рис. 47. Информация о долгосрочном темпе роста

⁹⁷

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html

Табл. 51. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Ставка капитализации, %	9,74%
Долгосрочный темп роста в год, %	4,00%
Ставка дисконтирования, %	13,74%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

Учет инфляционной составляющей

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

Учет рисков

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

Таким образом, к расчету принимается ставка дисконтирования в размере 13,74%.

6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока за полный год производится по формуле:

$$PV = \sum_1^t \frac{CF_t}{(1+i)^{t-0,5}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- CF_t - денежный поток t-го ($t = 1, 2, \dots, t$) года прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Или:

$$PV = \sum_t^T CF_t * P, \text{ где:}$$

- CF_t - денежный поток t-го ($t = 1, 2, \dots, t$) года прогнозного периода;
- P – коэффициент дисконтирования;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0,5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени ($t - 0,5$). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2022 г. составляет: $0,44 = 0,88 \text{ года} / 2$.

Табл. 52. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	14.02.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Денежный поток, руб. без НДС	129 618 525,67	156 704 736,73	163 975 221,60	171 583 816,87
Период	0,88	1,88	2,88	3,88

Период	14.02.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Середина периода (период дисконтирования)	0,44	1,38	2,38	3,38
Ставка дисконтирования	13,74%	13,74%	13,74%	13,74%
Коэффициент дисконтирования	0,9449	0,8372	0,7361	0,6472
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	122 477 242,11	131 192 375,26	120 699 189,70	111 045 792,93

6.4.7. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода. Для ее определения Оценщик использовал метод прямой капитализации денежного потока первого года постпрогнозного периода, расчет которого представлен в п. 6.4.4. Отчета.

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость определяется методом прямой капитализации и составит:

$$179\,546\,284,45 \text{ руб.} / 9,74\% = 1\,844\,029\,686 \text{ руб.}$$

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,97. Коэффициент дисконтирования составляет 0,6068⁹⁸.

Таким образом, текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

$$1\,844\,029\,686 \times 0,6068 = 1\,119\,034\,618 \text{ руб. без НДС.}$$

6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Табл. 53. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	14.02.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	122 477 242,11	131 192 375,26	120 699 189,70	111 045 792,93	-
Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					1 844 029 686
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					1 119 034 618
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	1 604 449 218				

⁹⁸ Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.6 Отчета

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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 земельных участков 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 стоимости котельной и работ (улучшений), выполненных на земельных участках (согласно полному перечню работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведенном в Приложении 1 к Заданию на оценку), Оценщик использовал затратный подход. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по рыночному (сравнительному) и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки, не представляется возможным.

Для определения стоимости Объекта оценки (зданий с учетом земельных участков и их улучшений) Оценщик применил один подход – доходный. При этом в качестве поверочного индикативно использовался рыночный (сравнительный) подход, результаты по которому подтвердили стоимость, полученную в рамках доходного подхода (п. 6.1.1 Отчета). Учитывая данное обстоятельство и высокую степень достоверности используемых в рамках доходного подхода данных, вес для доходного подхода принимается равным 1,0.

Табл. 54. Согласование результатов оценки Объекта оценки

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	Не применялся	1 604 449 218	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	-	1	-
Итоговая величина стоимости Объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.		1 604 000 000	

Табл. 55. Согласование результатов для котельной

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447323024 от 03 февраля 2022 г.	Не применялся	Не применялся	10 578 918
Удельный вес используемого подхода	-	-	1
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.		10 579 000	

Таким образом,

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-он, входящих в состав Объекта оценки, с учетом Долгосрочных договоров помещений от 07.06.2021 г. и от 23.07.2020 г.,⁹⁹ по состоянию на 14 февраля 2022 г. составляет:

1 604 000 000 (Один миллиард шестьсот четыре миллиона) рублей РФ без учета НДС,

в том числе:

Табл. 56. Результаты оценки Объекта оценки¹⁰⁰

№ п.п.	Наименование объекта	Справедливая стоимость, округленно, без НДС, руб. ¹⁰¹
1	Нежилое помещение общей площадью 5 773,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 1. Кадастровый номер 61:02:0600010:17136. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447336047 от 03 февраля 2022 г.	153 436 000
2	Нежилое помещение общей площадью 6 903,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 2. Кадастровый номер 61:02:0600010:17142. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447238872 от 03 февраля 2022 г.	183 466 000
3	Нежилое помещение общей площадью 22 199,0 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п. Большелогское, зд. 180, помещение 3. Кадастровый номер 61:02:0600010:20827. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447438359 от 04 февраля 2022 г.	589 940 000
4	Нежилое помещение общей площадью 16,3 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 4. Кадастровый номер 61:02:0600010:17137. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447356392 от 03 февраля 2022 г.	433 000
5	Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 5. Кадастровый номер 61:02:0600010:17139. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447282414 от 03 февраля 2022 г.	412 000
6	Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 6. Кадастровый номер 61:02:0600010:17138. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447206824 от 03 февраля 2022 г.	415 000
7	Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 7. Кадастровый номер 61:02:0600010:17140. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447317511 от 03 февраля 2022 г.	415 000
8	Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447323024 от 03 февраля 2022 г.	10 579 000

⁹⁹ Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры помещений, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район от 07.06.2021 г. и от 23.07.2020 г.; будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.

¹⁰⁰ Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно заданию на оценку (для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбер - Арендный бизнес 7»)

¹⁰¹ В соответствии с пп. б п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применима

№ п.п.	Наименование объекта	Справедливая стоимость, округленно, без НДС, руб. ¹⁰¹
9	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, общая площадь 67 588 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:20835, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447297160 от 03 февраля 2022 г.	549 813 000
10	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, для размещения объектов промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 14 148 +/- 42 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0000000:7272, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447542880 от 04 февраля 2022 г.	115 091 000
Итого:		1 604 000 000

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

к Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г. об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбер -Арендный бизнес 7»

г. Москва

«07» февраля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сбер Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбер – Арендный бизнес 7», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности № Дов-0009/21 от 25 мая 2021 года, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», 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 от «18» февраля 2021 г. № 71-ОН/130/2021 (далее – «Договор»):

- 1.1. **Оценку Объекта оценки по заданию на оценку осуществляют следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — «Оценщик»):**
Овчинников Виктор Сергеевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 9 (Девяти) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.
- 1.3. **Порядок оплаты:** Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в Договоре в размере 100% (Сто процентов) суммы вознаграждения, указанной в п. 1.2. настоящего Задания на оценку, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему заданию на оценку. В случае увеличения ставки НДС стоимость вознаграждения увеличивается на размер увеличения ставки НДС. Исполнитель выставляет счет на его доплату, а Заказчик обязуется оплатить такой счет в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня его получения.
- 1.4. **Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим заданием на оценку:**
 1. Копии правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты;
 2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;
 3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.
- 1.5. **При проведении оценки Объекта оценки по настоящему заданию на оценку будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):**

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ.
2. Международный стандарт оценки (МСО-2020) в части, не противоречащей законодательству РФ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. №299).
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «25» сентября 2014 г. №611).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит Оценщик, указанный в п. 1.1 Задания на оценку.

1.6. Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию):

1	<p>Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение общей площадью 5 773,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 1. Кадастровый номер 61:02:0600010:17136. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447336047 от 03 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 6 903,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 2. Кадастровый номер 61:02:0600010:17142. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447238872 от 03 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 22 199,0 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п. Большелогское, зд. 180, помещение 3. Кадастровый номер 61:02:0600010:20827. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447438359 от 04 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 16,3 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 4. Кадастровый номер 61:02:0600010:17137. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447356392 от 03 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 5. Кадастровый номер 61:02:0600010:17139. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447282414 от 03 февраля 2022 г.; • Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 6. Кадастровый
---	---	---

		<p>номер 61:02:0600010:17138. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447206824 от 03 февраля 2022 г.;</p> <ul style="list-style-type: none">• Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 7. Кадастровый номер 61:02:0600010:17140. Выписка из ЕГРН №99/2022/447317511 от 03 февраля 2022 г.;• Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447323024 от 03 февраля 2022 г.;• Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, общая площадь 67 588 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:20835, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447297160 от 03 февраля 2022 г.;• Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, для размещения объектов промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 14 148 +/- 42 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0000000:7272, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке,
--	--	---

		приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН № 99/2022/447542880 от 04 февраля 2022 г.
2	Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N3758-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>
3	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер - Арендный бизнес 7". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
4	Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость: определять не требуется.</p>
5	Дата оценки	14.02.2022 г.
6	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>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</p>

		<p>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»;</p> <ol style="list-style-type: none">2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации 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 принимает 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.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. Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры помещений, расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район от 07.06.2021 г. и от 23.07.2020 г.; будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.9. Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшений (перечень улучшений приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку).
--	--	---

		10. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
7	Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилые помещения – общая долевая собственность (доверительное управление, долгосрочная аренда); • Котельная – общая долевая собственность (доверительное управление); • Земельные участки – общая долевая собственность (доверительное управление). <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p>
8	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Право общей долевой собственности на нежилые помещения с учетом ограничения (обременения) долгосрочной арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления;</p> <p>Право общей долевой собственности на котельную без учета ограничений (обременений) прав в виде доверительного управления;</p> <p>Право общей долевой собственности на земельный участок без учета ограничений (обременений) прав в виде доверительного управления.</p>
9	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
10	Срок проведения оценки	<p>Начало проведения оценки: день предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку.</p> <p>Окончание проведения работ: 01.03.2022 г.</p>

- 1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.4 Договора.
- 1.8. Настоящее задание на оценку составлено в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы: по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, и вступает в силу в день подписания Сторонами.

ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЗАКАЗЧИК:

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

ООО «Сбер Фонды Недвижимости»
Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом
недвижимости «Сбер – Арендный
бизнес 7»



/С.О. Найчук/



/В.Ф. Алифировец/

**Приложение № 1
К заданию на оценку № 1 от «07» февраля 2022 г.
К Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г. об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный
фонд недвижимости «Сбер - Арендный бизнес 7»**

**Перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках с кадастровыми номерами
61:02:0600010:20835 и 61:02:0000000:7272 общей площадью 81 736,0 кв. м**

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
1. КС № 01-01-01 Земельные работы и благоустройство. Дренаж дорожных одежд			
Раздел 1. Земельные работы			
Срезка растительного слоя			
1	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозером мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов: 2	1 000 куб. м	67,564
2	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-031-02	1 000 куб. м	67,564
3	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвал экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,63 (0,5-1) куб. м, группа грунтов: 2 - погрузка грунта	1 000 куб. м	67,564
4	Перевозка грузов автомобильно-самосвалом грузоподъемностью 10 т работающим вне карьера на расстоянии: 1 класс груза до 27 км	1 т груз	114 858,8
5	Работа на отвале, группа грунтов: 1 н	1 000 куб. м	67,564
6	Утилизация излишков грунта	т	114 858,8
Вертикальная планировка			
7	Вертикальная планировка автогрейдером: средними с перемещением грунта до 20 м	1 000 куб. м	111,768
8	Планировка автогрейдером: средними, на каждые последующие 10 м добавлять к расценке 01-01-115-01	1 000 куб. м	111,768
9	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвал экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,63 (0,5-1) куб. м, группа грунтов: 2 - погрузка грунта	1 000 куб. м	111,768
10	Перевозка грузов автомобильно-самосвалом грузоподъемностью 10 т работающим вне карьера на расстоянии: 1 класс груза до 1 км	1 т груз	190 005,6
11	Работа на отвале, группа грунтов: 1 н	1 000 куб. м	111,768
12	Утилизация излишков грунта	т	190 005,6
Модификация известью			
13	Известкование: с заделкой извести в почву	га	3,5492
14	Известь строительная негашеная хлорная, марки Б	т	431,59
15	Планировка откосов выемок и насыпей экскаваторами, группа грунтов: 1-2 (прин. перемещение грунта с известью)	1 000 кв. м	35,492
Длительнейшая послойная сушка			
16	Известкование: с заделкой извести в почву	га	2,238
17	Известь строительная негашеная хлорная, марки Б	т	223,8
18	Планировка откосов выемок и насыпей экскаваторами, группа грунтов: 1-2 (прин. перемещение грунта с известью)	1 000 кв. м	22,38
Стабилизация под корпус цементон			
19	Известкование: с заделкой извести в почву - прин. цемента	га	3,5492
20	Портландцемент общестроительного назначения бездобавочный М400 Д0 (СЕМ I 32,5Н)	т	1419,7
21	Планировка откосов выемок и насыпей экскаваторами, группа грунтов: 1-2 (прин. перемещение грунта с цементон)	1 000 кв. м	35,492
Стабилизация оснований дорожных одежд цементон			
22	Известкование: с заделкой извести в почву - прин. цемента	га	2,9482
23	Портландцемент общестроительного назначения бездобавочный М400 Д0 (СЕМ I 32,5Н)	т	1179,28
24	Планировка откосов выемок и насыпей экскаваторами, группа грунтов: 1-2 (прин. перемещение грунта с цементон)	1 000 кв. м	29,482
Основание под полы			
25	Устройство уплотненных самозонными катками подстилающих слоев: щебеночных	куб. м	5305,3
26	Щебень № 1000, фракция 40-80(70) мм, группа 2	куб. м	6 732,3
27	Устройство подстилающих слоев: песчаных	куб. м	156
28	Песок природный I класс, повышенной крупности, круглые сита	куб. м	172,48
Раздел 2. Благоустройство			
Дорожная одежда (асфальтобетонное покрытие)			
29	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укладке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 96,1 МПа (1000 кгс/см. н): верхнего слоя двухслойных	1 000 кв. м	28,1115
30	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укладке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 96,1 МПа (1000 кгс/см. н): нижнего слоя двухслойных	1 000 кв. м	28,1115
31	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценке 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1 000 кв. м	28,1115
32	Возле укладки материалов	т	35,30035
33	Бетон полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премум"	т	26,06
34	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиком второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1 000 кв. м	26,741
35	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-031-02	1 000 кв. м	26,741
36	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка Д	т	3 875,04
37	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиком второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1 000 кв. м	26,741
38	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-031-02	1 000 кв. м	26,741
39	Смеси асфальтобетонные плотные мелкозернистые тип Б марка I	т	3 346,35
40	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	27,41
41	Камни бортовые БР 100.30.15, бетон В30 (М400)	куб. м	2741
Дорожная одежда (тротуарная плита) S=663 кв. м.			
42	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	1
43	Щебень № 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	126
44	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	0,22236
45	Песок природный I класс, повышенной крупности, круглые сита	куб. м	24,4596
46	Устройство Бетонных плитчатых тротуаров с автоматическим заво: песок	100 кв. м	6,63
47	Смеси пескоцементные с содержанием цемента до 67 %	куб. м	33,15
48	Плиты Бетонные тротуарные, толщина 100 мм, разного цвета	кв. м	663
49	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	10,87
50	Камни бортовые БР 100.20.В Бетон В22,5 (КУБ. М20), объем 0,016 куб. м/ (ГОСТ 6665-95)	шт.	1 087
Отпущена (406 кв. м.)			
51	Изоляция каменной на колоннах и вертикальных материалах с краплением на клею и доделке холодных поверхностей: наружных стен	100 кв. м	4,73
52	Дубовые распорные полиуретановые	100 шт.	33,11
53	Пенополистирол экструдированный ТЕХНОНИКОЛЬ XPS CARBON 33-300	куб. м	48,719

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
54	Устройство основания под фундаменты: гравийного	куб. м	155
55	Галька речная коричневая, фракция 10-50 мм	кг	232500
56	Устройство основания под фундаменты: песчаного	куб. м	124,8
57	Песок природный II класс, средний, круглые сита	куб. м	137,3
58	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: сплошной	1000 кв. м	0,406
59	Нетканый геотекстиль: ГЕОКОМ Д250, иглопробивной	кв. м	609
60	Устройство боковой изоляции: методом наплавления	100 кв. м	4,413043
61	Техноэласт: Термо ЭПП	кв. м	1015
Озеленение			
62	Планировка участка: механизированным способом	100 кв. м	343,49
63	Разбивка участка	100 кв. м	343,49
64	Очистка участка от мусора	100 кв. м	343,49
65	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 1,5 см: механизированным способом	100 кв. м	343,49
66	Посев газонов партерных, навоританских и обыкновенных вргунью	100 кв. м	343,49
67	Семена газонных трав (смесь)	кг	2103
68	Полив зеленых насаждений: из шланга поливочной машины	куб. м	3434,9
Постоянное ограждение			
69	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт.	0,06
70	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	1,746
71	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт. через 125 мм 5=1,74x1,87=3,25 кв. м, ПМ 7В	шт.	20
72	Стойки металлические со струбцинами из круглых труб и гнутосварных профилей массой отпавочной парки до 0,1 т	кг	200
73	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл.	6
74	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	2,25
75	Шлагбаум автоматический подъемный СМЕ GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт.	6
76	Устройство калиток из готовых металлических решетчатых панелей	10 шт.	1
77	Калитка	шт.	1
78	Устройство барьеров безопасности: спиральных	100 м	6,73
79	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом хронштейнов, креплений	м	673
80	Устройство ограждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт.	66,3
81	Секция ограждения	шт.	663
82	Установка металлических столбов высотой до 4 м: с погружением в бетонное основание	100 шт.	7,06
83	Конструкции сварные индивидуальные прочие, масса сборочной единицы до 0,1 т - стойки (столбы) ограждения из трубы д. 89 мм высотой 2 м над землей = 7,38*2,5*706 шт.	т	13,0257
84	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	26,8
Временный проезд			
85	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	9,66
86	Щебень М 1000, фракция 40-80(70) мм, группа 2	куб. м	1 217,16
87	Устройство дорожных покрытий из сборных прямоугольных железобетонных плит площадью: до 10,5 кв. м	100 куб. м	0,0357
88	Плиты железобетонные для покрытий автомобильных дорог	куб. м	3,57
Временное ограждение			
89	Устройство ограждений: из сетки	100 м	21,45
90	Горячекатаная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 18 мм	т	4,39363
91	Проволока вязальная	кг	3,76
92	Сетка пластиковая оградительная 1x50 м	2145	2145
Дренажная система дорожных одежд			
93	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	14,29
94	Щебень М 1000, фракция 5(3)-10 мм, группа 2	куб. м	178,6
95	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров	100 м	10,2
96	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм	м	1020
97	Песок природный I класс, повышенной крупности, круглые сита	куб. м	62,42
Раздел 3. Котлованы			
Устройство оснований			
98	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	3647
99	Щебень М 1000, фракция 40-80(70) мм, группа 2	куб. м	3153,3
100	Высыпи гранитные, крошка гранитная (отсев)	куб. м	1 040,73
Обратная засыпка			
101	Засыпка пазух котлованов спецоборудованиями дренажирующая песок	10 куб. м	69
102	Песок природный I класс, повышенной крупности, круглые сита	куб. м	690
103	Засыпка трамбов и котлованов с перенесением грунта до 5 м бульдозером мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	3,743
104	Щебень М 600, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	3743
Утепление примыков			
105	Изоляция изделия из волокнистых и зернистых материалов с креплением на клею и доборными холодных поверхностей: наружных стен	100 кв. м	10,9
106	Доборы распорные полипропиленовые	100 шт.	76,3
107	Пенополистирол экструдированный ТЕХНОНИКОЛЬ XPS CARBON 35-300	куб. м	89,816
Основание для ПУРГ			
108	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: сплошной	1 000 кв. м	0,037
109	Нетканый геотекстиль: ГЕОКОМ Д250, иглопробивной	кв. м	42,55
110	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	14

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
111	Щебень М 800, фракция 40-80(70) мм, группа 2	куб. м	16,1
Стабилизация цементом по периметру корпуса			
112	Кавесткование: с заделкой извести в почву - прин. цемента	га	0,391
113	Портландцемент общестроительного назначения бездобавочный М400 Д0 (ЦЕМ I 32,5Н)	т	117
114	Планировка откосов выемок и насыпей экскаваторами, группа грунтов: 1-2 (прин. переувлажнение грунта с цементом)	1 000 кв. м	3,91
Котлован под плиту ГПУ			
115	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы в котлованах объемом до 500 куб. м экскаваторами с ковшом вместимостью 0,25 куб. м, группа грунтов: 2	1 000 куб. м	0,20308
116	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 27 км	1 т груза	345,236
117	Утилизация излишков грунта	т	345,236
118	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	257,86
119	Щебень М 800, фракция 40-80(70) мм, группа 2	куб. м	296,5
Снятие и вывоз ПРС, и вертикальная планировка (ГПУ 1-3)			
120	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	0,802
121	При перенесении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-031-01	1 000 куб. м	0,802
122	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2- погрузка грунта	1 000 куб. м	0,802
123	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 1 км	1 т груза	1363,4
124	Работа на отвале, группа грунтов: 1 м	1 000 куб. м	0,802
125	Утилизация излишков грунта	т	1363,4
126	Вертикальная планировка автогрейдерными: средними с перемещением грунта до 20 м	1 000 куб. м	0,263
127	Планировка автогрейдерными: средними, на каждые последующие 10 м добавлять к расценке 01-01-115-03	1 000 куб. м	0,263
128	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2- погрузка грунта	1 000 куб. м	0,263
129	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 1 км	1 т груза	447,1
130	Работа на отвале, группа грунтов: 1 м	1 000 куб. м	0,263
131	Утилизация излишков грунта	т	447,1
Покрывтие из тротуарной плитки (ГПУ 1-3) S=2 кв. м			
132	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	0,04
133	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	5,04
134	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	0,077
135	Песок природный I класс, повышенной крупности, круглые сита	куб. м	8,47
136	Устройство бетонных плитных тротуаров с заполнением швов: песком	100 кв. м	0,21
137	Смеси пескоцементные с содержанием цемента до 67 %	куб. м	1,05
138	Плиты бетонные тротуарные, толщина 100 мм, разного цвета	кв. м	21
139	Установка бортовых каннел бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,32
140	Камни бортовые БР 100.20.8 /бетон В22,5 (КУБ. М00), объем 0,016 куб. м/ (ГОСТ 6665-91)	шт.	32
Монтаж постоянного ограждения (ГПУ 1-3)			
141	Установка металлических столбов высотой до 4 м: с погружением в бетонное основание	100 шт.	0,44
142	Конструкции сварные индивидуальные прочные, масса сборной единицы до 0,1 т - стойки (столбы) ограждения из трубы д. 89 мм высотой 2 м над землей = 7,38*2,5*706 шт.	т	0,8118
143	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	1,7
144	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт.	3,7
145	Секция заграждения	шт.	37
146	Устройство калиток из готовых металлических решетчатых панелей	10 шт.	1
147	Калитка	шт.	1
Водосточный лоток длиной 14 м			
148	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 - разработка грунта	100 куб. м	0,0294
149	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	0,0672
150	Щебень М 800, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	0,84
151	Установка лотков бетонных	100 м	0,14
152	Водосточной лоток DN 300 BetoMax Drive лв-30.36.41-Б 47641 1000*270*335 - 14 м	шт.	14
Раздел 4. ПС 110 кв			
Насыпь			
153	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	2,788
154	При перенесении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-031-01	1 000 куб. м	2,788
155	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2- погрузка грунта	1 000 куб. м	2,788
156	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 27 км	1 т груза	4131
157	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 1 км	1 т груза	608,6
158	Работа на отвале, группа грунтов: 1 м	1 000 куб. м	2,788
159	Утилизация излишков грунта	т	4 739,6
160	Планировка площадей автогрейдерными: средними с перемещением грунта до 20 м	1 000 куб. м	3,127
Временная подъездная дорога			
161	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	1,368

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
162	При перенесении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-031-01	1 000 куб. м	1,368
163	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2- погрузка грунта	1 000 куб. м	1,368
164	Перевозка грузов автомобилем-самосвалом грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 27 км	1 т груза	2 325,6
165	Утилизация излишков грунта	т	2 325,6
166	Планировка автогрейдером: средним с перенесением грунта до 20 м	1 000 куб. м	1,587
167	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см. м): верхнего слоя двухслойных	1 000 кв. м	1,39
168	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см. м): нижнего слоя двухслойных	1 000 кв. м	1,39
169	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1 000 кв. м	1,39
170	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: сплошной	1 000 кв. м	1,691
171	Нетканый геотекстиль: ГЕОКОМ Д250, иглопробивной	кв. м	1 944,65
Постоянная подъездная дорога			
172	Разработка грунта с перенесением до 10 м бульдозером мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	2,185
173	При перенесении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-031-01	1 000 куб. м	2,185
174	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 2- погрузка грунта	1 000 куб. м	2,185
175	Перевозка грузов автомобилем-самосвалом грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 27 км	1 т груза	3 714,5
176	Утилизация излишков грунта	т	3 714,5
177	Планировка автогрейдером: средним с перенесением грунта до 20 м	1 000 куб. м	0,915
178	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см. м): верхнего слоя двухслойных	1 000 кв. м	2,329
179	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см. м): нижнего слоя двухслойных	1 000 кв. м	2,329
180	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1 000 кв. м	2,329
181	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 куб. м	9,43
182	Песок природный I класс, повышенной крупности, круглые сита	куб. м	1 037,3
183	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: сплошной	1 000 кв. м	2,821
184	Нетканый геотекстиль: ГЕОКОМ Д250, иглопробивной	кв. м	3 244,15
2. ЛС № 06-01-01 Наружные сети канализации			
Раздел 1. Наружная канализация К1			
Земляные работы			
1	Разработка грунта в отвал экскаватором "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	2,6321
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,3505
3	Перевозка грузов автомобилем-самосвалом грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	595,85
4	Утилизация излишков грунта	т	595,85
5	Засыпка траншей и котлованов с перенесением грунта до 5 м бульдозером мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	2,2816
6	Уплотнение грунта пневматическим трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	2281,6
Прокладка трубопроводов			
7	Устройство основания щебеночного	10 куб. м	1,3
8	Щебень М 800, фракция 5(3)-20 мм, группа 2	куб. м	16,25
9	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	23,5
10	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	258,5
11	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	100 м	0,12
12	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 400 мм	м	12,12
13	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	0,36
14	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 315 мм	м	36,36
15	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм прим. полипропилен	100 м	4,56
16	Трубы напорные полиэтиленовые PE100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 250 мм, толщина стенки 22,7 мм	м	204
17	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм	м	84
18	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 160 мм	м	162
19	Канализационная труба Wavin наруж. НПВХ SN8 200x5.9x2000 мм	шт.	3
20	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	2,7
21	Канализационная труба Wavin наруж. НПВХ SN8 110x3.2x2000 мм	шт.	57
22	Муфта переходная полиэтиленовая электросварная, диаметр 110x90 мм	шт.	2

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
23	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенок 10 мм	м	196
24	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт.	3,4
25	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см. н), диаметр 110 мм	шт.	4
26	Заглушка полиэтиленовая электросварная (с электроспиралью) для систем газо-и водоснабжения, диаметр 110 мм	шт.	8
27	Отвод литой полиэтиленовый 45 град., электросварной, диаметр 110 мм	шт.	22
28	Прокладка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 100 мм	м	0,27
29	Прокладка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 150 мм	м	0,162
30	Прокладка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	м	0,144
31	Прокладка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 250 мм	м	0,204
32	Засыпка газу котлована спецсооружений дренирующим песком - трубопроводов на высоту 300 мм	10 куб. м	11,55
33	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	115,5
Засыпка песком траншей демонтированных участков сетей			
34	Засыпка газу котлована спецсооружений дренирующим песком - трубопроводов на высоту 300 мм	10 куб. м	40,5
35	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	405
Устройство ввода в здание			
36	Устройство основания песчаного	10 куб. м	2,8
37	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	30,8
38	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения под колонны объемом: до 3 куб. м	100 куб. м	0,02
39	Горячекатаная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,044
40	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В22,3 (КВБ. М00)	куб. м	2,03
41	Изоляция поверхностей трубопроводов шт.учинки изделиями из пенополиуретана (полуцилиндрами и сегментами)	куб. м	3
42	Полуцилиндры (сборные) теплоизоляционные из пенополиуретана ППУ-17Н, внутренний диаметр 108-159 мм	куб. м	3,3
Устройство колодцев			
43	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	2,65
44	Разработка грунта с погружкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,115
45	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	195,5
46	Утилизация излишков грунта	т	195,5
47	Засыпка траншей и котлованов с перенесением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (106 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	2,535
48	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	25,35
49	Устройство основания под колодцы: песчаного	10 куб. м	0,9
50	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	9,9
51	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в неокрытых грунтах	10 куб. м	1,9108
52	Плита днища ПН10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,18 куб. м, расход арматуры 15,14 кг	шт.	20
53	Днище колодца КЦД-10 объем 0,32 куб. м	шт.	20
54	Плиты перекрытия ПП10-2, бетон В15, объем 0,10 куб. м, расход арматуры 16,65 кг	шт.	20
55	Плиты перекрытия П20-36, бетон В25, объем 1,03 куб. м, расход арматуры 51 кг	шт.	6
56	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10-10, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,34 куб. м, расход арматуры 6,25 кг	шт.	15
57	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,16 куб. м, расход арматуры 3,95 кг	шт.	12
58	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,15 куб. м, расход арматуры 4,80 кг	шт.	4
59	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	20
60	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	10
61	Кольца горловины колодцев, К-15-10 - КС 7.3 и 7.5ч ОБЪЕМ БЕТОНА 0,084 куб. м	куб. м	1,344
62	Тяжелый магистральный люк ЛЧ-ТМ комплект	шт.	20
63	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,5
64	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в неокрытых грунтах	10 куб. м	0,683
65	Днище колодца КЦД-15 объем 0,38 куб. м	шт.	4
66	Плиты перекрытия П15-5а, бетон В25, объем 0,66 куб. м, расход арматуры 47,2 кг	шт.	4
67	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15-10, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,5 куб. м, расход арматуры 9,05 кг	шт.	4
68	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.5ч, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,22 куб. м, расход арматуры 17,54 кг	шт.	2
69	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,15 куб. м, расход арматуры 4,80 кг	шт.	1
70	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	4
71	Тяжелый магистральный люк ЛЧ-ТМ комплект	шт.	4
72	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,12
73	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 2 м в неокрытых грунтах	10 куб. м	0,683
74	Днище колодца КЦД-20 объем 0,59 куб. м	шт.	4

№	Наименования работ	Ед. изм.	Объем
75	Кольцо стеновое смотровых колодезь КС20.9Б, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,44 куб. м, расход арматуры 34,60 кг	шт.	10
76	Кольцо стеновое смотровых колодезь КС20.5ч, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 куб. м, расход арматуры 13,04 кг	шт.	1
77	Кольцо стеновое смотровых колодезь КС7.5ч, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	3
78	Тяжелый настильный люк ЛЧ-ТМ комплект	шт.	4
79	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,15
80	СКОБА ГС-1, ГС-2	шт.	9
Раздел 2. Наружная канализация К 2			
Земляные работы			
81	Разработка грунта в отвал экскаватором и "драглайн" или "обратная лопата" с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	18,44121
82	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	2,9672
83	Перевозка грузов автомобильно-самосвалом грузоподъемностью 10 т работающим вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км	1 т груза	5 044,24
84	Утилизация излишков грунта	т	8 575,208
85	Засыпка трещин и котлованов с перемешиванием грунта до 5 м бульдозером мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	15,474
86	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	154,74
Прокладка трубопроводов			
87	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	16,05
88	Щебень М 800, фракция 5(3)-20 мм, группа 2	куб. м	200,6
89	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	282,53
90	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	3108
91	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 800 мм	100 м	2,34
92	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 800/905 мм	м	236,3
93	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 630 мм	100 м	2,22
94	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 600/653 мм	м	224,2
95	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм	100 м	1,38
96	Трубы с приваренным раструбом полиэтиленовая двухслойная профилированная для систем наружного водоотведения, SN8, диаметр 500 мм	м	139,4
97	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	100 м	4,08
98	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 400/455 мм	м	412,1
99	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	6,42
100	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм	м	648,4
101	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм	100 м	0,48
102	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 160 мм	м	48,48
103	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	0,12
104	Канализационная труба Wavin наруж. НПВХ SN8 110x3.2x2000 мм	шт.	6
105	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм	100 м труб, уложенной в футляр	0,12
106	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 160 мм, толщина стенки 14,6 мм	м	13,2
107	Заделка битумом и прядью конца футляра диаметром: 500 мм	футляр	6
108	Прокладка в траншеях труб чугунных напорных раструбных диаметром: 100 мм (выход из котельной)	100 м	0,06
109	Трубы чугунные напорные раструбные, номинальный диаметр 100 мм, толщина стенки 9,3 мм	м	6,06
110	Отвод раструб/гладкий конец ОРГ 10°, 15°, 30°, 45° из высокопрочного чугуна с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружным левым покрытием, номинальный диаметр 100 мм	шт.	1
111	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт.	0,5
112	Отвод литой полиэтиленовый 45 град., электросварной, диаметр 110 мм	шт.	2
113	Отвод литой полиэтиленовый, электросварной 90°, номинальный внутренний диаметр 160 мм	шт.	1
114	Заглушка полиэтиленовая электросварная (с электроспиралью) для систем газо-и водоснабжения, диаметр 110 мм	шт.	1
115	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 100 мм	куб	0,018
116	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 150 мм	куб	0,06
117	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	куб	0,144
118	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 300 мм	куб	0,642
119	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 400 мм	куб	0,402
120	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 500 мм	куб	0,138
121	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 600 мм	куб	0,222
122	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 800 мм	куб	0,234
123	Засыпка пазух котлованов спецсоручужный дренарующий песок - трубопроводов на высоту 300 мм	10 куб. м	14,17
124	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	141,7
Устройство вводов в здание			
125	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	0,6
126	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	6,6

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
127	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения под колонны объемом: до 3 куб. м	100 куб. м	0,0003
128	Горячекатаная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,008
129	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (ВСМ), класс В22,5 (КУБ, М00)	куб. м	0,0305
130	Изоляция поверхностей трубопровода шт.учными изделиями из пенополиуретана (получилиндрами и сегментами)	куб. м	0,3
131	Получилиндры (сегменты) теплоизоляционные из пенополиуретана ППУ-17Н, внутренний диаметр 108-159 мм	куб. м	0,33
Устройство колодцев			
132	Разработка грунта в отвал экскаватором "дриллайн" или "обратная лопата" с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	4,62
133	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвал экскаватором с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,247
134	Перевозка грузов автомобилем-самосвалом грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 30 км	1 т груза	419,9
135	Утилизация излишков грунта	т	419,9
136	Засыпка траншей и котлованов с перенесением грунта до 5 м бульдозером мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	4,373
137	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	43,73
138	Устройство основания под колоды: песчаного	10 куб. м	2,85
139	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	31,35
140	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в открытых грунтах	10 куб. м	0,9526
141	Днище колодца КЦД-10 объем 0,32 куб. м	шт.	13
142	Плиты перекрытия ПП10-2, бетон В15, объем 0,10 куб. м, расход арматуры 16,65 кг	шт.	13
143	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС10-10, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,34 куб. м, расход арматуры 6,25 кг	шт.	2
144	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС10.5ч, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,16 куб. м, расход арматуры 3,95 кг	шт.	10
145	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	13
146	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС7.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,15 куб. м, расход арматуры 4,80 кг	шт.	4
147	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	10
148	Кольца горловин колодцев, К-15-10 - КС 7.1 ОБЪЕМ БЕТОНА 0,09 куб. м	куб. м	0,09
149	Кольца горловин колодцев, К-15-10 - КС 7.5 ОБЪЕМ БЕТОНА 0,084 куб. м	куб. м	0,336
150	Тяжелый магистральный лок ЛЧ-ТМ комплект	шт.	13
151	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,235
152	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС20.9Б, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,44 куб. м, расход арматуры 34,60 кг	шт.	4
153	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в открытых грунтах	10 куб. м	58,84
154	Плита днища ПН15, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,38 куб. м, расход арматуры 33,13 кг	шт.	4
155	Днище колодца КЦД-15 объем 0,38 куб. м	шт.	15
156	Плиты перекрытия П15-5а, бетон В25, объем 0,66 куб. м, расход арматуры 47,2 кг	шт.	21
157	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС15-10, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,5 куб. м, расход арматуры 9,05 кг	шт.	18
158	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС15.5ч, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,22 куб. м, расход арматуры 17,54 кг	шт.	12
159	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	8
160	Кольца горловин колодцев, К-15-10 - КС 7.5 и 7.5ч ОБЪЕМ БЕТОНА 0,084 куб. м	куб. м	0,304
161	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС7.10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,15 куб. м, расход арматуры 4,80 кг и 7.10ч	шт.	8
162	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	15
163	Колодец водопроводно-газовый ВГ-15 объем бетона 1,13 куб. м	шт.	3
164	Тяжелый магистральный лок ЛЧ-ТМ комплект	шт.	15
165	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,274
166	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 2 м в открытых грунтах	10 куб. м	2,364
167	Плита днища ПН20, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 куб. м, расход арматуры 79,44 кг	шт.	4
168	Днище колодца КЦД-20 объем 0,38 куб. м	шт.	7
169	Плиты перекрытия П20-3б, бетон В25, объем 1,03 куб. м, расход арматуры 51 кг	шт.	9
170	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС20.9Б, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,44 куб. м, расход арматуры 34,60 кг	шт.	10
171	Кольца горловин колодцев, К-15-10 - КС 7.5 и 7.5ч ОБЪЕМ БЕТОНА 0,084 куб. м	куб. м	0,42
172	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС20.5ч, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 куб. м, расход арматуры 13,04 кг	шт.	6
173	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	4
174	Кольцо стеновое снотровых колодцев КС7.10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,15 куб. м, расход арматуры 4,80 кг и 7.10ч	шт.	4
175	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	8
176	Тяжелый магистральный лок ЛЧ-ТМ комплект	шт.	7
177	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,135
178	СКОБА ГС-1, ГС-2	шт.	33

Дождеприемные колодцы ДВ00- 18 шт.ук

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
179	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,08
180	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,009
181	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: 1 класс груза до 30 км	1 т груза	15,3
182	Утилизация излишков грунта	т	15,3
183	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	0,071
184	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	0,71
185	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в мокрых грунтах	10 куб. м	1,560
186	Кольцо колодезное с днищем КЦД-8-10ч объем бетона 0,42 куб. м	шт.	18
187	Кольцо колодезное К-8-10ч объем бетона 0,26 куб. м	шт.	1
188	Колоды железобетонные объемные створные -К-8-2,5ч	куб. м	0,1
189	Крышка колодца КЦП 1-10-1, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,1 куб. м, расход арматуры 7,70 кг - прил ПБК-8	шт.	18
190	опорная плита ОП-1Д объем бетона 0,33 куб. м	шт.	18
191	Дождеприемник Л-РС комплект ПП ВКН-32	шт.	18
192	Устройство основания под трубопроводы: бетонного	10 куб. м	0,68
193	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	6,936
194	Армирование кладки стен и других конструкций	т	0,4365
195	Горючестойкая арматурная сталь класса А500 С, диаметр: 12 мм	т	0,4365
196	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т	100 шт.	0,45
197	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100), объем 0,146 куб. м, расход арматуры 0,76 кг	шт.	45
Раздел 3. Наружная канализация К 13			
Земляные работы			
198	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	3,8605
199	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,639
200	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: 1 класс груза до 30 км	1 т груза	1 086,3
201	Утилизация излишков грунта	т	1 086,3
202	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	3,2215
203	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	3 221,5
Прокладка трубопроводов			
204	Устройство основания щебеночного	10 куб. м	3,22
205	Щебень М 800, фракция 5(3)-20 мм, группа 2	куб. м	40,25
206	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	57,6
207	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	633,6
208	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм	100 м	0,54
209	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 500 мм	м	54,54
210	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	100 м	1,5
211	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 400 мм	м	151,5
212	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	2,22
213	Трубы муфтовые полиэтиленовые, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный наружный диаметр 315 мм	м	224,2
214	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,84
215	Трубы полиэтиленовые ПЭ80, SDR26, диаметр 225 мм	м	92,4
216	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,12
217	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, SDR26, питьевые, размер 110x4,2 мм	м	13,2
218	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 400 мм	футляр	48
219	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт.	1,5
220	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см. м), диаметр 250 мм	шт.	7
221	Заглушка полиэтиленовая электросварная (с электроспиралью) для систем газо-и водоснабжения, диаметр 250 мм	шт.	7
222	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см. м), диаметр 110 мм	шт.	1
223	Заглушка полиэтиленовая электросварная (с электроспиралью) для систем газо-и водоснабжения, диаметр 110 мм	шт.	1
224	Прокладка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,012
225	Прокладка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 250 мм	км	0,084
226	Прокладка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 300 мм	км	0,216
227	Прокладка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 500 мм	км	0,054
228	Прокладка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 400 мм	км	0,126
229	Изоляция поверхностей трубопроводов шт.учными изделиями из пенополиуретана (получилиндрами и сегментами)	куб. м	1,7

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
230	Полуцилиндры (окорупы) теплоизоляционные из пенополиуретана ППУ-17Н, внутренний диаметр 108-159 мм	куб. м	1,87
231	Засыпка пазух котлованов спецоборужением дренирующим песком - трубопровода на высоту 300 мм	10 куб. м	6,3
232	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	63
Устройство ввода в здание			
233	Устройство основания песчаного	10 куб. м	2,4
234	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	26,4
235	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения под колонны объемом: до 3 куб. м	100 куб. м	0,009
236	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,032
237	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В22,5 (КУБ. М00)	куб. м	0,9135
Устройство колодцев			
238	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,252
239	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,022
240	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км	1 т груза	37,4
241	Утилизация машинок грунта	т	37,4
242	Засыпка траншей и котлованов с перенесением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	0,23
243	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	2,3
244	Устройство основания под колодцы: песчаного	10 куб. м	0,35
245	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	6,05
246	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в открытых грунтах	10 куб. м	0,0918
247	Плита днища ПН10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,18 куб. м, расход арматуры 15,14 кг	шт.	20
248	Днище колодца КЦД-10 -10 объем 0,32 куб. м	шт.	1
249	Плиты перекрытия ПП10-2, бетон В15, объем 0,10 куб. м, расход арматуры 16,65 кг	шт.	1
250	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,16 куб. м, расход арматуры 3,95 кг	шт.	1
251	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	3
252	Кольца горловины колодцев, К-15-10 - КС 7.5 ОБЪЕМ БЕТОНА 0,084 куб. м	куб. м	0,168
253	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	1
254	Тяжелый магистральный люк ЛЧ-ТМ комплект	шт.	1
255	Ограждения лестничных проемов, лестничные нарши, пожарные лестницы	т	0,012
256	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в открытых грунтах	10 куб. м	0,9038
257	Плита днища ПН15, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,38 куб. м, расход арматуры 33,13 кг	шт.	4
258	Днище колодца КЦД-15 объем 0,38 куб. м	шт.	2
259	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15-10, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,5 куб. м, расход арматуры 9,05 кг	шт.	2
260	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.3ч, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,22 куб. м, расход арматуры 17,54 кг	шт.	1
261	Колодец водопроводно-газовый ВГ-15 объем бетона 1,13 куб. м	шт.	3
262	Плиты перекрытия П15-5а, бетон В25, объем 0,66 куб. м, расход арматуры 47,2 кг	шт.	5
263	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	2
264	Кольца горловины колодцев, К-15-10 - КС 7.5 ОБЪЕМ БЕТОНА 0,084 куб. м	куб. м	0,168
265	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	5
266	Тяжелый магистральный люк ЛЧ-ТМ комплект	шт.	5
267	Ограждения лестничных проемов, лестничные нарши, пожарные лестницы	т	0,06
268	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 2 м в открытых грунтах	10 куб. м	1,224
269	Днище колодца КЦД-20 объем 0,99 куб. м	шт.	5
270	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.5ч, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 куб. м, расход арматуры 13,04 кг	шт.	3
271	Плиты перекрытия П20-3б, бетон В25, объем 1,03 куб. м, расход арматуры 51 кг	шт.	5
272	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.5ч, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	4
273	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,15 куб. м, расход арматуры 4,80 кг	шт.	3
274	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	5
275	Опорная плита горловины УОП-6 объем бетона 0,46 куб. м	шт.	1
276	Тяжелый магистральный люк ЛЧ-ТМ комплект	шт.	5
277	Ограждения лестничных проемов, лестничные нарши, пожарные лестницы	т	0,12
278	СКОБА ГС-1, ГС-2	шт.	12
ПП ВКМ-32			
279	Устройство основания под трубопроводы: бетонного	10 куб. м	0,15
280	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	1,53
281	Армирование кладки стен и других конструкций	т	0,097
282	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,097
283	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т	100 шт.	0,12
284	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В12,5 (М150)	куб. м	0,0492
285	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100), объем 0,146 куб. м, расход арматуры 0,76 кг	шт.	12

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
286	Устройство фундаментных балок прил	100 куб. м	0,16
287	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В22,5 (КУБ, М00)	куб. м	16,24
Раздел 4. Очистные сооружения			
Реконструкция КНС			
288	Демонтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1,5 т	шт.	1
289	Монтаж машин и механизмов на открытой площадке, масса машин и механизмов: 3 т	шт.	1
290	Очистные сооружения хозяйственно-бытового и ливневого стока на 55 куб. м/сутки	шт.	1
Засыпка котлована под очистные сооружения			
291	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,31
292	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км	1 т груза	527
293	Утилизация излишков грунта	т	527
294	Засыпка пазух котлованов спецсооружений дренирующим песком	10 куб. м	11,182
295	Песок природный II класс, средний, круглые сита	куб. м	111,8
Основания для очистных сооружений			
Хозяйственно-бытовые ОС			
296	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	0,455
297	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	5,888
298	Горьчаканная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,753
299	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских	100 куб. м	0,0301
300	Горьчаканная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,16555
301	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	3,055
Ливневые ОС			
302	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	1,627
303	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	20,34
304	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских	100 куб. м	0,1079
305	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	10,95
Колодець с шибровой задвижкой К-1 - оборудование			
306	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 250 мм	соединение	2
307	Фланец под втулку ПЭ dn 250/250 рп 10 стальной	шт.	2
308	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 250 мм	шт.	2
309	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 250 мм	шт.	1
310	Задвижка шибровая Ду 250	шт.	1
311	Шт.ок телескопический handle для задвижек д.250 длина 3,7	шт.	1
312	T-образный ключ для задвижек и затворов	шт.	1
313	Герметизация вводов в подвальное помещение	100 шт.	0,01
314	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 250 мм	шт.	1
315	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 250 мм	шт.	2
316	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 250 мм	компл	2
317	Установка люка - прик. установка ковера	шт.	1
318	Ковер, регулируемый с габаритами 0,24x0,24x0,215 м для клиновых задвижек	шт.	1
319	Болты с гайками и шайбами оцинкованные, диаметр 20 мм	кг	11
Монтаж ФЭС			
320	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т	100 шт.	0,45
321	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФЭС9-6-6-Т, бетон В7,5 (М100), объем 0,293 куб. м, расход арматуры 1,46 кг	шт.	45
322	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В12,5 (М150)	куб. м	0,1845
Оголовок			
323	Устройство основание под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	0,069
324	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	0,8625
325	Устройство основание под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	0,066
326	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	0,726
327	Устройство оголовка	100 куб. м	0,0095
328	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В22,5 (КУБ, М00)	куб. м	0,9643
329	Сооружение оголовка в круглых водопропускных труб одноочковых отверстиями: 0,75 м - монтаж порталной и откосных стенок	куб. м	2,492
330	Стенка порталная П12.18 прил. ОДН-5	шт.	1
331	Стенки откосные водопропускных железобетонных прямоугольных труб Ст-5 Б с дополнительным армированием (левая (правая), бетон В30, объем 2,31 куб. м, расход арматуры 133,414 кг	шт.	2
Восстановление вертикальной планировки			
332	Разработка грунта с перенесением до 10 м бульдозером мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	0,82287
333	При перенесении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-031-01	1 000 куб. м	0,82287
Система К1			
334	Засыпка пазух котлованов спецсооружений дренирующим песком	10 куб. м	49,813
335	Песок природный II класс, средний, круглые сита	куб. м	198,2
Система К2			
336	Засыпка пазух котлованов спецсооружений дренирующим песком	10 куб. м	32,472
337	Песок природный II класс, средний, круглые сита	куб. м	324,72
Демонтаж трубопроводов			

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
338	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм прим. полипропилен	100 м	0,96
339	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	0,87
340	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	100 м	0,18
341	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм	100 м	0,35
342	Погрузо-разгрузочные работы при автомобильных перевозках: Погрузка труб металлических с применением автомобильных кранов - прим	1 т груза	2,359
343	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 27 км	1 т груза	2,359
344	Утилизация	т	2,359
Демонтаж колодез (3 шт.)			
345	Разборка колодез железобетонных типовых при их переустройстве:	шт.	3
Колодез гаситель напора К1			
346	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт.	0,2
347	Отвод полиэтиленовой сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см. м), диаметр 110 мм	шт.	2
348	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 250 мм	соединение	2
349	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм	шт.	2
350	Фланец под втулку ПЭ dn 250/250 рп 10 стальной	шт.	4
351	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	шт.	2
352	Заглушка фланцевая из высокопрочного чугуна ЭФ с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружным лаковым покрытием, номинальный диаметр 100 мм	шт.	2
353	Шпильки оцинкованные стальные, диаметр 16 мм, длина 300 мм	т	0,007
354	Болты с гайками и шайбами для санитарно-технических работ, диаметр 16 мм	т	0,0057
3. ЛС № 06-01-02 Наружный водопровод В1, В2			
Раздел 1. Наружный водопровод В1			
1	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	4,735
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,2265
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстоянии: I класс груза до 30 км	1 т груза	385,05
4	Утилизация излишков грунта	т	385,05
5	Засыпка траншей и котлованов с перенесением грунта до 5 м бульдозером мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	4,5085
6	Уплотнение грунта пневматическими траншеями, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	45,085
Прокладка трубопроводов			
7	Устройство основания щебеночного	10 куб. м	2,3
8	Щебень М 800, фракция 5(3)-20 мм, группа 2	куб. м	28,75
9	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	7,3
10	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	80,3
11	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	км	0,006
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 400/455 мм	н	6,06
13	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,06
14	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 400 мм	футляр	3
15	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	км	0,018
16	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм	н	18,18
17	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм и 63 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,18
18	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 400 мм	футляр	9
19	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,108
20	Трубы напорные полиэтиленовые газопроводные ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 10,0 мм	м	108,9
21	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм	км	0,18
22	Трубы напорные полиэтиленовые газопроводные ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 160 мм, толщина стенки 14,6 мм	м	181,4
23	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	0,288
24	Трубы напорные полиэтиленовые газопроводные ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 20,5 мм	м	290,6
25	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,108
26	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 150 мм	км	0,18
27	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,288
28	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт.	2,7
29	Отвод полиэтиленовой сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см. м), диаметр 110 мм	шт.	6
30	Отвод полиэтиленовой сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см. м), диаметр 225 мм	шт.	4
31	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 110 мм	шт.	9
32	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 225 мм	шт.	8
33	Установка заглушек диаметром трубопровода: до 100 мм	100 шт.	0,03
34	Заглушка фланцевая из высокопрочного чугуна ЭФ с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружным лаковым покрытием, номинальный диаметр 100 мм	шт.	3

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
35	Установка заглушек диаметром трубопровода: до 250 мм	100 шт.	0,02
36	Заглушка фланцевая на высокопрочного чугуна ЗФ с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружным латексным покрытием, номинальный диаметр 200 мм	шт.	2
37	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (отводы литые)	10 шт.	1,2
38	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см. н), диаметр 110 мм прикл. 13 град	шт.	1
39	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см. н), диаметр 110 мм	шт.	2
40	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см. н), диаметр 110 мм прикл. 50 град	шт.	1
41	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см. н), диаметр 225 мм прикл. 12,13,18 град	шт.	6
42	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см. н), диаметр 225 мм	шт.	1
43	Переход электросварной ПЭ100 SDR11 225*160 мм	шт.	1
44	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников	10 шт.	0,1
45	Тройник полиэтиленовый сварной ПЭ100, к напорным трубам, номинальное давление 1,6 МПа (16 кгс/см. н), 3, диаметр 110 мм	шт.	1
46	Засыпка пазух котлованов спецсоразмерной дренирующей песком	10 куб. м	16,047
47	Песок природный II класс, средний, круглые сита	куб. м	160,5
Устройство колодезев			
48	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,19
49	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,015
50	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	258,4
51	Утилизация излишков грунта	т	25,5
52	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	0,175
53	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	1,75
54	Устройство основания под влодами: песчаного	10 куб. м	0,369
55	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	4,089
56	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодезев диаметром: 1 м в неокрытых грунтах	10 куб. м	0,1364
57	Днище колодеза КЦД-10 -10 объем 0,32 куб. м	шт.	1
58	Плиты перекрытия ПП10-2, бетон В15, объем 0,10 куб. м, расход арматуры 16,65 кг	шт.	1
59	Кольцо стеновое смотровых колодезев КС10.5, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,16 куб. м, расход арматуры 3,95 кг	шт.	1
60	Кольцо стеновое смотровых колодезев КС10.10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,24 куб. м, расход арматуры 5,66 кг	шт.	1
62	Кольца горловины колодезев, К-15-10 - КС 7,5 ОБЪЕМ БЕТОНА 0,084 куб. м	куб. м	0,084
63	Спорная плита горловины УОП-6 объем бетона 0,46 куб. м	шт.	1
64	Тяжелый магистральный люк ЛЧ-ТМ комплект	шт.	1
65	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,06
66	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодезев диаметром: 1,5 м в неокрытых грунтах	10 куб. м	0,242
67	Днище колодеза КЦД-15 объем 0,38 куб. м	шт.	2
68	Кольцо стеновое смотровых колодезев КС15-10, бетон В20 (КВ. М30), объем 0,5 куб. м, расход арматуры 9,05 кг	шт.	2
69	Плиты перекрытия П15-5а, бетон В25, объем 0,66 куб. м, расход арматуры 47,2 кг	шт.	2
70	Кольцо стеновое смотровых колодезев КС7.10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,15 куб. м, расход арматуры 4,80 кг	шт.	2
71	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	2
72	Тяжелый магистральный люк ЛЧ-ТМ комплект	шт.	2
73	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,025
74	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодезев диаметром: 2 м в неокрытых грунтах	10 куб. м	0,426
75	Днище колодеза КЦД-20 объем 0,59 куб. м	шт.	2
76	Кольцо стеновое смотровых колодезев КС20.9Б, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,44 куб. м, расход арматуры 24,60 кг	шт.	2
77	Плиты перекрытия П20-3б, бетон В25, объем 1,03 куб. м, расход арматуры 51 кг	шт.	2
78	Кольцо стеновое смотровых колодезев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	2
79	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	2
80	Тяжелый магистральный люк ЛЧ-ТМ комплект	шт.	2
81	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,03
Оборудование			
82	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметр: 100 мм	шт.	2
83	Задвижка клиновое с выдвижным шпинделем 30с15нж, номинальное давление 4,0 МПа (40 кгс/см. н), присоединение к трубопроводу фланцевое, номинальный диаметр 100 мм	шт.	2
84	Маховик для задвижки DN100 7800 Handle	шт.	2
85	Арт. 920200108		
85	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметр: 150 мм	шт.	1
86	Задвижка клиновое с выдвижным шпинделем 30с15нж, номинальное давление 4,0 МПа (40 кгс/см. н), присоединение к трубопроводу фланцевое, номинальный диаметр 150 мм	шт.	1

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
87	Механик для задвижки DN130 7800 Hawle	шт.	2
88	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт.	3
89	Задвижка клиновая с выдвижным шпинделем 30x130ж, номинальное давление 4,0 МПа (40 кгс/см ² н.), присоединение к трубопроводу фланцевое, номинальный диаметр 200 мм	шт.	3
90	Механик для задвижки DN200 7800 Hawle	шт.	2
91	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм - тройников фланцевых	шт.	3
92	Тройник фланцевый из высокопрочного чугуна с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружным лаковым покрытием, диаметр 200x100 мм	шт.	1
93	Тройник фланцевый из высокопрочного чугуна с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружным лаковым покрытием, диаметр 200x200 мм	шт.	2
94	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт.	0,4
95	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм	соединение	5
96	Фланцы ст.20 для ПЭ труб DN 110 (100/128) PN 16	шт.	5
97	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм	шт.	5
98	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 150 мм	соединение	1
99	Фланец Ду 150 под ПНД втулку 160 (расточенный)	шт.	2
100	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 160 мм	шт.	2
101	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 250 мм	соединение	5
102	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 250 мм	шт.	10
103	Фланец под втулку ПЭ dn 250/250 рп 10 стальной	шт.	10
104	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 150 мм	шт.	1
105	ПЕРЕХОД ЧУГУН ВЧЦЛГ ХФ ДУ 150X100 РУ10 ФЛАНЦЕВЫЙ ТУ 1468-041-50254094-2001 С ЦПП	шт.	1
106	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм	соединение	1
107	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 100 мм	конпл	2
108	Демонтажная вставка DN100 мм PN10/16	шт.	1
109	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 200 мм	соединение	2
110	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	конпл	4
111	Демонтажная вставка DN200 мм PN10/16	шт.	2
112	Герметизация вводов в лодовальное помещение	100 шт.	0,13
113	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 110 мм	шт.	3
114	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 160 мм	шт.	2
115	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 225 мм	шт.	8
116	Болты с гайками и шайбами для санитарно-технических работ, диаметр 16 мм	т	0,01977
117	Болты с гайками и шайбами для санитарно-технических работ, диаметр 20-22 мм	т	0,08174
Устройство ввода в здание			
118	Устройство основания песчаного	10 куб. м	1,25
119	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	13,75
120	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения под колонны объемом: до 3 куб. м	100 куб. м	0,011
121	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметр: 12 мм	т	0,02
122	Смеси бетонные неплотояростного бетона (БСМ), класс В22,5 (КУБ. М00)	куб. м	1,117
123	Изоляция поверхностей трубопроводов шт.учными изделиями из пенополиуретана (получилиндрами и сегментами)	куб. м	1,5
124	Получилиндры (сборные) теплоизоляционные из пенополиуретана ППУ-17Н, внутренний диаметр 108-159 мм	куб. м	1,65
Раздел 2. Водопровод 82			
125	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	15,2965
126	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,4204
127	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	714,68
128	Утилизация излишков грунта	т	714,68
129	Засыпка траншей и котлованов с перенесением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	14,876
130	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	148,76
Прокладка трубопроводов			
131	Устройство основания щебеночного	10 куб. м	9
132	Щебень М 800, фракция 5(3)-20 мм, группа 2	куб. м	112,5
133	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	22,4
134	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	246,4
135	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	м	0,03
136	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 400/455 мм	м	30,3
137	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м трубы, уложенной в футляр	0,3
138	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 400 мм	футляр	15

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
139	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	км	1,35
140	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм	м	1 397
141	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,048
142	Трубы напорные полиэтиленовые газопроводные ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 10,0 мм	м	48,38
143	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,048
144	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм	км	1,38
145	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт.	3,4
146	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см. н), диаметр 315 мм	шт.	1,2
147	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 315 мм	шт.	20
148	Заглушка ПНД из полиэтилена размер (диаметр D) 315 мм ПЭ 100 SDR 11	шт.	2
149	Установка заглушек диаметром трубопровода: до 250 мм	100 шт.	0,06
150	Заглушка фланцевая из высокопрочного чугуна ЭФ с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружным лаковым покрытием, номинальный диаметр 300 мм	шт.	6
151	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (отводы лямбы)	10 шт.	2,2
152	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см. н), диаметр 110 мм при 10 град	шт.	2
153	Отвод полиэтиленовый сварной 30°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см. н), диаметр 315 мм при 10 град	шт.	5
154	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см. н), диаметр 110 мм при 50 град	шт.	1
155	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см. н), диаметр 315 мм при 55 град	шт.	1
156	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см. н), диаметр 315 мм	шт.	10
157	Переход электросварной ПЭ100 SDR11 225*110 мм	шт.	2
158	Переход электросварной ПЭ100 SDR11 315*225 мм	шт.	2
159	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников	10 шт.	0,2
160	Тройник полиэтиленовый сварной ПЭ100, к напорным трубам, номинальное давление 1,6 МПа (16 кгс/см. н), 3, диаметр 315 мм	шт.	2
161	Засыпка пауз котлованов спецсоружений дренажирующн песком	10 куб. м	13,087
162	Песок природный II класс, средний, круглые сита	куб. м	130,9
Устройство колодцев			
163	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,55
164	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшем вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,04
165	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груда до 30 км	1 т груза	68
166	Утилизация излишков грунта	т	68
167	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	0,51
168	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	5,1
169	Устройство основания под колодцы: песчаного	10 куб. м	1,02
170	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	куб. м	11,22
171	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в мокрых грунтах	10 куб. м	0,2628
172	Днище колодца КЦД-10 -10 объем 0,32 куб. м	шт.	4
173	Плиты перекрытия ПП10-2, бетон В15, объем 0,10 куб. м, расход арматуры 16,65 кг	шт.	4
174	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.5, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,16 куб. м, расход арматуры 3,95 кг	шт.	1
175	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,24 куб. м, расход арматуры 5,66 кг	шт.	4
176	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	2
177	Кольца горловины колодцев, К-15-10 - КС 7.5 ОБЪЕМ БЕТОНА 0,084 куб. м	куб. м	0,168
178	Опорная плита горловины УОП-Б объем бетона 0,46 куб. м	шт.	1
179	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	3
180	Тяжелый магистральный люк ЛМ-ТМ комплект	шт.	4
181	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,06
182	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в мокрых грунтах	10 куб. м	0,9086
183	Днище колодца КЦД-15 объем 0,38 куб. м	шт.	5
184	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15-10, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,5 куб. м, расход арматуры 9,05 кг	шт.	5
185	Плиты перекрытия ПП15-5а, бетон В25, объем 0,66 куб. м, расход арматуры 47,2 кг	шт.	5
186	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	4
187	Кольца горловины колодцев, К-15-10 - КС 7.5 ОБЪЕМ БЕТОНА 0,084 куб. м	куб. м	0,336
188	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,15 куб. м, расход арматуры 4,80 кг	шт.	5
189	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	5
190	Тяжелый магистральный люк ЛМ-ТМ комплект	шт.	5
191	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,09

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
192	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 2 м в мягких грунтах	10 куб. м	1,684
193	Димча колодца КЦД-20 объем 0,59 куб. м	шт.	8
194	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9Б, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,44 куб. м, расход арматуры 34,60 кг	шт.	8
195	Плиты перекрытия П20-36, бетон В25, объем 1,03 куб. м, расход арматуры 51 кг	шт.	8
196	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,03 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт.	4
197	Кольцо опорное КО-6 /Бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	8
198	Тяжелый магистральный люк ЛМ-ТМ комплект	шт.	8
199	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,15
Оборудование			
200	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм	шт.	1
201	Задвижка клапановая с выдвижным штоком 30с15нк, номинальное давление 4,0 МПа (40 кгс/см.к.), присоединение к трубопроводу фланцевое, номинальный диаметр 100 мм Маховик для задвижки DN100 7800 Hawle	шт.	1
202	Арт. 920200108	шт.	1
203	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм	шт.	13
204	Задвижка клапановая с выдвижным штоком 30с41нк, номинальное давление 1,6 МПа (16 кгс/см.к.), присоединение к трубопроводу фланцевое, номинальный диаметр 300 мм Маховик для задвижки DN300 7800 Hawle	шт.	13
205	Маховик для задвижки DN300 7800 Hawle	шт.	13
206	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм при тр. тройников фланцевых и пожарной фланцевой подставки	шт.	15
207	Тройник фланцевый из высокопрочного чугуна с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружным лаковым покрытием, диаметр 300x100 мм	шт.	4
208	Тройник фланцевый из высокопрочного чугуна с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружным лаковым покрытием, диаметр 300x300 мм	шт.	7
209	Пожарная подставка фланцевая, номинальный диаметр 100x100 мм	шт.	2
210	Тройник раструб-фланец с пожарной подставкой из высокопрочного чугуна с внутренним цементно-песчаным покрытием и наружным лаковым покрытием, диаметр 300x300 мм	шт.	2
211	Установка: гидрантов пожарных	шт.	8
212	Гидрант пожарный подземный, номинальное давление 1,0 МПа (10 кгс/см.к.), номинальный диаметр 125 мм, высота 2000 мм	шт.	8
213	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм	соединение	3
214	Фланцы ст.20 для ПЭ труб DN 110 (100/125) PN 16	шт.	3
215	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм	шт.	3
216	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 300 мм	соединение	41
217	Втулка полиэтиленовая под фланец, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 315 мм	шт.	41
218	Фланец стальной для втулки ПНД 315мм Ру16 ПП покрытие Россия (Кт)Быстрый просмотр	шт.	41
219	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 300 мм	соединение	7,5
220	Фланцы приварные ASTM, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 300 мм	компл	15
221	Выпуск фланцевый чугунный ВФ 300*100	шт.	1
222	Демонтажная вставка DN300 мм PN10/16	шт.	6
223	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт.	2
224	5038 Переходной фланец GOST DN100	шт.	2
225	Установка фланцевых соединений на стальных трубопроводах диаметром: 100 мм	соединение	4
226	Патрубок фланец-гладкий конец ПФГ из высокопрочного чугуна с цементно-песчаным покрытием, диаметр 100 мм, длина 350 мм	шт.	4
227	Герметизация вводов в подвальное помещение	100 шт.	0,4
228	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 315 мм	шт.	36
229	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 110 мм	шт.	4
230	Болты с гайками и шайбами для санитарно-технических работ, диаметр 16 мм	т	0,02502
231	Болты с гайками и шайбами для санитарно-технических работ, диаметр 24 мм	т	0,48129
Устройство ввода в здание			
232	Устройство основания песчаного	10 куб. м	1,98
233	Песок природный обогащенный для строительных работ средней	куб. м	21,78
234	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения под колонны объемом: до 3 куб. м	100 куб. м	0,0228
235	Горелочная арматурная сталь класса А500 С, диаметр: 12 мм	т	0,024
236	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В22,5 (КУБ. М00)	куб. м	2,314
237	Изоляция поверхностей трубопроводов шт.учными изделиями из пенополиуретана (полуцилиндрами и сегментами)	куб. м	0,94
238	Полуцилиндры (сборные) теплоизоляционные из пенополиуретана ППУ-17Н, внутренний диаметр 108-159 мм	куб. м	1,034
Железобетонная обойма			
239	Устройство железобетонной обоймы	100 куб. м	0,0117
240	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	куб. м	1,188
241	Горелочная арматурная сталь класса А500 С, диаметр: 12 мм	т	0,0464
Демонтаж трубопровода			
242	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм - ДЕМОНТАЖ	км	0,94
243	Погрузо-разгрузочные работы при автомобильных перевозках: Погрузка труб металлических с применением автомобильных кранов - при	1 т груза	1,034

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем
244	Перевозка грузов автомобильно-сановальни грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: 1 класс груза до 27 км	1 т груза	3
245	Утилизация	т	41
4. ЛС № 06-01-03 Сети газоснабжения			
Раздел 1. Наружное газоснабжение			
1	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с выносом вместимостью: 0,55 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1 000 куб. м	0,213
2	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1 000 куб. м	0,213
3	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	2,13
4	Укладка одиночных полиэтиленовых труб газопроводов в траншею, диаметр газопровода: свыше 110 до 225 мм	100 м	0,515
5	Трубы полимерные полиэтиленовые газопроводные PE100, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 160 мм, толщина стенки 14,6 мм	м	52,53
6	Сварка полиэтиленовых труб "встык" нагревательным элементом при ручном управлении процессом сварки, диаметр труб: свыше 110 до 160 мм	соединение	8
7	Укладка одиночных полиэтиленовых труб газопроводов в траншею, диаметр газопровода: свыше 280 до 355 мм	100 м	0,3685
8	Трубы полимерные полиэтиленовые газопроводные PE100, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 315 мм, толщина стенки 28,6 мм	м	39,83
9	Сварка полиэтиленовых труб "встык" нагревательным элементом при ручном управлении процессом сварки, диаметр труб: свыше 225 до 315 мм	соединение	7
10	Заглушка полиэтиленовая электросварная (с электроспиралью) для систем газо-и водоснабжения, диаметр 160 мм - прил 315	шт.	2
11	Установка указателя на стене - информационная табличка для гидранта	шт.	16
12	Плоская информационная	шт.	16
Расходомер			
13	Прибор, устанавливаемый на фланцевых соединениях, масса: до 1,5 кг	шт.	1
14	Расходомер BROEN BALLOREX Flowmeter-Yesolul	шт.	1
Колодезь			
15	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодезев диаметром: 0,7 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,002
16	Кольцо опорное КО-6 /Бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт.	1
17	Лестница-стремянка трансформер, максимальная высота 2,3 м	шт.	1
18	Люк полимерный 760x110 легкий 7т серый	шт.	1
Лоток			
19	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с выносом вместимостью: 0,55 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	0,158
20	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2	1000 куб. м	0,158
21	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	1,58
22	Устройство основания под фундаменты: квадратного	куб. м	20
23	Гравий М 600, фракция 20-40 мм	куб. м	23
24	Устройство непереходных каналов: одностеppedых, собираемых на верховых и нижних лотках элементов	100 куб. м	0,1752
25	Раствор готовый кладочный, цементный, М0,50	куб. м	1,352
26	Лоток Л20 В, бетон В25 (КВБ. М50), объем 2,19 куб. м, расход арматуры 200,7 кг	шт.	8

ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»



/С.О. Найчук/

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Сбер Фонды Недвижимости» Д.У.
Закрываются в своем инвестиционном фонде
«Недвижимости «Сбер – Арендный бизнес 7»



/В. Ф. Алифировец/

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.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

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 (бездействием) 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 (бездействием) 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 регулирования 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

Алтуниев 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.





П О Л И С № 7811R/776/00134/7-05

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025 г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 13071/21N от «16» декабря 2021г.

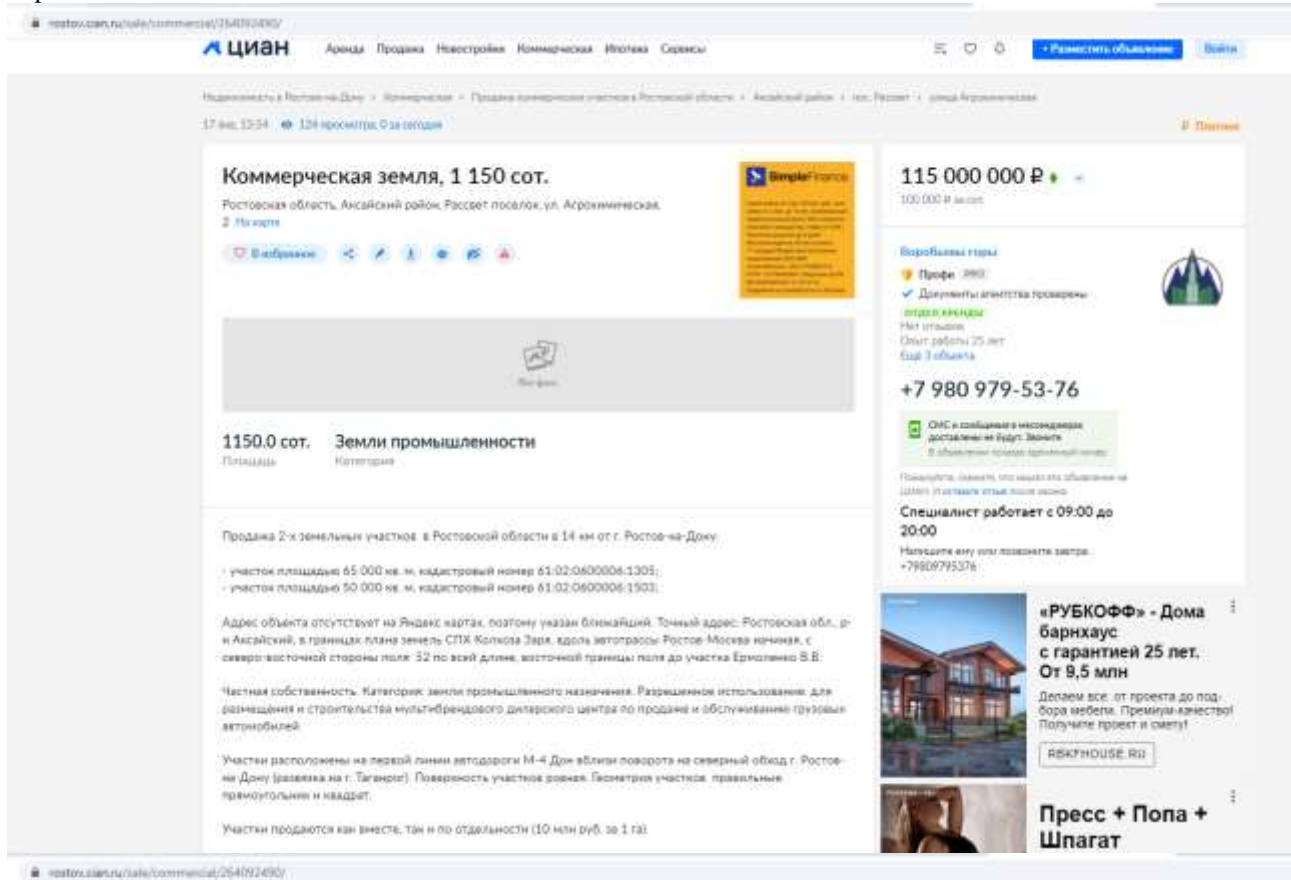


Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/264092490/>



Коммерческая земля, 1 150 сот.
 Ростовская область, Аксайский район, Рассвет поселок, ул. Агротехническая, 2
 2 лота

115 000 000 Р ±
 100 000 Р за сот

1150.0 сот. Земли промышленности
 Площадь Категория

Продажа 2-х земельных участков в Ростовской области в 14 км от г. Ростов-на-Дону:
 - участок площадью 65 000 кв. м, кадастровый номер 61-02-0600006-1303;
 - участок площадью 50 000 кв. м, кадастровый номер 61-02-0600006-1503.

Адрес объекта отсутствует на Яндекс.картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес: Ростовская обл., р-н Аксайский, в границах плана земель СПХ Колхоза Заря, вдоль автодороги Ростов-Москва южнее, с северо-восточной стороны поля 32 по всей длине, восточной границей поля до участка Ермоленко В.В.

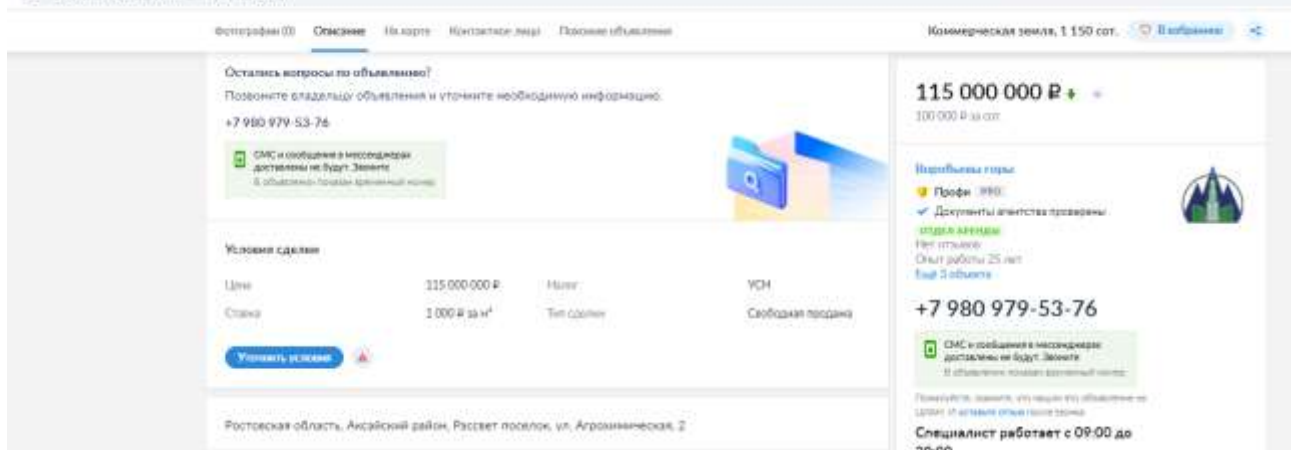
Частная собственность. Категория земли промышленного назначения. Разрешенное использование: для размещения и строительства мультибрендового дилерского центра по продаже и обслуживанию грузовых автомобилей.

Участки расположены на левой линии автодороги М-4 Дон вблизи поворота на северный обход г. Ростов-на-Дону (развязка на г. Таганск). Поверхность участков ровная. Границы участков, правильные, прямоугольные и квадрат.

Участки продаются как вместе, так и по отдельности (10 млн руб. за 1 га).

«РУБКОФФ» - Дома барнхаус с гарантией 25 лет. От 9,5 млн
 Делаем все: от проекта до подбора мебели. Премиум-качество! Получите проект и смету!
 RUBKOFFHOUSE.RU

Пресс + Попа + Шпагат



Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 +7 980 979 53 76

СМС и объявления в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении указать контактный номер?

Условия сделки	Цена	Налог	УОН
Цена	115 000 000 Р	Налог	УОН
Срок	1 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

115 000 000 Р ±
 100 000 Р за сот

1150.0 сот. Земли промышленности
 Площадь Категория

Продажа 2-х земельных участков в Ростовской области в 14 км от г. Ростов-на-Дону:
 - участок площадью 65 000 кв. м, кадастровый номер 61-02-0600006-1303;
 - участок площадью 50 000 кв. м, кадастровый номер 61-02-0600006-1503.

Адрес объекта отсутствует на Яндекс.картах, поэтому указан ближайший. Точный адрес: Ростовская обл., р-н Аксайский, в границах плана земель СПХ Колхоза Заря, вдоль автодороги Ростов-Москва южнее, с северо-восточной стороны поля 32 по всей длине, восточной границей поля до участка Ермоленко В.В.

Частная собственность. Категория земли промышленного назначения. Разрешенное использование: для размещения и строительства мультибрендового дилерского центра по продаже и обслуживанию грузовых автомобилей.

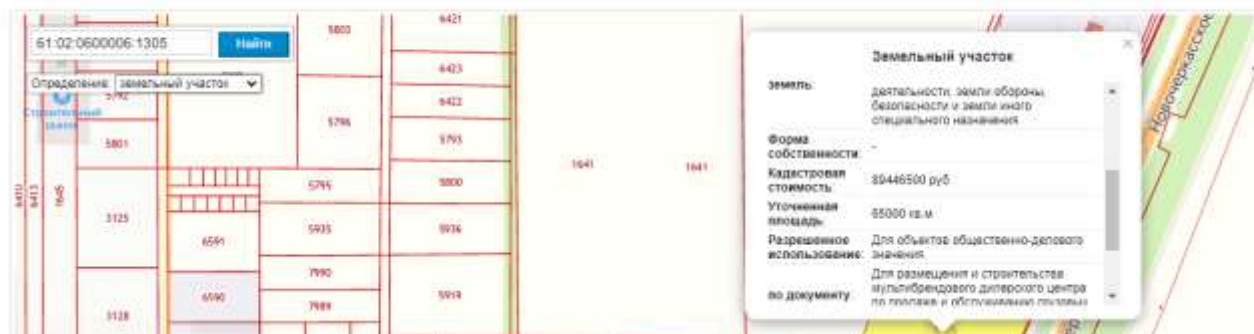
Участки расположены на левой линии автодороги М-4 Дон вблизи поворота на северный обход г. Ростов-на-Дону (развязка на г. Таганск). Поверхность участков ровная. Границы участков, правильные, прямоугольные и квадрат.

Участки продаются как вместе, так и по отдельности (10 млн руб. за 1 га).

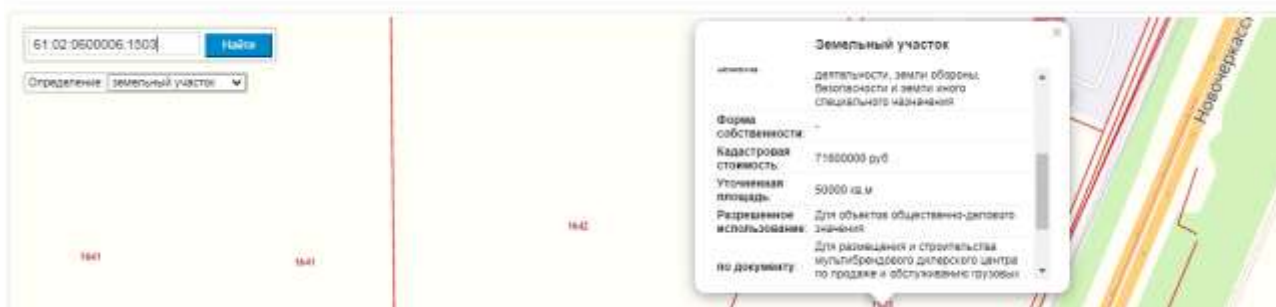
«РУБКОФФ» - Дома барнхаус с гарантией 25 лет. От 9,5 млн
 Делаем все: от проекта до подбора мебели. Премиум-качество! Получите проект и смету!
 RUBKOFFHOUSE.RU

Пресс + Попа + Шпагат

Публичная кадастровая карта



Публичная кадастровая карта



<https://rostov.cian.ru/sale/suburban/245108054/>

rostov.cian.ru/sale/suburban/245108054/

12 фев. 10:23 • 170 просмотров, 0 в избранном

Участок, 340 сот.

Ростовская область, Аясай, Новочеркасское шоссе, 1034-й км. На карте

В избранном

Подходит для господдержки от 3,5%

Ипотека онлайн

1 фото

340,0 сот. Земля промышленного назначения

Площадь: Статус земли

Продается участок 3,4 га пром назначения на фасадной части (1 линия) трассы М-4 (Новочеркасское шоссе) сразу за Икея. Назначение земли: производственная деятельность различной направленности, склады, магазины, рынки, выставочная деятельность и др. Земля в собственности. Есть два съезда с трассы. Цена-38 млн.р.

Еще Продается участок промышленного назначения 18 соток - недалеко от Промышленного(Калашного) рынка. Участок квадратный, 42 x 42 метра. Земля в собственности. Свет по передней меже, вода и газ-200 метров. Место использовать: 1) Склады; 2) Строительная промышленность; 3) Текстильная промышленность; 4) Лёгкая промышленность; 5) Энергетика; 6) Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; 7) Обслуживание автотранспорта; 8) Магазины; 9) Общественное управление; 10) Развлечения; 11) Бытовое обслуживание; 12) Гостиничное обслуживание; 13) Магазины и др. Цена - 8 млн.р.

40 000 000 Р

117 647 просмотров

Следить за изменением цены

+7 923 998-97-91

ОМС и сообщения в неосвоенной зоне рассыланы не будут. Звоните в службу поддержки для уточнения условий.

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

Написать сообщение

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Алексей Николаев

Профи ИПО

Документы агента проверены

Алексей Николаев

Нет отзывов

Статус работы: 2004 год

Есть 96 объявлений

ЖК «Славянский»

ЖК «Славянский» - ЖК комфорт-класса с выделенной парковкой и подземной парковкой от 2,7 млн.р. Есть детские площадки. Ипотека от 0,2%

+7 (863) 309-06-28

ЖК «Славянский»

ЖК «Славянский» - ЖК на берегу! Квартиры комфорт-класса с подземной парковкой от 2,7 млн.р. Есть детские площадки. Ипотека от 0,2%

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170478933/>

rostov.cian.ru/sale/commercial/170478933/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость Ростовская область Коммерческая Продажа коммерческих участков Ростовская область Ахсайский район пос. Танерциевский
 26 кв. 17.06 234 просмотра 0 сообщений

Коммерческая земля, 1 000 сот.

Ростовская область, Ахсайский район, Танерциевский поселок, Ореховая роща коттеджный поселок №6 карта

60 000 000 Р 60 000 000 ₽ в год

ID 15139106
 +7 918 527-02-19

Позвоните, выберите, что лучше это объявление из 12000 и оставьте отзыв после звонка

Написать объявлению

1000.0 сот. Земли промышленности (можно изменить)
 Площадь Категория

Продан земельный участок пром назначения. Срочно! Документы на руках

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
 +7 918 527-02-19
 Позвоните, выберите, что лучше это объявление из 12000

Условия сделки

Цена	60 000 000 Р	Услуг	УСН
Срочно	600 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия



«РУБКОФФ» - Дома барнхаус с гарантией 25 лет. От 9,5 млн
 Делаем все: от проекта до подбора мебели. Премиум-качество! Получите проект и смету!
 RUBKOFFHOUSE.RU

TAG Heuer Aquaracer. 138 000 Р
 Спортивные часы TAG Heuer Aquaracer WAY101C BA0746 созданы для мужчин...
 ПОДРОБНЕЕ TAG.CLUB

Дизайнерские стулья SKDESIGN. 185+ оттенков

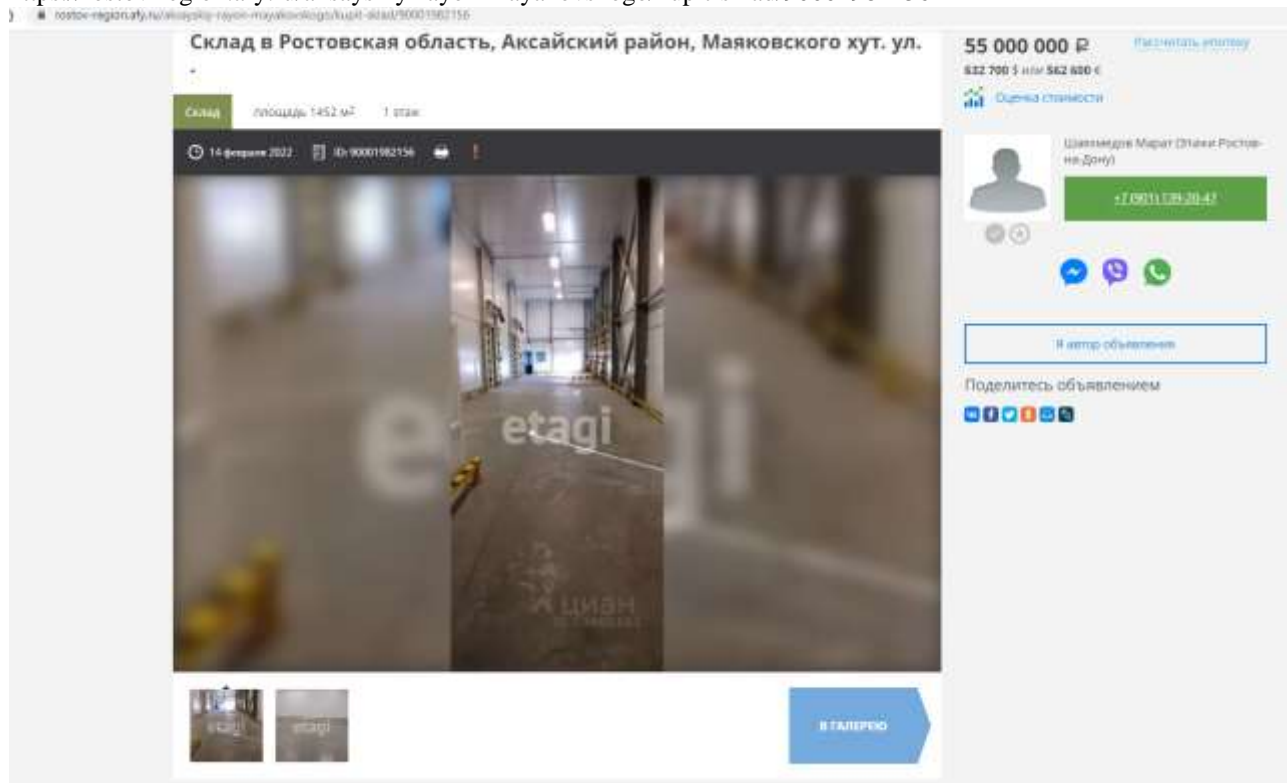
Вопросы по объявлению: **Оценки** По цене По фото По описанию По фото объявления

Коммерческая земля, 1 000 сот. В избранное

Общая информация		60 000 000 Р 60 000 000 ₽ в год	ID 15139106 +7 918 527-02-19 Позвоните, выберите, что лучше это объявление из 12000 и оставьте отзыв после звонка Написать объявлению
Мощность, кВт	360		
Новостройка	Нет		
Обременено	Нет		
ИПН	Промышленность	 <p>«РУБКОФФ» - Дома барнхаус с гарантией 25 лет. От 9,5 млн Делаем все: от проекта до подбора мебели. Премиум-качество! Получите проект и смету! RUBKOFFHOUSE.RU</p>  <p>TAG Heuer Aquaracer. 138 000 Р Спортивные часы TAG Heuer Aquaracer WAY101C BA0746 созданы для мужчин...</p>	
Можно изменить	Да		
Техническая характеристика			
Энергоэффективность	Есть по границе участка		
Мощность	300 кВт		
Газ	Есть по границе участка		
Водоснабжение	Есть по границе участка		
Наружные пути	Тротуарная дорожка		
Ростовская область, Ахсайский район, Танерциевский поселок, Ореховая роща коттеджный поселок			

Информация, используемая в рамках индикативного расчета рыночным (сравнительным) подходом к оценке

<https://rostov-region.afy.ru/aksayskiy-rayon-mayakovskogo/kupit-sklad/90001982156>



Склад в Ростовская область, Аксайский район, Маяковского хут. ул.

55 000 000 Р
\$22 700 \$ или 562 600 €

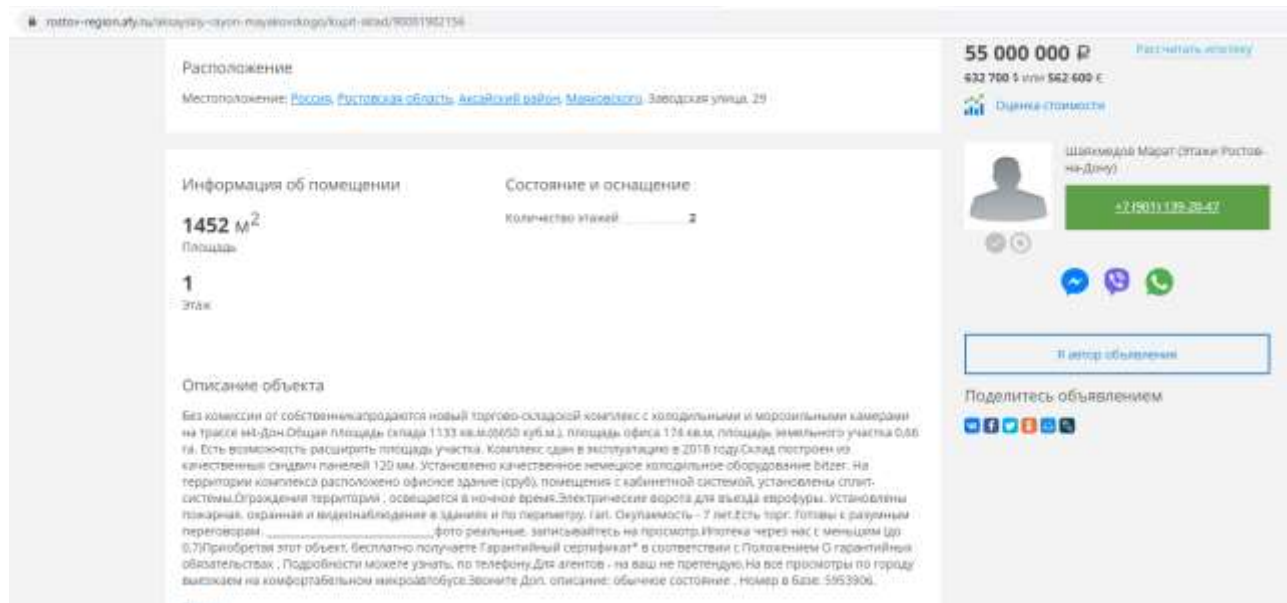
1452 м² | 1 этаж

14 февраля 2022 | ID: 90001982156

Шатенко Марат (Штапи Ростов-на-Дону)
+7 (903) 139-20-47

В автор объявлении

Поделитесь объявлением



Расположение
Местоположение: [Ростов](#), [Ростовская область](#), [Аксайский район](#), [Маяковский](#) Заводская улица, 29

Информация об помещении
Площадь: **1452 м²**
Этаж: **1**

Состояние и оснащение
количество этажей: **2**

Описание объекта
Без комиссии от собственника продается новый торгово-офисный комплекс с холодильными и морозильными камерами на трассе М4-Дон. Общая площадь склада 1133 кв.м, 0650 куб.м., площадь офиса 176 кв.м, площадь земельного участка 0,66 га. Есть возможность расширить площадь участка. Комплекс сдан в эксплуатацию в 2018 году. Склад построен из качественных сэндвич панелей 120 мм. Установлено качественное немецкое холодильное оборудование Bitzer. На территории комплекса расположено офисное здание (сруб), помещения с кабинетной системой, установлены сплит-системы. Огороженная территория, освещается в ночное время. Электрические ворота для въезда еврофуры. Установлены пожарная, охранная и видеонаблюдение в здании и по периметру. Газ. Осушаемость - 7 лет. Есть торг. Готовы к разумным переговорам. Фото реальные, приглашаем на просмотр. Ипотека через нас с менеджером Цо 0.7! Приобретая этот объект, бесплатно получаете Гарантийный сертификат* в соответствии с Положением о гарантийных обязательствах. Подробности можете узнать, по телефону. Для агентов - на ваш не претендую. На все просмотры по городу выезжаем на комфортабельном микроавтобусе. Звоните. Доп. описание: обычное состояние - Номер в базе: 5953906.

55 000 000 Р
\$22 700 \$ или 562 600 €

Шатенко Марат (Штапи Ростов-на-Дону)
+7 (903) 139-20-47

В автор объявлении

Поделитесь объявлением

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/226487688/>

rostov.cian.ru/sale/commercial/226487988/

29 мая, 13:04 • 238 просмотров, 0 заведений

Производство, 11 000 м²

Ростовская область, Матавеево-Курганский район, Матавеево Курган поселок, ул. Промышленная, 1 На карте

В избранное

SimpleFinance
 До 150 млн руб.
 Бизнес-ипотека


455 000 000 ₽
 41,364 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

ID 13146929
 +7 963 569-50-82

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Пожалуйста, помните, что только это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение



14 фото

11 000 м² Площадь
 1 из 1 Этаж
 Свободно Помещение

Расположение:
 п. Матавеево Курган (Ростовская область) 100 км от г. Ростов-на-Дону,
 в 35 км автодорога Ростов-Донец
 в п. Матавеево Курган имеется ж/д станция
 близость в таможенным пунктам: МАПП Матавеево Курган (20 км) и МАПП Куйбышево (40 км)
 Описание:
 площадь земельного участка: 8 га (в собственности)

rostov.cian.ru/sale/commercial/226487988/

фотографии (14) Описание На карте Контактный номер

Производство, 11 000 м² В избранное

в 35 км автодорога Ростов-Донец,
 в п. Матавеево Курган имеется ж/д станция
 близость в таможенным пунктам: МАПП Матавеево Курган (20 км) и МАПП Куйбышево (40 км)
 Описание:
 площадь земельного участка: 8 га (в собственности)
 подведены все необходимые коммуникации: электроэнергия, газ, водоснабжение, средства связи
 подъездная дорога с асфальтовым покрытием
 территория ограждена, на въезде установлен КПП с автоматическим шлагбаумом
 годы постройки: 2006-2009 г.г.
 Здания и сооружения:
 производственный корпус 1 11,3 тыс. кв. м
 офисное помещение (АБЮ) 3 этажа 708 кв. м
 трансформаторная подстанция
 установка очистки сточных вод Савры 10У с резервуаром 500 куб. м
 установки биологической очистки хол.-быт. Стоков Топас-30 и Топас-75
 3 вспомогательных здания общей площадью 242 кв. м
 газораспределительный пункт
 фундамент производственного корпуса 2
 Коммуникации:
 Электроснабжение: 10 кВ 2 взаиморезервирующиеся воздушные линии, 2-трансформаторная подстанция 2х30 кВА
 Газоснабжение: от газораспределительных сетей высокого давления п. Матавеево Курган.
 Стопление и горячее водоснабжение ПК 1 и АБК 5 воздушонагревателей типа Теплолей и 5 котлов типа Монаша
 Водоснабжение: 2 параллельные ветви diam. 100 и 150 мм с независимыми насосными станциями.
 В производственном корпусе 1 установлены системы автоматического дистанционного управления пожаротушением, дымоудалением, вентиляцией, охранной и пожарной сигнализацией.

На территории располагается таможенно-логистический терминал и Таганрогская таможня.

455 000 000 ₽
 41,364 ₽ за м²

ID 13146929
 +7 963 569-50-82

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Строим эксклюзивные из клееного бруса Под ключ!

Полный цикл работ - от проекта до сдачи в эксплуатацию. Работы в срок и в рамках сметы.

MASTERWOOD PRO

<https://rostov-region.afy.ru/aksayskiy-rayon-mayakovskogo/kupit-prom-pomeshchenie/90000432935>

rostov-region.afy.ru/aksayskiy-rayon-mayakovskogo/kupit-prom-pomeshchenie/90000432935

Производственное помещение в Ростовская область, Аксайский район, .

Производственное помещение площадь: 1800 м² 1 этаж

13 февраля 2022 ID: 90000432935

59 000 000 ₽ [Рассчитать ипотеку](#)
678 700 \$ или 603 500 €
[Оценить стоимость](#)

Собственник
+7 (903) 401-79-39

[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением

[В ГАЛЕРЕЮ](#)

rostov-region.afy.ru/aksayskiy-rayon-mayakovskogo/kupit-prom-pomeshchenie/90000432935

Производственное помещение в Ростовская область, Аксайский район, Маяковского

Расположение
Местоположение: [Ростовская область](#), [Аксайский район](#), [Маяковского](#)

Информация об помещении Состояние и оснащение

1800 м²
Площадь

1
Этаж

Количество этажей: 1

Описание объекта

Продается новая действующая с августа 2014 года производственно-складская база по М-4 в Аксайском районе, с официальным фундаментом. Территория базы имеет площадь - 0,52 га. Фундамент находится свободный земельный участок, производственного назначения, для расширения площадью 1 га, с возможным делением по 0,5 га - все в собственности. Общая территория зданий 1800 м. 250 м офиса с современным отделением по 0,5 га - все в собственности. В здании оборудованы офисные, бытовые, подсобные и складские помещения, оснащенные мебелью, оргтехникой, проводной и беспроводной телефонной связью, оптикой Интернет. Производственно-складские помещения оборудованы двумя кранами по 5 тонн и 2 тельферами: 1-на 250 кг, 2-на 500 кг. В собственности предприятия находится своя энергоподстанция на 160 квт. Выделенная мощность 100 квт, с возможным увеличением. Дизельный генератор на 50 квт, бензиновый генератор на 5 квт. Производственные помещения безпыльные полы. Отопление и вода в собственности (скважина). Территория благоустроена. Дорог асфальтированы, забор из профлиста с колючей проволокой (тепозащита). База отлично подходит под любые складские и производственные назначения. Цена договорная.


59 000 000 ₽ [Рассчитать ипотеку](#)
678 700 \$ или 603 500 €
[Оценить стоимость](#)

Собственник
+7 (903) 401-79-39

[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением

https://perspektiva.vip/real-estate/katalog/1732.html


Выбрать город | 8 800 333 77 47 | Инвестпроекты | Недвижимость | Ипотека | О компании


Склад 3 540 м²


Продажа: Склад

ИД: 1732

Краснодар, Прикубанский округ, Курлянская улица | [На карте](#)

Цена: 150 000 000 ₽, 42 373 ₽/м²





Ваше имя:

Ваш email:

Ваш телефон:

Сообщения:

Здравствуйте
 Меня заинтересовало объявление ID
 1732 Продажа Курлянская улица
 Прикубанский округ Коммерческая

Вы согласны


Я согласен(на) на обработку персональных данных

Связаться с нами:

Офис Новороссийск

☎ 8 567 930 75 00

📲 [iPhone App](#)


Выбрать город | 8 800 333 77 47 | Инвестпроекты | Недвижимость | Ипотека | О компании

Площадь: **3540 м²** | Этажей: **1**

Тип здания: **Низкое** | О здании: **Парковка: Наземная**

Общая площадь: **3540 м²**

Этажей: **1**

Описание:

Новый склад площадью 3540 м²

Имеется 300 м офисных помещений

Общая площадь земельного участка 5100 м²

Есть возможность изменения конструкции под Ваш бизнес

- Коммуникации центральные
- Газовой котельная со своим газоподводом
- Разведены пожарные гидранты
- Рабочая высота 8 м
- Охраняемая территория
- Территория покрыта армированным бетоном

https://www.kommercheskaya.ru/krd/1078277

РЧЕСКАЯ.RU

ПРОДАЖА ID: 1078277

Продажа логистического центра, 12000 м², Ленина

Площадь: 12000 м²
Цена продажи: 50 000 руб./м²
Цена: 360 000 000 руб.

Ленина, Краснодар, Россия

Контактные данные
+7 (938) 40X-XX-XX
Показать телефон

Об объекте

Округ:	Центральный
Высота потолков, м:	8
Система отопления:	центральная

Циан

РЧЕСКАЯ.RU

Парковка для грузовых авто открытая
Погрузо-разгрузочные возможности: грузовые погрузо-разгрузочные доки

Описание объекта

От собственника продаю или сдаю в аренду новые производственно-складские торговые помещения общей площадью 12 000 кв.м на земельном участке 3,2 га вдоль трассы в 10 минутах езды от Краснодара на Новороссийск. Высота потолков 8 м от уровня чистого пола до низа несущих конструкций, с возможностью установки тельфера или кран-балки до 10 тонн. Или разделение на 2 этажа до 5000 м².
Материал стен – сэндвич панели толщиной 100 мм с утеплителем, антишпательное покрытие полов, дверные блоки – роллеты. Нагрузка на пол – 8 тн/кв.м. Коммуникации - центральные водопровод, эл/эн 400 кВт с возможностью увеличения мощности.
Большой фасад 250 м, согласованные выезды и заезды с трассы.
Стоимость: продажа – 50 тыс. руб. за 1 кв. м; аренда – 200 руб. за 1 кв.м.

Написать представителю

Алексей

Ваше имя *

Ваш E-mail *

Номер телефона *

Отправить сообщение

Ваша информация в безопасности. Она будет отправлена только контактному лицу данного объявления.

https://dorozhnyy.skladium.ru/prodazha/560837000

■ dorozhnyy.skladium.ru/prodazha/560837000

Skladium.ru Сервис по поиску склада

Считать склад Купить склад Собственникам Блог Контакты +7 495 648-62-91 [Позвоните мне](#)

Склады в Ростове — Производственные — Складные — Сухой склад (+18) **Офисно-складской комплекс Дорожный** Ростовская область, Аксайский р-н, х Ленина, Логопарк ул, 1, корп 1, 100 000 м2

№112701 [Класс А](#)

Ростовская область, Аксайский р-н, х Ленина, Логопарк ул, 1, корп 1

Характеристики блока	Описание	Условия продажи от собственника
Этаж: 4 корпус Площадь блока: 100 000 м² Отделка	Помещения сухие, отапливаемые. Соответствуют классу А Высота потолков: 12м, полы антивибр, доковые ворота, на каждую 1000 кв.м. Срок въезда: по запросу. Круглосуточный режим работы, огороженная и охраняемая территория. Коммерческие условия: по запросу. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, БЕЗ НДС. Сухой склад (+18)	Цена м²: 40 000 р (торг) Цена за склад: 4 000 000 000 р (торг)

Другие склады на продажу в [Дорожный](#) [Отправить заявку на просмотр](#)

■ dorozhnyy.skladium.ru/prodazha/560837000

Skladium.ru Сервис по поиску склада

Считать склад Купить склад Собственникам Блог Контакты +7 495 6 [Перезв](#)

Склады на продажу

Площадь	Ставка	Вид помещения	Примечания
100 000 м²	4000 млн.р	4 корпус	Помещение сухие, отапливаемые. Соответствуют классу А Высота потолков: 12 м, полы антивибр, доковые ворота, на каждую 1000 м². Срок въезда: по запросу. Круглосуточный режим работы, огороженная и охраняемая территория. Коммерческие условия: по запросу. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, БЕЗ НДС. Сухой склад (+18)

[Назначить просмотр](#)

Всего: 100 000 м²

https://krasnodar.reklama-kuban.com/advts/181518

krasnodar.reklama-kuban.com/advts/181518

Продам Краснодар

Вид объекта (можно несколько) Цена - Р Площадь

Право собственности


Искать только по названию С фото.

Складское помещение 1384 кв.м.

Недвижимость ▶ Коммерческая недвижимость ▶ Продам

01.06.2021 10:10

+7(938)431-26-03 [Написать автору](#)



Цена: 95 000 000 Р

Площадь здания / помещения 1384 кв.м.

krasnodar.reklama-kuban.com/adverts/181518

Цена: 95 000 000 Р

Площадь здания / помещения **1384 кв.м.**

Право собственности: **Посредник**

Вид объекта **Складское помещение**

СРОЧНО! Продаётся склад класса А+.

Объект расположен близ федеральной дороги М-4 Дон.

Общая площадь составляет 1384 м².

класс А+;

общая площадь: 1-й этаж 1146 м² + 2 этаж 238 м² (офис); высота потолков: 12 м; ворота с докшеллерами и доклевеллерами – 2 шт; бетонный пол с антипылевым покрытием - есть; шаг колон: 6, 12, 24 м; приточно-вытяжная система вентиляции – вытяжная вентиляция

на 2 этаже; система кондиционирования - есть; спринклерная система пожаротушения - есть; телекоммуникационные провайдеры: оптоволокно; система контроля доступа - есть; система видеонаблюдения - есть; кафетерий для арендаторов - есть;

парковка для грузового и легкового автотранспорта - есть;

огороженная и охраняемая территория - да;

круглосуточный режим работы - да;

Локальная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В + 380 В. Имеется несколько входов.

Склад и офис сданы в аренду с окупаемостью 10 лет.

Обращайтесь к специалисту департамента коммерческой недвижимости ЖИЦ «Каян».

ID 11332740

📍 Краснодар, посёлок Знаменский, Светлая улица

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах складского назначения (аренда)
<https://dorozhnyy.skladium.ru/30550000>



[dorozhnyy.skladium.ru/30550000](#)

Skladium.ru Своя склад Купить склад Собственникам Блог Контакты +7 495 648-62-91
Перезвоните мне

Сухой склад (+18) Офисно-складской комплекс Дорожный №12701
класс А
 Ростовская область, Аксайский р-н, х Ленина, Логопарк ул, 1, кор 1
1, 5 780 м2
Ростовская область, Аксайский р-н, х Ленина, Логопарк ул, 1, кор 1

<p>Характеристики блока</p> <p>Этаж: 3 Площадь блока: 5780 м² Отделка</p>	<p>Описание</p> <p>Современный склад класса А. Площадь склада - 5200+120 м² (+0,000) Площадь мезонина - 460 м² Цена за склад в месяц: 2 793 667 р (+6,300) Площадь офисов - по запросу. Количество доков - 9 шт Удобная локация складского комплекса. БЕЗ НДС. Сухой склад (+18)</p>	<p>Условия аренды от собственника</p> <p>Цена м² в месяц: 483 р Цена за склад в месяц: 2 793 667 р</p>
---	---	---

[Другие склады в аренду в Дорожный](#) Отправить заявку на просмотр

Склады в аренду

<https://g-rostov-na-donu-dorozhnaya-ul-1.skladium.ru/153656000>

[g-rostov-na-donu-dorozhnaya-ul-1.skladium.ru/153656000](#)


Skladium.ru Своя склад Купить склад Собственникам Блог Контакты +7 495 648-62-91
Перезвоните мне

Склады в Ростов — Аренда складов — Ростов-на-Дону, Дорожная ул, 1 — Сухой склад (+18) Склад Ростов-на-Дону, Дорожная ул, 1, 2 000 м2

Сухой склад (+18) Склад Ростов-на-Дону, Дорожная ул, 1 ; 2 000 м2 №28317
класс А
Ростов-на-Дону, Дорожная ул, 1

<p>Характеристики блока</p> <p>Этаж: 1 Площадь блока: 2 000 м² Отделка</p>	<p>Описание</p> <p>аренда склада от собственниках тому же, безопаснее, техническая оснащённость и благоустроенность территории - владелец старается сделать ее привлекательной для арендаторов, посредник же заинтересован только в получении процента. Т.е. в первом случае, можно рассчитывать на то, что аренда склада не повлечет за собой дополнительных затрат, т.е. помещение будет оборудовано всем необходимым для эффективной и удобной эксплуатации, а также будет находиться в надлежащем техническом состоянии; возможность оперативно решать возникающие в процессе эксплуатации вопросы, например, при необходимости проведения ремонта здания или же оснащения его каким-либо оборудованием, договориться с хозяином гораздо проще и быстрее. С НДС. Сухой склад (+18)</p>	<p>Условия аренды от собственника</p> <p>Цена м² в месяц: 250 р Цена за склад в месяц: 500 000 р</p>
--	---	---

[Другие склады в аренду в Ростов-на-Дону, Дорожная ул, 1](#) Отправить заявку на просмотр



http://www.pomeshheniya.ru/rent/sklad_proizvodstvo__1357/

Склад/производство:

Вид помещения: Склад, производство
№ объекта: 1357
Номер объекта: 17
Адрес: г.Ахсай, Загородный ул.
Ориентир:
Район: Область (Татария, Новосибирск, Шадрь, Ады, Чимкит и т.д.)
Точная площадь: 5000 м²

Аренда:
 Тоннаж: **1750000 руб./мес.**
 Цена за м. кв.: **350 руб./м² в мес.**

Описание:
 Сдается в аренду складской комплекс с АБК
 Адрес: р-н «Ахсайского» м-та, развилка Александровского выезда Рязань-на-Дону, напротив ТЦ «Метро»
 Выход в 100 м. от трассы М-4, 2 подъезда с трассы.

1-й очередь:
 1200 кв.м. складских площадей - высота 6,3 м.,
 200 кв.м. АБК с торгово-выставочным залом

2-й очередь:
 2500 кв.м. складских площадей - высота 6,3 м.,
 1200 кв.м. - высота 4 м.,
 200 кв.м. АБК с торгово-выставочным залом

Здание возведено в соответствии с современными требованиями к складу такого типа, высота отгружаемого склада - 6,32 м., трехэтажные навесные тенты повышенной прочности, здание оснащено на 3-х круглых столбчатых здании, раскатыватели, дождеприемники, зоны торгово-распределительных работ, помещения для мастерского звена, помещения по складу, наличие прямого сообщения складской зоны с АБК и торгово-выставочным залом, отдельные выходы для посетителей, отдельные помещения общего пользования, проект предполагает телефонную линию, Интернет, наличие всех коммуникаций, тепловая и жидк. АБК современного типа с торговым залом складской планировки.
 На территории собственника ТЦ, проведена водоснабжение, канализация, газ.
 На объекте круглосуточное видеонаблюдение, предоставление охранных услуг.
 На территории располагается газовая автозаправочная станция.

Аренда | **Продажа**

- Зарплаты
- Общес
- Услуги
- Земельные участки
- Куплю-прода

- Бизнес-план
- Общес
- Склады, производств
- Земельный участок
- Куплю-прода

Услуги

Собственнику
 Контроль над движимостью и услуги по имуществу для владельцев объектов, инвесторов, девелоперов, в частном, корпоративном...

Покупателю
 1. Подбор объектов в России и за рубежом, проверка качества.
 2. Получение юридической информации о ТЦ объектах, их стоимости и составе...

Арендатору
 Помощь на управленческом уровне «Клиент» специализируется на подборе торговых площадей, подборе складских помещений, организации доставки...

<https://rostov.cian.ru/rent/commercial/255096067/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы

Населенность в Ростове-на-Дону | Коммерческая | Аренда склада в Ростове-на-Дону | Октябрьский | Раднаторный переулок
 1 ден. 07:49 | 362 просмотра | 2 на ситуации

Склад (В), 373 м²
 Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Октябрьский, Раднаторный пер., 6. На карте

3 фото

111 900 Р/мес.
 3 000 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 Без комиссии

ID 71756444
+7 901 139-65-47

ОМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении только в рабочее время.
 Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И активируйте статус «Посетитель».

373 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Сдается в аренду складские помещения, расположенные по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Раднаторный 6 и пер. Раднаторный 8 напротив от собственника. Складские помещения различной площади, категория В-.

Баланс стиля и цены. Скандинавские стулья от SKDESIGN
 От 12 600 руб. 185 оттенков, обивки. 2 шоурума в МСК. Из массива дуба. Выбирайте!

Стол письменный Волли Толли 545 9 290 Р
 Элегантный письменный стол James 545 изготовлен в скандинавском стиле.

rostov.cian.ru/rent/commercial/256096067/

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Плановое объявление

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

111 900 Р/мес.
3 600 Р за м² в год

ID 73756444
+7 901 139-65-47

ОМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявления по номеру контактного лица.

Позвоните, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

Условия сделки			
Цена	111 900 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	Без НДС	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Комунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Юридический адрес: Предоставляется

Состояние: Типовой ремонт

Парковка: На территории

Инфраструктура

Офисные помещения

Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Октябрьский, Радиаторный пер., 6

<https://rostov.cian.ru/rent/commercial/267879535/>

rostov.cian.ru/rent/commercial/267879535/

4 фот. 10.15. 314 просмотра, 3 закладки

Склад (А), от 447,2 до 1 765 м²
Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Советский, 2-я Краснодарская ул., 169Ас12 На карте

[В избранное](#)

9 фото

От 447,2 до 1 765 м² Площадь

1 из 1 Этаж

6,9 м Высота потолков

Свободно Помещение

Доступные площади		
447,2 м ²	420 Р за м ² /год	15 652 Р/мес
447,2 м ²	420 Р за м ² /год	15 652 Р/мес
870,3 м ²	420 Р за м ² /год	30 468 Р/мес
1765 м ²	420 Р за м ² /год	61 775 Р/мес

от 15 652 до 61 775 Р/мес.
от 420 Р за м² в год

ID 84511473
+7 989 620-59-94
+7 905 458-61-73

ОМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявления по номеру контактного лица.

Позвоните, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

Баланс стиля и цены. Скандинавские стулья от SKDESIGN
От 12 600 руб. 185 оттенков обивки. 2 стула в МСК. Ножки из массива дуба. Выберите!

TAG Heuer Carrera. 409 000 Р
Сочетание непревзойденного качества и современной элегантности.

Офисная мебель под любой

rostov.com.ru/rent/commercial/267879531/

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Показать объявления

Склад, от 447.2 до 1 765 м²

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена:	от 15 652 до 61 775 ₽/мес.	Тип аренды:	Прямая Аренда
Ставка:	от 420 ₽ за м ² /год	Срок аренды:	Длительный
Налог:	НДС включен 2 609-8 625 ₽	Минимальный срок аренды:	1 мес.
Обеспечительный платеж:	-	Арендная комиссия:	Нет
Коммунальные платежи:	Не включены	Стоимость парковки:	Бесплатно
Эксплуатационные расходы:	Не включены	Комиссия от клиента:	-
Предоплата:	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Юридический адрес:	Предоставляется
Высота потолков:	6,9 м
Состояние:	Типовой ремонт
Варота:	Дровяного типа
Материал пола:	Полимерный
Парковка:	На территории
Тип парковки:	Для грузового транспорта
Количество мест:	6
Дополнительные услуги:	Транспортные услуги, Ответственное хранение

ID 84511473
+7 989 620-59-94
+7 905 458-61-73

ОМС и сведения в реестр аренды доставлены не будут. Звоните
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Написать сообщение](#)

Баланс стиля и цены. Скандинавский стулья от SKDESIGN RU
От 12 600 руб. 185 см обивки. 2 шпоруна из массива дуба. В

[SKDESIGN RU](#)

TAG Heuer Carrera. 409
Сочетание непревзойденности и современности.

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Офисная м

Информация, используемая в рамках затратного подхода

Дата введения изменений (дд.мм.гггг)	Южный федеральный округ						
	Республика Адыгея	Республика Дагестан	Республика Ингушетия	Республика Калмыкия	Республика Северная Осетия-Алания	Ростовская область	Ставропольский край
01.01.1984	0,05817	0,10300	0,07001	0,08151	0,07343	0,06698	0,06218
01.01.1991	0,09473	0,17007	0,11878	0,13244	0,11040	0,10974	0,10158
январь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,126	1,147	1,023	1,064	1,139	1,147	1,259
2001 г.	1,329	1,499	1,318	1,292	1,407	1,424	1,599
2002 г.	1,587	1,952	1,633	1,549	1,661	1,795	1,855
2003 г.	1,832	2,348	1,896	1,889	1,910	2,121	2,097
2004 г.	2,101	2,773	2,376	2,272	2,206	2,486	2,362
2005 г.	2,411	3,398	2,809	2,733	2,621	2,988	2,780
2006 г.	2,938	4,195	3,404	3,297	3,288	3,521	3,413
2007 г.	3,380	5,105	3,942	3,927	3,918	4,274	3,969
2008 г.	4,008	6,139	4,588	4,605	4,607	5,101	4,698
2009 г.	4,427	6,487	4,733	5,292	4,954	5,271	5,046
2010 г.	4,754	6,308	5,351	5,089	4,621	5,570	5,447
2011 г.	5,073	6,761	5,666	5,216	4,927	6,132	5,388
2012 г.	6,069	8,708	7,394	6,611	6,212	7,416	6,530
2013 г.	7,139	10,207	7,427	7,979	7,243	8,209	7,804
2014 г.	7,428	11,095	7,791	8,662	7,462	8,405	8,263
2015 г.	7,733	11,188	7,721	9,056	7,462	8,813	8,271
2016 г.	8,191	11,897	7,817	9,399	7,945	9,244	8,428
2017 г.	8,841	11,950	7,852	9,852	7,853	9,504	8,778
2018 г.	9,160	11,847	7,753	10,515	7,961	9,827	8,974
2019 г.	9,417	12,263	7,868	10,763	8,163	10,182	9,238
2020 г.	9,691	12,629	8,129	11,040	8,389	10,523	9,510
1-й кв.	9,597	12,507	8,099	10,933	8,304	10,405	9,399
2-й кв.	9,696	12,589	8,111	11,007	8,360	10,489	9,478
3-й кв.	9,754	12,656	8,136	11,098	8,435	10,581	9,564
4-й кв.	9,768	12,735	8,189	11,141	8,461	10,619	9,598
2021 г.							
1-й кв.	9,870	12,806	8,229	11,206	8,509	10,675	9,649
2-й кв.	10,089	13,173	8,464	11,499	8,778	10,964	9,904
июль	10,305	13,452	8,670	11,751	8,938	11,201	10,119
август	10,419	13,641	8,774	11,881	9,121	11,321	10,228
сентябрь	10,552	13,829	8,895	12,030	9,252	11,462	10,350
3-й кв.	10,425	13,648	8,780	11,887	9,127	11,328	10,232
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	10,580	13,839	8,926	12,061	9,276	11,481	10,377
ноябрь	10,697	13,996	8,944	12,093	9,304	11,521	10,404
декабрь	10,635	13,933	8,968	12,120	9,330	11,551	10,430

период	7,919	9,526	9,888	8,077	-	8,361	9,171
Дата введения сметных цен, период	Уральский район						
	Ростовская область	Республика Башкортостан	Удмуртская Республика	Курганская область	Оренбургская область	Пермский край	Свердловская область
01.01.1984	0,06698	0,07250	0,05874	0,05264	0,06804	0,05839	0,05193
01.01.1991	0,10974	0,11955	0,09589	0,08590	0,11033	0,09440	0,08422
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,147	1,142	1,200	1,154	1,113	1,137	1,145
2001 г.	1,424	1,422	1,522	1,312	1,418	1,392	1,424
2002 г.	1,786	1,712	1,851	1,565	1,697	1,728	1,732
2003 г.	2,121	1,963	2,183	1,823	1,951	2,053	2,034
2004 г.	2,486	2,234	2,552	2,050	2,250	2,412	2,347
2005 г.	2,938	2,612	2,951	2,356	2,576	2,823	2,723
2006 г.	3,621	3,175	3,595	2,840	3,206	3,372	3,317
2007 г.	4,274	3,593	4,106	3,335	3,777	3,970	3,877
2008 г.	5,101	4,286	4,863	3,964	4,492	4,717	4,606
2009 г.	5,571	4,609	5,335	4,216	5,021	5,203	4,988
2010 г.	5,870	5,135	5,700	4,534	5,355	5,703	5,113
2011 г.	6,132	5,498	5,142	4,271	5,446	5,751	5,009
2012 г.	7,416	6,316	6,129	4,918	7,755	6,780	5,928
2013 г.	8,209	6,975	7,704	5,728	8,430	7,652	7,164
2014 г.	8,405	7,166	8,364	6,036	8,784	8,141	7,334
2015 г.	8,813	7,364	8,905	6,282	8,989	8,356	7,481
2016 г.	9,244	7,478	9,338	6,531	9,400	8,730	7,815
2017 г.	9,504	7,718	9,211	7,142	9,627	9,106	8,258
1-й кв.	9,387	7,619	9,243	6,853	9,733	9,079	8,124
2-й кв.	9,321	7,664	8,978	7,002	9,642	9,295	8,266
3-й кв.	9,604	7,729	9,192	7,258	9,574	8,999	8,269
4-й кв.	9,704	7,859	9,432	7,456	9,558	9,051	8,373
2018 г.							
1-й кв.	9,687	7,873	9,412	7,506	9,558	9,037	8,376
2-й кв.	9,727	7,924	9,476	7,548	9,613	9,093	8,430
3-й кв.	9,909	8,017	9,604	7,646	9,737	9,309	8,514
октябрь	9,972	8,044	9,636	7,668	9,768	9,349	8,538
ноябрь	9,987	8,052	9,648	7,678	9,774	9,361	8,544
декабрь	10,002	8,063	9,660	7,688	9,783	9,373	8,553
4-й кв.	9,987	8,053	9,648	7,678	9,775	9,361	8,545
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	10,027	8,081	9,682	7,706	9,802	9,396	8,571
февраль	10,052	8,099	9,704	7,724	9,822	9,419	8,588
март	10,077	8,117	9,726	7,742	9,841	9,441	8,606

ЭКО-ИНВЕСТ 2019

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Информация о вакантности помещений

statistika/statistika-ryka/statistika-na-01-01-2022/izmeneniya-kommercialnykh-nedvizhimosti/270-effektivnost-zapolniamost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshhenij-na-



Платная публикация | Мои публикации | **Базы недвижимости** | Статистика рынка | ДЛЗ здания | Заполняемость площадей | Эффективность аренды | Анализ рынка | Публикации | Статьи и публикации

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2022 года

Цели: Коэффициент фактического использования арендуемых площадей коммерческих зданий и помещений (коэффициент фактического использования арендуемых площадей). Учитывает соотношение на рынке вакансия арендаторских площадей и насыщенности арендной платы.

Определяется как отношение фактического использования арендуемых площадей к среднему значению арендуемых площадей.

Различие значений нижней и верхней границы обусловлено различием параметров: общей площади, высота этажа, этажность, конструкция и качество, местоположением окружения и пешеходного трафика, яркость света, простота парковки. Чем меньше площадь, выше качество здания, выдвигает местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более низкие значения коэффициента (нижняя граница).

по источнику: исследование рынка (арендодатели и их представители), пользователи сайта Statistika.ru (анализ рынка недвижимости за истекший квартал).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	3,85	0,88
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,67	3,83	0,76
3	Складские помещения и здания	0,80	3,24	0,88
4	Производственные помещения и здания	0,56	3,82	0,71

* - нижняя граница - для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки.
 ** - верхняя граница - для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

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

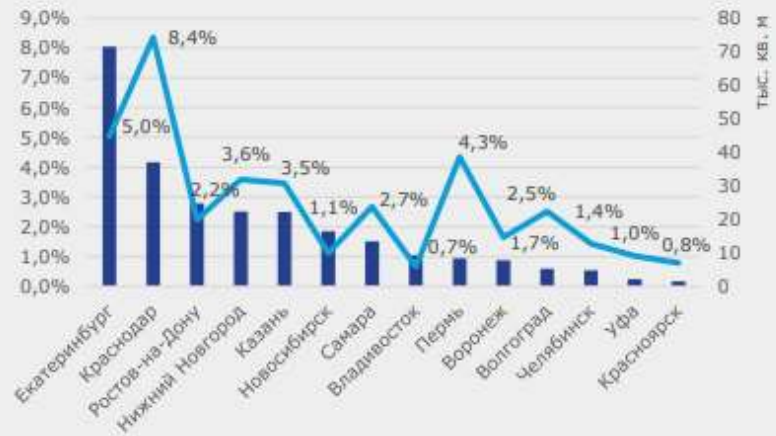
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам²

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	12%	8% 16%
2	Санкт-Петербург	11%	7% 14%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13%	9% 16%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13%	9% 17%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13%	8% 17%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12%	8% 16%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13%	9% 16%
8	Курортные регионы	–	– –
9	Дальневосточные регионы	12%	8% 16%

График 5
Распределение свободных площадей и уровня вакантности по городам-миллионникам

Источник: Colliers



Информация, используемая для расчета ставки капитализации

Ассоциация
Статриелт
 Ассоциация профессиональных оценщиков

Категория: Коэффициенты рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публикация от 01.01.2022)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости являются оценочные (расчетный) годовые доход от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации в достоянии объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложения при продаже и основные технико-экономические характеристики.

Годовой доход варьируется исходя из рыночных ставок по площадям за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетный рыночный доход от сдачи в аренду объектов складывается из цен предложения при продаже за вычетом расходов на продажу.

Низкий и высокий уровень арендной обусловлены различиями технико-экономических параметров (площадь, высота этажа, конструкция и качество, местоположение (пересечение транспортных и пешеходных потоков, близость к местам скопления людей, престижность окружения, плотность застройки). Чем выше площадь, выше качество здания, лучшее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, неадекватное исполнение, когда уровень застройки превышает предельно допустимый, дают более высокие значения коэффициента.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанный с владением недвижимостью (он зависит от риска, связанного с недвижимостью в определенный момент времени). Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчеты ставок на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объекта	Объекты премиальной коммерческой недвижимости (т.е. А) в отношении или меньшая площадь при условии сопоставимости по градостроительным условиям и фактору избыточности при планировочном решении	Среднее значение %	Объекты недвижимости нежилого назначения (т.е. Б), в отношении которых отсутствуют данные по арендным ставкам и/или по ценам предложения при продаже (включая объекты в стадии строительства)
1	Торговые помещения и здания	0,99	6,16	0,12
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,70	6,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,90	6,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	6,77	0,32

1. При достижении нормативов и/или превышении установленных ставок цены коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости могут отличаться от указанных.
 2. В интервале между началом и окончанием периода объекты коммерческой недвижимости Москвы и Московской области, города-миллионов, городов, объектов и муниципальных районов-центров в период застройки периода.
 3. Интервал между средним и верхним значениями касается объектов коммерческой недвижимости Москвы и крупных городов-районов (центры субъектов Российской Федерации) (за исключением районов-центров Московской и Ленинградской областей).

2021

Поделиться отчетом Скачать

Объем инвестиций в недвижимость РФ достиг рекордно высокого показателя: более 390 млрд руб. в 2021 году, что на 52% выше г/г.

Invest_Msc_rus_Q4_2021.pdf 7 / 10 89%

РЫНОК ИНВЕСТИЦИИ

6

7

8

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости

Year	Warehouse (%)	Retail (%)	Office (%)
2007	10,00%	9,00%	8,00%
2008	14,00%	13,00%	12,00%
2009	13,50%	12,00%	11,50%
2010	12,50%	12,00%	10,50%
2011	12,00%	11,50%	9,50%
2012	11,50%	11,00%	9,25%
2013	11,00%	10,50%	9,50%
2014	12,50%	12,50%	10,00%
2015	12,50%	10,75%	10,50%
2016	12,00%	10,50%	10,00%
2017	11,50%	10,00%	9,75%
2018	11,75%	10,00%	9,50%
2019	11,50%	10,00%	9,50%
2020	10,50%	10,25%	9,50%
I кв. 2021	10,50%	10,25%	9,50%
II кв. 2021	10,375%	10,25%	9,50%
III кв. 2021	10,375%	10,25%	9,50%
2021	10,50%	10,25%	9,50%

Источники: Knight Frank Research, 2022

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

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов по категориям городов¹⁷**

Таблица 26

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке по мнению экспертов оценщиков.			
2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	11,1%	8,7% - 13,4%
2	Санкт-Петербург	10,9%	8,2% - 13,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,4%	9,3% - 13,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	9,2% - 13,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,6%	9,9% - 13,3%
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	12,3%	9,7% - 14,8%

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком



Партнеру ООО «Лабриум – Консалтинг»
Найчук С.О.

№ 5/н
от «07» февраля 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сбер Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбер – Арендный бизнес 7», (Далее – «Заказчик») и Общество с ограниченной ответственностью «Лабриум – Консалтинг» (ООО «Лабриум – Консалтинг», (Далее – «Исполнитель») заключили Задания на оценку № 1 от 07 февраля 2022 года, к договору №71 - ОН/130/2021 об оценке имущества, составляющий паевой инвестиционный фонд от 18.02.2021 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбер – Арендный бизнес7».

Объекты оценки – объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, в составе:

1. Нежилое помещение общей площадью 5 773,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 1. Кадастровый номер 61:02:0600010:17136. Выписка из ЕГРН №99/2022/447336047 от 03.02.2022 года.;
2. Нежилое помещение общей площадью 6 903,7 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 2. Кадастровый номер 61:02:0600010:17142. Выписка из ЕГРН №99/2022/447238872 от 03.02.2022 года.;
3. Нежилое помещение общей площадью 22 199,0 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п. Большелогское, зд. 180, помещение 3. Кадастровый номер 61:02:0600010:20827. Выписка из ЕГРН №99/2022/447438359 от 03.02.2022 года.;
4. Нежилое помещение общей площадью 16,3 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 4. Кадастровый номер 61:02:0600010:17137. Выписка из ЕГРН №99/2022/447356392 от 03.02.2022 года.;
5. Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 6. Кадастровый номер 61:02:0600010:17138. Выписка из ЕГРН №99/2022/447206824 от 03.02.2022 года.;
6. Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 5. Кадастровый номер 61:02:0600010:17139. Выписка из ЕГРН №99/2022/447282414 от 03.02.2022 года.;
7. Нежилое помещение общей площадью 15,6 кв. м, этаж №1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 7. Кадастровый номер 61:02:0600010:17140. Выписка из ЕГРН №99/2022/447317511 от 03.02.2022 года.;
8. Котельная по ПЗУ №К1, назначение: иные сооружения производственного назначения, кол-во этажей, в том числе подземных: 1, общая площадь 37,3 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:16892. Выписка из ЕГРН №99/2022/447323024 от 03.02.2022 года.;

9. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, общая площадь 67 588 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0600010:20835, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории.
10. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: склады, для размещения объектов промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 14 148 +/- 42 кв. м, кадастровый номер: 61:02:0000000:7272, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории.

У оцениваемых помещений существуют ограничения (обременения) прав в виде аренды. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по договору аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Заказчик просит не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке. Также Заказчик просит не раскрывать коммерческую информацию в части доходов и расходов.

**Представитель по доверенности
ООО «Сбер Фонды Недвижимости»**



Алифировец В.Ф.

Общество с ограниченной ответственностью «Сбер Фонды Недвижимости»
121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40.41.42
Телефон +7 (495) 252-22-24 www.sberfn.ru



Общество с ограниченной ответственностью «Сбер Фонды Недвижимости»
121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 6, ком. 40,41,42
Телефон +7 (495) 252-22-24
www.sberfn.ru

Партнеру ООО «Лабриум – Консалтинг»
Найчук С.О.

№ б/н
от «25» февраля 2022 года

Справка

Настоящим сообщаем, что первоначальная балансовая стоимость котельной, площадью 37,3 кв.м, с кадастровым номером 61:02:0600010:16892 составляет 9 903 000,00 рублей, без НДС по состоянию на 01.01.2019 года.

Представитель по доверенности
ООО «Сбер Фонды Недвижимости»



Алифировец В.Ф.

Согласно устным комментариям Заказчика указанная в справке величина отражает затраты на строительство котельной в ценах на 01.01.2019 г.



Общество с ограниченной ответственностью «Сбер Фонды Недвижимости»
121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40.41.42
Телефон +7 (495) 252-22-24
www.sberfn.ru

Партнеру ООО «Лабриум – Консалтинг»
Найчук С.О.

№ Б/н
от «25» февраля 2022 года

Справка

Настоящим сообщаем, что машиноместа, кроме указанных в заключенных договорах аренды от 07 июня 2020 г. и 23 июля 2020 г., т.е. вакантные машиноместа, на территории оцениваемого комплекса отсутствуют.

Представитель по доверенности
ООО «Сбер Фонды Недвижимости»



Алифировец В.Ф.



Общество с ограниченной ответственностью «Сбер Фонды Недвижимости»
121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40.41,42
Телефон +7 (495) 252-22-24
www.sberfn.ru

Партнеру ООО «Лабриум – Консалтинг»
Найчук С.О.

№ б/н
от «25» февраля 2022 года

Справка

Настоящим сообщаем, что Долгосрочный договор аренды помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский район, от 23 июля 2020 г., заключенный в отношении помещения с кадастровым номером 61:02:0600010:17136 площадью 5 773,70 кв. м, был заключен с предыдущим владельцем объекта недвижимости. В настоящее время идет процесс регистрации соглашения о смене стороны (арендодателя) с сохранением условий долгосрочного договора аренды. Какие-либо обстоятельства, препятствующие завершению регистрационных процедур и вступления в силу соглашения о смене стороны (арендодателя), не выявлены.

Представитель по доверенности
ООО «Сбер Фонды Недвижимости»



Алифировец В.Ф.



Общество с ограниченной ответственностью «Сбер Фонды Недвижимости»
121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40,41,42
Телефон +7 (495) 252-22-24
www.sberfn.ru

Партнеру ООО «Лабриум – Консалтинг»
Найчук С.О.

№ б/н
от «25» февраля 2022 года

Справка

Настоящим сообщаем, что в отношении помещений с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17137 площадью 16,3 кв. м и 61:02:0600010:17139 площадью 15,5 кв. м отсутствуют какие-либо заключенные договоры аренды. Физические характеристики и назначение данных помещений сопоставимы с помещениями с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17138 площадью 15,60 кв. м и 61:02:0600010:17140 площадью 15,60 кв. м.

Представитель по доверенности
ООО «Сбер Фонды Недвижимости»



Алифировец В.Ф.



Общество с ограниченной ответственностью «Сбер Фонды Недвижимости»
121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40,41,42
Телефон +7 (495) 252-22-24
www.sberfn.ru

Партнеру ООО «Лабриум – Консалтинг»
Найчук С.О.

№ 6/н
от «25» февраля 2022 года

Справка

Настоящим сообщаем, что Долгосрочный договор аренды помещений, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский район, от 07 июня 2020 г., заключенный в отношении помещения с кадастровым номером 61:02:0600010:20827 площадью 22 199,00 кв. м, был заключен с предыдущим владельцем объекта недвижимости. В настоящее время идет процесс регистрации соглашения о смене стороны (арендодателя) с сохранением условий долгосрочного договора аренды. Какие-либо обстоятельства, препятствующие завершению регистрационных процедур и вступления в силу соглашения о смене стороны (арендодателя), не выявлены.

Представитель по доверенности
ООО «Сбер Фонды Недвижимости»



Алифировец В.Ф.

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

На основании запроса от 04.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 04.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов выписки: _____
04.02.2022 № 99/2022/447542880		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		61:02:0000000:7272

Номер кадастрового квартала:	61:02:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский
Площадь:	14148 +/- 42кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4865780.16
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:02:0600010:16891
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:02:0000000:6915
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____
Всего листов выписки: ____	
04.02.2022 № 99/2022/447542880	
Кадастровый номер:	61:02:0000000:7272

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:	Склады
Сведения о кадастровом инженере:	Бегешева Ольга Владимировна №18-11-141
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
04.02.2022 № 99/2022/447542880		
Кадастровый номер:		61:02:0000000:7272

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 61:02:0000000:6930, 61:02:0000000:7271. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидительствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Усов Дмитрий Викторович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: ____
04.02.2022 № 99/2022/447542880			
Кадастровый номер:		61:02:000000:7272	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости " Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61:02:00000000:7272-61/186/2021-13 от 08.12.2021, 1/1	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

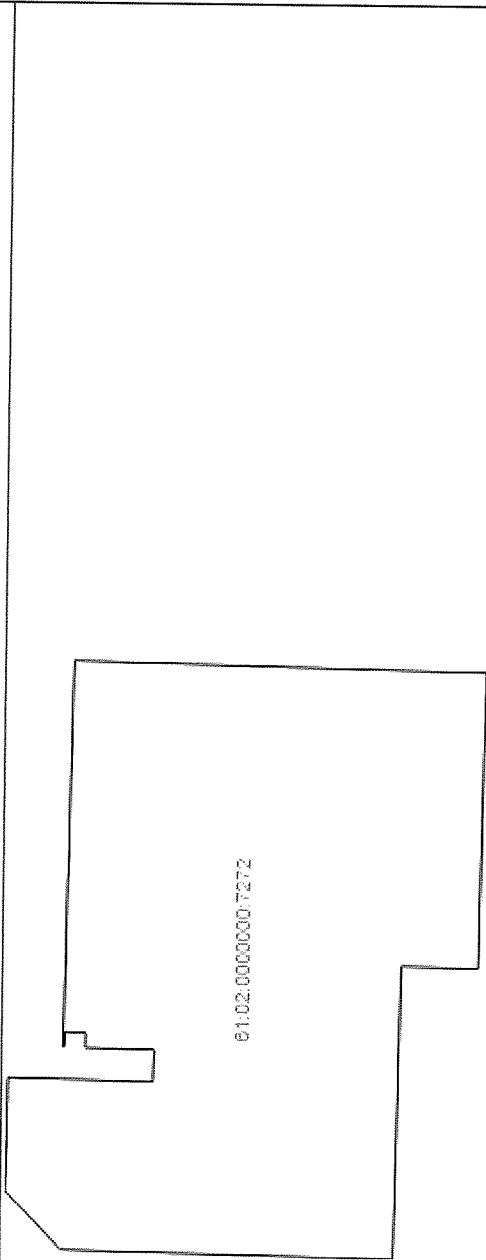
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
04.02.2022 № 99/2022/447542880			
Кадастровый номер:		61:02:000000:7272	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	08.12.2021
	номер государственной регистрации:	61:02:000000:7272-61/186/2021-15
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2021 по 31.03.2031
3.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сбер Фонды Недвижимость", Доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675
	основание государственной регистрации:	'Договор купли-продажи недвижимого имущества' от 25.11.2021; 'Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов' от 22.11.2021
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>
04.02.2022 № 99/2022/447542880	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	61:02:0000000:7272

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела 3.2	Всего листов выписки: <u> </u>
Всего листов раздела 3.2 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
04.02.2022 № 99/2022/447542880	
Кадастровый номер: 61:02:0000000:7272	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	433303.48	2215750.24	данные отсутствуют
2	433302.95	2215778.65	данные отсутствуют
3	433266.46	2215777.95	данные отсутствуют
4	433266.3	2215785.95	данные отсутствуют
5	433283.47	2215786.28	данные отсутствуют
6	433283.4	2215789.94	данные отсутствуют
7	433288.81	2215790.05	данные отсутствуют
8	433288.88	2215786.38	данные отсутствуют
9	433289.18	2215786.39	данные отсутствуют
10	433287.32	2215882.98	данные отсутствуют
11	433183.41	2215880.98	данные отсутствуют
12	433184.84	2215807.03	данные отсутствуют
13	433204.16	2215807.4	данные отсутствуют
14	433205.56	2215734.27	данные отсутствуют
15	433289.35	2215735.88	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего листов выписки: ____
04.02.2022 № 99/2022/447542880		
Кадастровый номер:		61:02:0000000:7272

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-05
 Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	433300.54	2215747.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 03.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
03.02.2022 № 99/2022/447323024		61:02:0600010:16892	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		61:02:0600010	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.05.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 61-61/999-61/999/001/2020-374447	
Адрес:		Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский район	
Основная характеристика (для сооружения):		площадь	37.3 кв.м
		тип	значение
Назначение:		9) иные сооружения производственного назначения	
Наименование:		Котельная по ПЗУ №К1	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2019	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 03.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
03.02.2022 № 99/2022/447323024			
Кадастровый номер:		61:02:0600010:16892	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:02:0600010:20835		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Бегешева Ольга Владимировна №18-11-141		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Усов Дмитрий Викторович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

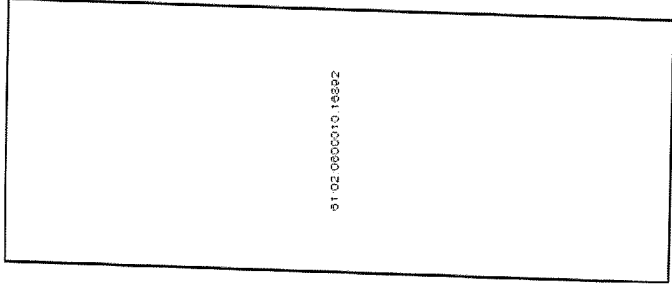
М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447323024			
Кадастровый номер:		61:02:0600010:16892	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61:02:0600010:16892-61/186/2021-4 от 08.12.2021, 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		08.12.2021	
номер государственной регистрации:		61:02:0600010:16892-61/186/2021-6	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 08.12.2021 по 31.03.2031	
3.	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сбер Фонды Недвижимости", ИНН: 7730257675	
основание государственной регистрации:		"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7" №4416 от 17.05.2021 данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447323024		61:02:0600010:16892	
Кадастровый номер:			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сооружение _____ вид объекта недвижимости _____

Лист № _____ Раздела **5.1** _____ Всего листов раздела **5.1**: _____ Всего листов выписки: _____

03.02.2022 № 99/2022/447323024

Кадастровый номер: **61:02:0600010:16892**

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-61
 Зона № _____

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	433279.79	2215782.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	433279.73	2215785.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	433268.23	2215785.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	433268.3	2215782.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	433279.79	2215782.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор _____

полное наименование должности _____

подпись _____

ФГИС ЕГРН _____

инициалы, фамилия _____

М.П.

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447323024			
Кадастровый номер:		61:02:0600010:16892	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК-61
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447336047		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17136

Номер кадастрового квартала:	61:02:0600010
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61/999-61/999/001/2020-418606
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 1
Площадь:	5773.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	23358600.35

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

помещение

(или объекта недвижимости)

Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1: _____ Всего листов выписки: _____

03.02.2022 № 99/2022/447336047

Кадастровый номер: **61:02:0600010:17136**

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:02:0600010:16891
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегешева Ольга Владимировна №18-11-141

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Извещение

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447336047	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	61:02:0600010:17136

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Усов Дмитрий Викторович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447336047		61:02:0600010:17136	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости " Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61:02:0600010:17136-61/186/2021-15 от 08.12.2021, 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Вид:	Аренда (в том числе, субаренда)		
дата государственной регистрации:	08.12.2021		
номер государственной регистрации:	61:02:0600010:17136-61/186/2021-16		
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	7 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Детский мир", ИНН: 7729355029		
основание государственной регистрации:	'Договор купли-продажи недвижимого имущества' от 25.11.2021		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

помещение

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
03.02.2022 № 99/2022/447336047	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:17136	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	08.12.2021
	номер государственной регистрации:	61:02:0600010:17136-61/186/2021-20
3.	3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.12.2021 по 31.03.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сбер Фонды Недвижимость", Доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675
	основание государственной регистрации:	'Договор купли-продажи недвижимого имущества' от 25.11.2021; 'Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов' от 22.11.2021
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего листов выписки: ____
03.02.2022 № 99/2022/447356392		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17137

Номер кадастрового квартала:	61:02:0600010
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61/999-61/999/001/2020-418650
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 4
Площадь:	16.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	65944.75

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

помещение

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447356392	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:17137	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:02:0600010:16891
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегешева Ольга Владимировна №18-11-141

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

наименование

(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447356392		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17137

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Усов Дмитрий Викторович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего листов выписки:
03.02.2022 № 99/2022/447356392			
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17137	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61:02:0600010:17137-61/186/2021-5 от 08.12.2021, :/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		09.12.2021	
номер государственной регистрации:		61:02:0600010:17137-61/186/2021-7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.12.2021 по 31.03.2031	
3.	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сбер Фонды Недвижимости, Д.У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675	
основание государственной регистрации:		"Договор купли-продажи недвижимого имущества" от 25.11.2021	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 03.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447206824		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17138

Номер кадастрового квартала:	61:02:0600010
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61/999-61/999/001/2020-418683
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 6
Площадь:	15.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	63112.76

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447206824		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17138

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:02:0600010:16891
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегешева Ольга Владимировна № 18-11-141

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447206824		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17138

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Усов Дмитрий Викторович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :		Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447206824			
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17138	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61:02:0600010:17138-61/186/2021-6 от 08.12.2021
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:		08.12.2021
	номер государственной регистрации:		61:02:0600010:17138-61/186/2021-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		8 лет
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "ДНС РИТЕЙЛ", ИНН: 2540167061
	основание государственной регистрации:		'Долгосрочный договор аренды' от 07.06.2021; 'Договор купли-продажи недвижимого имущества' от 25.11.2021
	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.12.2021
	номер государственной регистрации:		61:02:0600010:17138-61/186/2021-10
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.12.2021 по 31.03.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Сбер Фонды Недвижимости", доверительный управляющий комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675
	основание государственной регистрации:		'Договор купли-продажи недвижимого имущества' от 25.11.2021
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о		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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447282414	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:	61:02:0600010:17139

Номер кадастрового квартала:	61:02:0600010
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61/999-61/999/001/2020-418666
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 5
Площадь:	15.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	62708.2

Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

помещение

(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447282414			
Кадастровый номер: 61:02:0600010:17139			

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:02:0600010:16891
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна № 8-11-141

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Извещение

(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447282414		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17139

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Усов Дмитрий Викторович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
03.02.2022 № 99/2022/447282414		61:02:0600010:17139	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости " Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61:02:0600010:17139-61/186/2021-4 от 08.12.2021	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		09.12.2021	
номер государственной регистрации:		61:02:0600010: 7139-61/186/2021-7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.12.2021 по 31.03.2031	
3.	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сбер Фонды Недвижимости", ИНН: 7730257675	
основание государственной регистрации:		"Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.11.2021; "Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости " Сбер-Арендный бизнес 7" №4416 от 17.05.2021	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости: об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
03.02.2022 № 99/2022/447317511	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:17140	

Номер кадастрового квартала:	61:02:0600010
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61/999-61/999/001/2020-418696
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 7
Площадь:	15.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	63112.76

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

помещение

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
03.02.2022 № 99/2022/447317511	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:17140	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:02:0600010:16891
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегешева Ольга Владимировна №18-11-141
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жильем помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Извещение

(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447317511			
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17140	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Усов Дмитрий Викторович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447317511		61:02:0600010:17140	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости " Сбер-Арендный бизнес 7" , ИНН: 7730257675		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61:02:0600010:17140-61/186/2021-6 от 08.12.2021		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)		
дата государственной регистрации:	08.12.2021		
номер государственной регистрации:	61:02:0600010:17140-61/186/2021-7		
3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	8 лет		
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ДНС РИТЕЙЛ", ИНН: 2540167061		
основание государственной регистрации:	'Долгосрочный договор аренды' от 07.06.2021; 'Договор купли-продажи недвижимого имущества' от 25.11.2021		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Изложение

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
03.02.2022 № 99/2022/447317511	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:17140	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
вид:	09.12.2021
дата государственной регистрации:	61:02:0600010:17140-61/186/2021-10
номер государственной регистрации:	с 02.12.2021 по 31.03.2031
3. 3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сбер Фонды Недвижимости", ИНН: 7730257675
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7" №4416 от 17.05.2021
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

(вид объекта недвижимости)		
Помещение		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего листов выписки: ____
03.02.2022 № 99/2022/447238872		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17142

Номер кадастрового квартала:	61:02:0600010
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61/999-61/999/001/2020-418632
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, помещение 2
Площадь:	6903.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	27930230.05

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение

(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447238872		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:17142

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:02:0600010:16891
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегешева Ольга Владимировна № 18-11-141
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Извещение

(вкл. объекта недвижимости)		
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447238872		
Кадастровый номер: 61:02:0600010:17142		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Усов Дмитрий Викторович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447238872		61:02:0600010:17142	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61:02:0600010:17142-61/186/2021-4 от 08.12.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1.	с 09.12.2021 по 31.03.2031
основание государственной регистрации:			
Общество с ограниченной ответственностью "Сбер Фонды Недвижимости", ИНН: 7730257675			
Договор купли-продажи недвижимого имущества' от 25.11.2021;			
'Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7" №4416 от 17.05.2021			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 04.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
(вид объекта недвижимости)	
04.02.2022 № 99/2022/447438359	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	61:02:0600010:20827

Номер кадастрового квартала:	61:02:0600010
Дата присвоения кадастрового номера:	19.10.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ростовская область, Аксайский м.р-н, с/п Большелогоское, пом 3
Площадь:	22199
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	89810272.31

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

помещение

(вкл. объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
04.02.2022 № 99/2022/447438359		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:20827

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:02:0600010:16891
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:02:0600010:17135, 61:02:0600010:17141
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

помещение

(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
04.02.2022 № 99/2022/447438359		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:20827

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Усов Дмитрий Викторович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> 2 </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
04.02.2022 № 99/2022/447438359			
Кадастровый номер:		61:02:0600010:20827	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости " Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61:02:0600010:20827-61/186/2021-7 от 08.12.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренда (в том числе, субаренда)	
дата государственной регистрации:		08.12.2021	
номер государственной регистрации:		61:02:0600010:20827-61/186/2021-8	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		8 лет	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ДНС РИТЕЙЛ", ИНН: 2540167061	
основание государственной регистрации:		'Долгосрочный договор аренды' от 07.06.2021; 'Договор купли-продажи недвижимого имущества' №6/н от 25.11.2021	
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		09.12.2021	
номер государственной регистрации:		61:02:0600010:20827-61/186/2021-11	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.12.2021 по 31.03.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Сбер Фонд Недвижимости" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости " Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675	
основание государственной регистрации:		'Договор купли-продажи недвижимого имущества' №6/н от 25.11.2021	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 03.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____
Всего листов выписки: ____	Всего разделов: ____
03.02.2022 № 99/2022/447297160	
Кадастровый номер:	61:02:0600010:20835

Номер кадастрового квартала:	61:02:0600010
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ростовская область, Аксайский р-н, Российская Федерация
Площадь:	67588 +/- 91 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	23244864.96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:02:0600010:16892, 61:02:0600010:16891
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:02:0000000:7271
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок (вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447297160		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:20835

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:	Склады
Сведения о кадастровом инженере:	Ткаченко Александра Игоревна №60-10-1014
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447297160		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:20835

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 61:02:0000000:6914. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Усов Дмитрий Викторович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447297160			
Кадастровый номер:		61:02:0600010:20835	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 61:02:0600010:20835-61/186/2021-12 от 08.12.2021, 1/1	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.12.2021	
	номер государственной регистрации:	61:02:0600010:20835-61/186/2021-16	
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.12.2021 по 31.03.2031	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сбер Фонды Недвижимости", доверительный управляющий комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 7", ИНН: 7730257675	
	основание государственной регистрации:	'Договор купли-продажи недвижимого имущества' от 25.11.2021; 'Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов' от 22.11.2021	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода,		

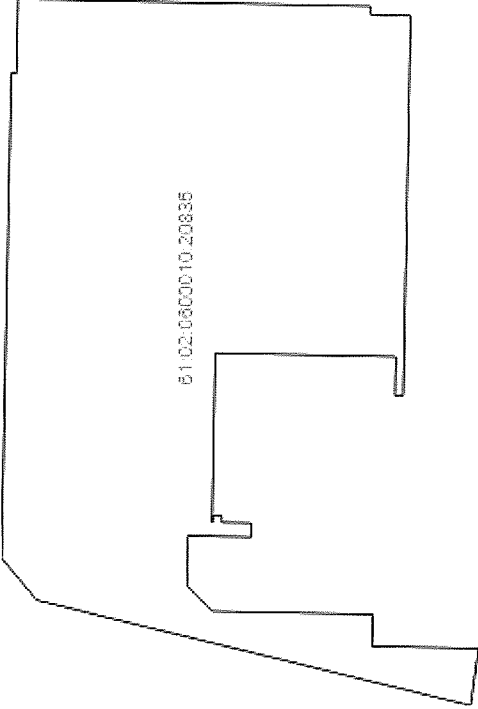
Государственный регистратор

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447297160			
Кадастровый номер:		61:02:0600010:20835	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего листов выписки:
03.02.2022	№ 99/2022/447297160		
Кадастровый номер:		61:02:0600010:20835	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	433389.82	2215742	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	433410.11	2215765.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	433404.78	2216042.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	433401.78	2216042.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	433400.97	2216084.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	433197.77	2216080.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	433197.86	2216076.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	433175.09	2216075.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	433179.27	2215858.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	433183.86	2215858.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	433183.41	2215880.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	433287.32	2215882.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	433289.18	2215786.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	433288.88	2215786.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	433288.81	2215790.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

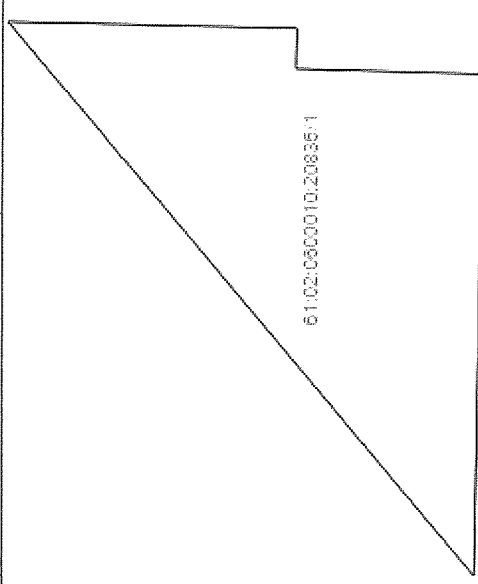
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3.2</u>	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего листов выписки:
03.02.2022 № 99/2022/447297160		61:02:0600010:20835	
Кадастровый номер:			

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
16	433283.4	2215789.94	данные отсутствуют
17	433283.47	2215786.28	данные отсутствуют
18	433266.3	2215785.95	данные отсутствуют
19	433266.46	2215777.95	данные отсутствуют
20	433302.95	2215778.65	данные отсутствуют
21	433303.48	2215750.24	данные отсутствуют
22	433300.54	2215747.52	данные отсутствуют
23	433289.35	2215735.88	данные отсутствуют
24	433205.56	2215734.27	данные отсутствуют
25	433196.83	2215734.1	данные отсутствуют
26	433197.18	2215715.92	данные отсутствуют
27	433135.81	2215714.74	данные отсутствуют
28	433140.34	2215682.12	данные отсутствуют
29	433310.52	2215722.98	данные отсутствуют
30	433365.86	2215736.25	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов выписки: _____
Всего листов раздела <u>4</u> : _____	
03.02.2022 № 99/2022/447297160	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:20835	

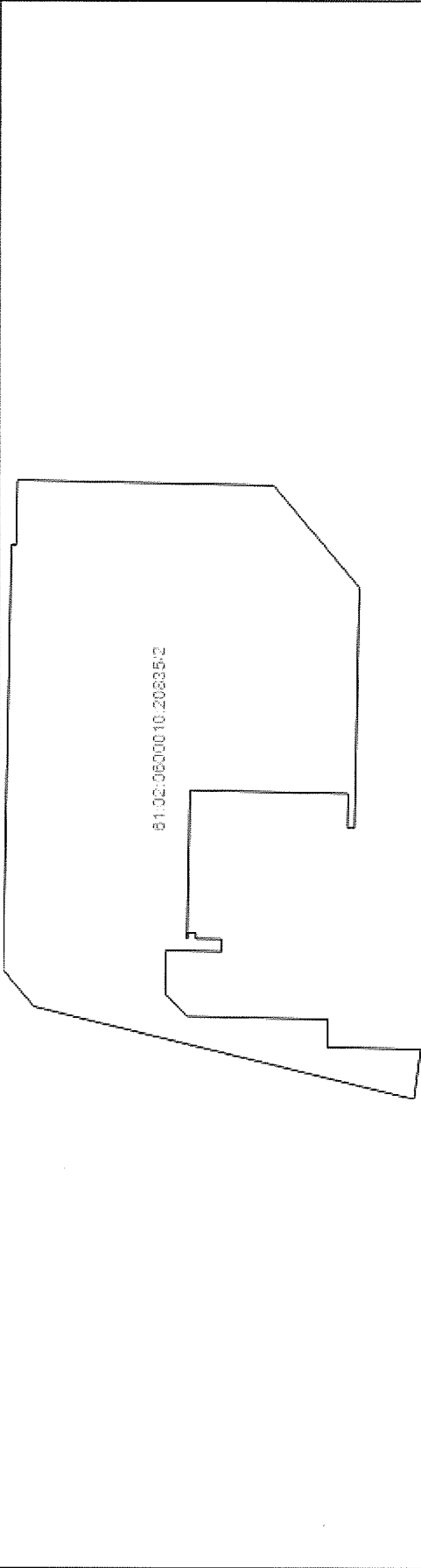
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 61:02:0600010:20835/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего листов выписки: _____
03.02.2022 № 99/2022/447297160		
Кадастровый номер: 61:02:0600010:20835		


План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 61:02:0600010:20835/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
03.02.2022 № 99/2022/447297160	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:20835	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 61:02:0600010:20835/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
03.02.2022 № 99/2022/447297160	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:20835	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1763	
2	65820	
3	3603	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	4.2:	Всего листов выписки:
03.02.2022 № 99/2022/447297160		61:02:0600010:20835	
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	433389.82	2215742	данные отсутствуют
1	433389.82	2215742	данные отсутствуют
2	433410.11	2215765.93	данные отсутствуют
2	433410.11	2215765.93	данные отсутствуют
3	433404.78	2216042.75	данные отсутствуют
3	433404.78	2216042.75	данные отсутствуют
4	433401.78	2216042.7	данные отсутствуют
4	433401.78	2216042.7	данные отсутствуют
5	433400.97	2216084.87	данные отсутствуют
6	433197.77	2216080.96	данные отсутствуют
7	433197.86	2216076.11	данные отсутствуют
8	433175.09	2216075.52	данные отсутствуют
9	433179.27	2215858.4	данные отсутствуют
10	433183.86	2215858.4	данные отсутствуют
11	433183.41	2215880.98	данные отсутствуют
12	433287.32	2215882.98	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕФРН
полное наименование должности			подпись
			инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего листов выписки:
03.02.2022 № 99/2022/447297160		61:02:0600010:20835	
Кадастровый номер:			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	433289.18	2215786.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	433288.88	2215786.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	433288.81	2215790.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	433283.4	2215789.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	433283.47	2215786.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	433266.3	2215785.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	433266.46	2215777.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	433302.95	2215778.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	433303.48	2215750.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	433300.54	2215747.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	433289.35	2215735.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	433205.56	2215734.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	433196.83	2215734.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	433197.18	2215715.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	433135.81	2215714.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	433140.34	2215682.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	433310.52	2215722.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
03.02.2022 № 99/2022/447297160	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:20835	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	433365.86	2215736.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	433365.86	2215736.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	433232.62	2216081.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	433176.25	2216015.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	433232.64	2216081.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	433176.25	2216015.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	433401.06	2216080	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	433398.05	2215962.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	433392.15	2215764.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	433365.85	2215736.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447297160		61:02:0600010:20835	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:20835			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 2			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	433389.82	2215742	данные отсутствуют
1	433389.82	2215742	данные отсутствуют
2	433410.11	2215765.93	данные отсутствуют
2	433410.11	2215765.93	данные отсутствуют
3	433404.78	2216042.75	данные отсутствуют
3	433404.78	2216042.75	данные отсутствуют
4	433401.78	2216042.7	данные отсутствуют
4	433401.78	2216042.7	данные отсутствуют
5	433400.97	2216084.87	данные отсутствуют
6	433197.77	2216080.96	данные отсутствуют
7	433197.86	2216076.11	данные отсутствуют
8	433175.09	2216075.52	данные отсутствуют
9	433179.27	2215858.4	данные отсутствуют
10	433183.86	2215858.4	данные отсутствуют
11	433183.41	2215880.98	данные отсутствуют
12	433287.32	2215882.98	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись
			инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
03.02.2022 № 99/2022/447297160	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:20835	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	433289.18	2215786.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	433288.88	2215786.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	433288.81	2215790.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	433283.4	2215789.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	433283.47	2215786.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	433266.3	2215785.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	433266.46	2215777.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	433302.95	2215778.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	433303.48	2215750.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	433300.54	2215747.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	433289.35	2215735.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	433205.56	2215734.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	433196.83	2215734.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	433197.18	2215715.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	433135.81	2215714.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	433140.34	2215682.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	433310.52	2215722.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
03.02.2022 № 99/2022/447297160	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:20835	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	433365.86	2215736.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	433365.86	2215736.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	433232.62	2216081.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	433176.25	2216015.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	433232.64	2216081.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	433176.25	2216015.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	433401.06	2216080	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	433398.05	2215962.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	433392.15	2215764.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	433365.85	2215736.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
03.02.2022 № 99/2022/447297160		61:02:0600010:20835		
Кадастровый номер: _____				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	433389.82	2215742	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	433389.82	2215742	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	433410.11	2215765.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	433410.11	2215765.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	433404.78	2216042.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	433404.78	2216042.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	433401.78	2216042.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	433401.78	2216042.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	433400.97	2216084.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	433197.77	2216080.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	433197.86	2216076.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	433175.09	2216075.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	433179.27	2215858.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	433183.86	2215858.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	433183.41	2215880.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	433287.32	2215882.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
Полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u> </u> Раздела <u>4.2</u>	(вид объекта недвижимости)
Всего листов раздела 4.2 : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2022 № 99/2022/447297160	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:20835	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	433289.18	2215786.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	433288.88	2215786.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	433288.81	2215790.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	433283.4	2215789.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	433283.47	2215786.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	433266.3	2215785.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	433266.46	2215777.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	433302.95	2215778.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	433303.48	2215750.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	433300.54	2215747.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	433289.35	2215735.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	433205.56	2215734.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	433196.83	2215734.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	433197.18	2215715.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	433135.81	2215714.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	433140.34	2215682.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	433310.52	2215722.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела 4.2.	Всего листов раздела 4.2. : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
03.02.2022 № 99/2022/447297160	
Кадастровый номер: 61:02:0600010:20835	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	433365.86	2215736.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	433365.86	2215736.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	433232.62	2216081.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	433176.25	2216015.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	433232.64	2216081.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	433176.25	2216015.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	433401.06	2216080	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	433398.05	2215962.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	433392.15	2215764.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	433365.85	2215736.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.