



ИО-0321-48

Отчет об оценке

трех нежилых помещений с кадастровыми номерами 54:19:034102:514, 54:19:034102:515, 54:19:034102:516 и земельного участка с кадастровым номером 54:19:034102:264, расположенных по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16

Дата оценки	29 марта 2021 г.
Дата составления отчета	31 марта 2021 г.
Заказчик	АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Васильева Татьяна Юрьевна

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



АО «Сбер Управление Активами»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сбербанк-Арендный бизнес»
В.Ф. Алифировцу

Уважаемый Валерий Федорович!

На основании Задания на оценку №5 от 19 марта 2021 г. к Договору № 722-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес» с АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16 (далее – Объект оценки), по состоянию на 29 марта 2021 г. (дата оценки).

Табл. 1. Состав Объекта оценки

№п/п	Объект
1	11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264
2	9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264
3	Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514
4	Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:515
5	Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516

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 «Сбербанк-Арендный бизнес».

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

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 29 марта 2021 г. составляет:

1 402 880 000 (Один миллиард четыреста два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС¹,

¹ Данная стоимость получена путем суммирования отдельных стоимостей оцениваемых объектов и не предполагает их совместную продажу

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС ²
1	11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264.	13 603 000
2	9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264.	11 129 000
3	Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514. Без учета стоимости прав на часть земельного участка, приходящуюся на оцениваемое помещение.	258 319 000
4	Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:515. Без учета стоимости прав на часть земельного участка, приходящуюся на оцениваемое помещение.	592 897 000
5	Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516. Без учета стоимости прав на часть земельного участка, приходящуюся на оцениваемое помещение.	526 932 000
Итого:		1 402 880 000

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

С уважением,

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

Оценщик
Васильева Т.Ю.



(Signature)

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	12
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	12
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	14
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	15
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.5. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	24
3.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	25
3.7. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
3.8. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	49
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	50
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	53
4.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	56
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	56
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	61
4.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	68
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	68
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	76
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	85
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	87
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	89
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	92
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	92
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	93
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	98
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	98
6.1.5. Внесение корректировок	98
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	107
6.2. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	115
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	130
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	130
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	130
6.4.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	132
6.4.3. Потери от незаполняемости и неуплаты	150
6.4.4. Чистый операционный доход	150
6.4.5. Определение коэффициента капитализации	151
6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	151
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	153
ПРИЛОЖЕНИЯ	156
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	157
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	164
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	173
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	188

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 №5 от 19 марта 2021 г. к Договору № 722-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес»			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0321-48 от 31 марта 2021 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	1.	11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264.		
	2.	9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264.		
	3.	Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514.		
	4.	Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:515.		
	5.	Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516.		
	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.
11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264		13 603 000	Не применялся	Не применялся
9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264		11 129 000	Не применялся	Не применялся
Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514. Без учета стоимости прав на часть земельного участка, приходящуюся на оцениваемое помещение.		241 433 531	275 204 136	Не применялся
Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:515. Без учета стоимости прав на часть земельного участка, приходящуюся на оцениваемое помещение.		547 556 429	638 237 240	Не применялся
Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516. Без учета стоимости прав на часть земельного участка, приходящуюся на оцениваемое помещение.		488 450 057	565 413 757	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости		Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 29 марта 2021 г. составляет: 1 402 880 000 (Один миллиард четыреста два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС³		
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 «Сбербанк-Арендный			

³ Данная стоимость получена путем суммирования отдельных стоимостей оцениваемых объектов и не предполагает их совместную продажу

Показатель	Характеристика
Итоговой стоимости (полученного результата)	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 N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Параметр	Показатель
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/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	<ol style="list-style-type: none"> 11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264. 9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:515. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516.
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 июля 2016 г.) «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 февраля 2016 г. N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. 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>
Предполагаемое использование результатов оценки	<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 «Сбербанк-Арендный бизнес».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
Вид стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p> <p>Границы интервала, в которых может находиться стоимость: определять не требуется.</p>
Дата оценки	29 марта 2021 г.
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

Параметр	Показатель
	<p>достоверной информации по Объекту оценки;</p> <p>4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.</p> <p>5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.</p> <p>8. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</p>
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<p>- здание⁴ – доверительное управление, аренда;</p> <p>- земельные участки – доверительное управление⁵</p> <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p>
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 с учетом ограничения (обременения) арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.</p> <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p>
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	<p>Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов</p>
Срок проведения оценки	<p>9 (Девять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой информации/документации, указанной в п. 1.4 Задания на оценку по Объекту оценки. При получении от Исполнителя письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по Объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.</p>

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 5. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное Общество «СберУправление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес»
ОГРН и дата его присвоения	1027739007570 от 22.07.2002 г.
Место нахождения	121170, г. Москва ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, эт. 20

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.	Васильева Татьяна Юрьевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114А, помещение 5.03, БЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	tatiana.vasilieva@labrium.ru

⁴ Имеются ввиду помещения в совокупности образующие здание, обладающие идентичными правовыми характеристиками

⁵ Также на земельный участок зарегистрированы частные сервитуты (право прохода и проезда, площадь сервитутов 3 505,94 кв. м и 3 507 кв. м, бессрочно).

Показатель	Характеристика
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Регистрационный номер 3996 от 25 сентября 2020 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная ответственность оценщика Васильевой Татьяны Юрьевны застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/00224/20 -1 от «10» декабря 2020 года) на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия полиса страхования: с 18 мая 2020 года по 31 декабря 2023 года.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	19 лет (с 2002 года). Оценщик I категории.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000320-1 от 10.10.2017 г., срок действия до 10.10.2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №000519-2 от 07.11.2017 г., срок действия до 07.11.2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №004958-3 от 15.03.2018 г., срок действия до 15.03.2021 г. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается: <ul style="list-style-type: none"> ○ на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.; ○ на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.; ○ на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.; Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.
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»
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	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

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.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

Общие допущения и ограничения

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.

2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, необходимость выявления таковых и влияние данных факторов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Владелец/приобретатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

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

равный 360 дням.

Специальные допущения и ограничения

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

14. 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.

15. В соответствии с Выписками из ЕГРН на Объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. В связи с тем, что контрагент по договору аренды и условия аренды в разрезе по контрагентам являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Анализ соответствия условий по заключенным договорам аренды приведен в п. 3.7 Отчета.

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

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

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

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

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);
- 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 «СМАО», 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 «СМАО», 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 №5 от 19 марта 2021 г.к Договору № 722-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г., являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16:

1. 11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264;
2. 9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264;
3. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514;

4. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:515;
5. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №54-0-1-121/4611/2019-375 от 17.05.2019 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №54-0-1-121/4611/2019-377 от 17.05.2019 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №54-0-1-121/4611/2019-374 от 17.05.2019 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №54-0-1-121/4611/2019-376 от 17.05.2019 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/373512249 от 03.02.2021 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/373517314 от 03.02.2021 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/373520491 от 03.02.2021 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/348314121 16.09.2020 г.

Кадастровый паспорт помещения №54/201/16-283127 от 25.05.2016 г.

Кадастровый паспорт помещения №54/201/16-283126 от 25.05.2016 г.

Кадастровый паспорт помещения №54/201/16-283128 от 25.05.2016 г.

Технический паспорт на складской корпус, составленный по состоянию на 19.05.2016 г.

Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г.

Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 16.12.2013 г.

Долгосрочный договор аренды помещений от 10.03.2015 г. с Дополнительными соглашениями № 1 -8⁶.

Долгосрочный договор аренды помещений от 07.05.2010 г. с Дополнительными соглашениями № 1 -7⁴.

Договор аренды №НЕД-0020/17 от 01.03.2017 г.³

Ведомость амортизации ОС за 1 квартал 2021 г.

Отчет о финансовых результатах (доходах и расходах) за 2020-2021 г.г. по Объекту оценки.

Письмо Исх. 0606/21 от 29 марта 2021 г.

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

⁶ В соответствии с письмом Исх.-0598/20 от 07 апреля 2020 г. в связи с политикой конфиденциальности арендных отношений между Арендодателем и Арендатором договоры аренды нежилых помещений и дополнительные соглашения к данным договорам не приводятся в рамках настоящего Отчета, хранятся в архиве у Оценщика

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

«Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, сентябрь 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 ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2020 г.

Иные источники

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности. Правообладатель: АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес»
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Полное наименование: Акционерное Общество «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес»; Сокращенное наименование (при наличии): АО «Сбер Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес»; ОГРН 1027739007570 от 22.07.2002 г. Дата государственной регистрации 01.04.1996 г. Место нахождения: 121170, г. Москва ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, эт. 20

Показатель	Характеристика		
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	Помещения – доверительное управление, аренда ⁷ . Земельные участки – доверительное управление, частный сервитут: 1. согласно Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 16.12.2013 г. на земельный участок площадью 3 507, 0 кв. м из земельного участка с кадастровым номером 54:19:034102:264, площадь: 64 540 кв. м, сервитут сохраняется в случае перехода права на земельный участок и осуществление сервитута пользователем должно быть наименее обременительным для земельного участка; 2. согласно Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г. на часть земельного участка площадью 3 505, 94 кв. м (учетный номер части: 54:19:034102:264/3) из общей площади: 64 540 кв. м сервитут устанавливается в целях прохода или проезда через земельный участок.		
Остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на 29.03.2021 г.	№ п/п	Наименование	Остаточная балансовая стоимость оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на 29.03.2021 г.
	1	11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264.	19 272 000,00
	2	9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264.	15 772 000,00
	3	Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514.	220 129 177,90
	4	Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:515.	326 702 460,73
	5	Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516.	513 605 415,12

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости., у оцениваемых объектов имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Также у земельного участка имеются ограничения (обременения) в виде частных сервитутов. Анализ влияния данных ограничений (обременений) произведен в п. 3.7 Отчета.

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

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

Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он та-

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

ковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта.

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16 на территории Промышленно-логистического парка Новосибирской области.

Новосибирская область⁸ образована 28 сентября 1937 года, входит в состав Сибирского федерального округа. Территория – 177 756 кв. км (1,04% территории РФ). Максимальная протяжённость территории с севера на юг 440 км и с запада на восток – 640 км. Новосибирская область находится на юго-востоке Западно-Сибирской равнины. Область граничит на севере с Томской областью, на юго-западе – с Казахстаном, на западе – с Омской областью, на юге – с Алтайским краем, на востоке – с Кемеровской областью.

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

Новосибирская область – ключевой регион Сибири. Население региона 2,8 млн человек. В радиусе 700 км проживает 13 млн человек – почти половина населения Сибири и Дальнего Востока. Новосибирск – третий по численности в России и крупнейший мегаполис страны за Уралом. Благоприятная социально-экономическая ситуация, современная социальная инфраструктура и широкие возможности для самореализации делают Новосибирскую область центром притяжения экономически активных граждан.

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

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

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

Новосибирск⁹ – самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Третий по численности населения город в России. Постоянное население на 1 января 2020 года – 1 625,6 тыс. человек (58% населения Новосибирской области). Расстояние от Новосибирска до Москвы – 3 191 км.

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

⁸ Данные официального сайта Правительства Новосибирской области; <https://www.nso.ru/page/2264>

⁹ Источник информации: Официальный сайт города Новосибирск; <https://novo-sibirsk.ru/about/numbers/>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Не один год в Новосибирске работают международные торговые сети, такие, как «Икея», «Леруа Мерлен», «Ашан», «Метро Кэш энд Кэри». Среднегородская обеспеченность населения площадями торговых объектов — 2 280 кв. м на одну тысячу жителей. Продолжается активное развитие крупных торговых сетей супермаркетов «Ярче!», «Мария-Ра», «Пятерочка», «Магнит», «Горожанка», «Лента». Растет число предприятий фирменной торговли местных и отечественных производителей: «Торговая площадь», «Карасук», «Октябрьская птицефабрика», «Новосибирская птицефабрика», «Коченевская птицефабрика», «Шоколадная фабрика «Новосибирская», «Наслаждение», ТД «Дудник», ТД «Приз», «Вестфалика».

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

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

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

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

Промышленно-логистический парк (ПЛП) Новосибирской области¹⁰ создан в 2007 году по инициативе Правительства Новосибирской области и Агентства инвестиционного развития Новосибирской области. Комплексное управление парком и развитие его инфраструктуры осуществляет Управляющая компания «Промышленно-логистический парк» (АО «УК «ПЛП»). В ноябре 2015 года Промышленно-логистический парк получил сертификат соответствия Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 56301-2014 «Индустриальные парки. Требования». На сегодняшний день на территории ПЛП реализуются инвестиционные проекты российские и зарубежные компании.

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

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

¹⁰ *Официальный сайт парка, <https://plp-nso.ru/o-parke.html>, а также информация сайта Группы компаний Абажур (<https://stroy54.ru/plp-promyshlennno-logisticheskij-park-tolmachevo-novosibirskoj-oblasti/>)*



Рис. 1. Местоположение Промышленно-логистического парка (ПЛП)¹¹

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

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

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

¹¹ <https://stroy54.ru/plp-promyshlennno-logisticheskij-park-tolmachevo-novosibirskoj-oblasti/>

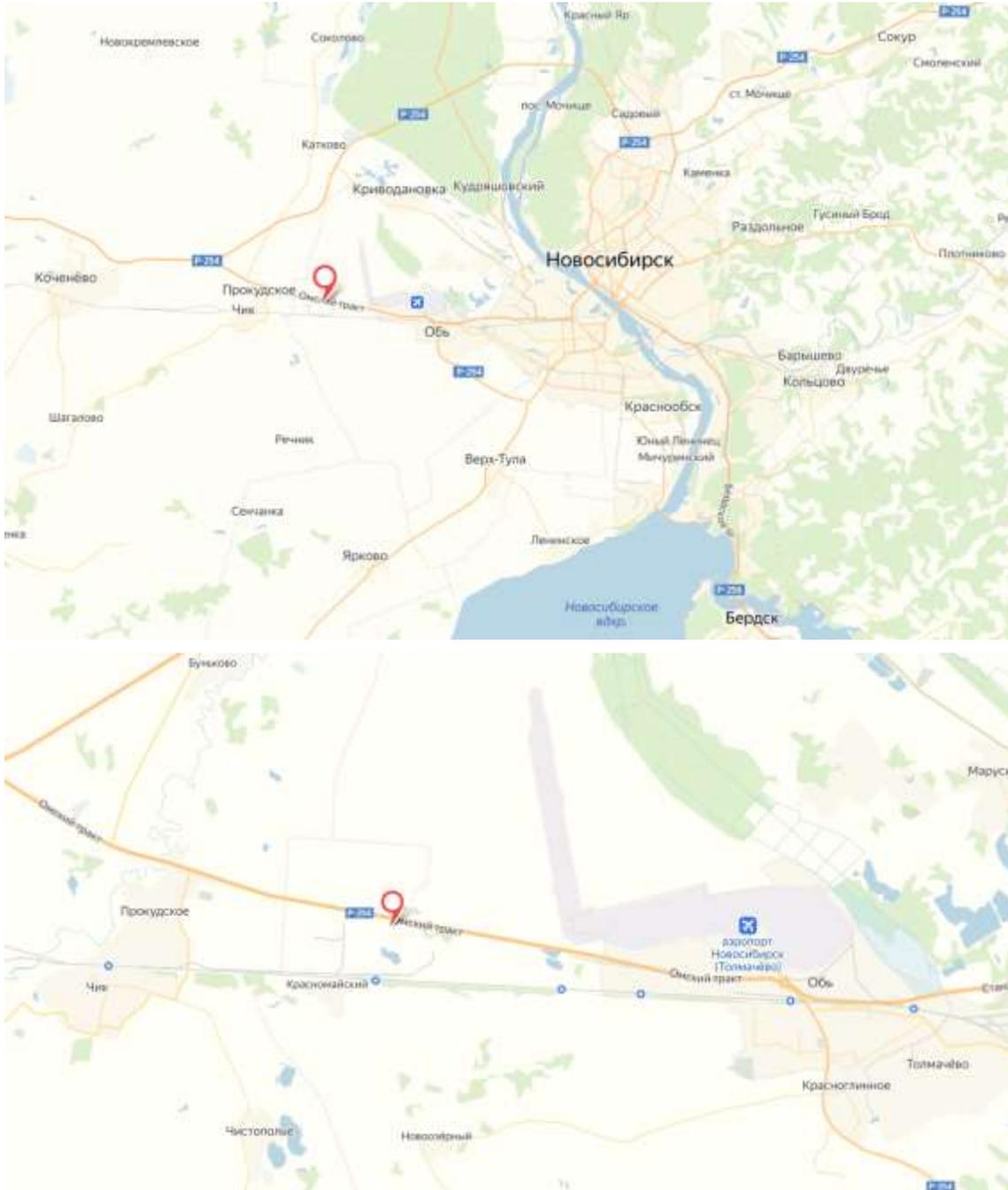


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки¹²

¹² Источник картографической информации – Yandex. Карты

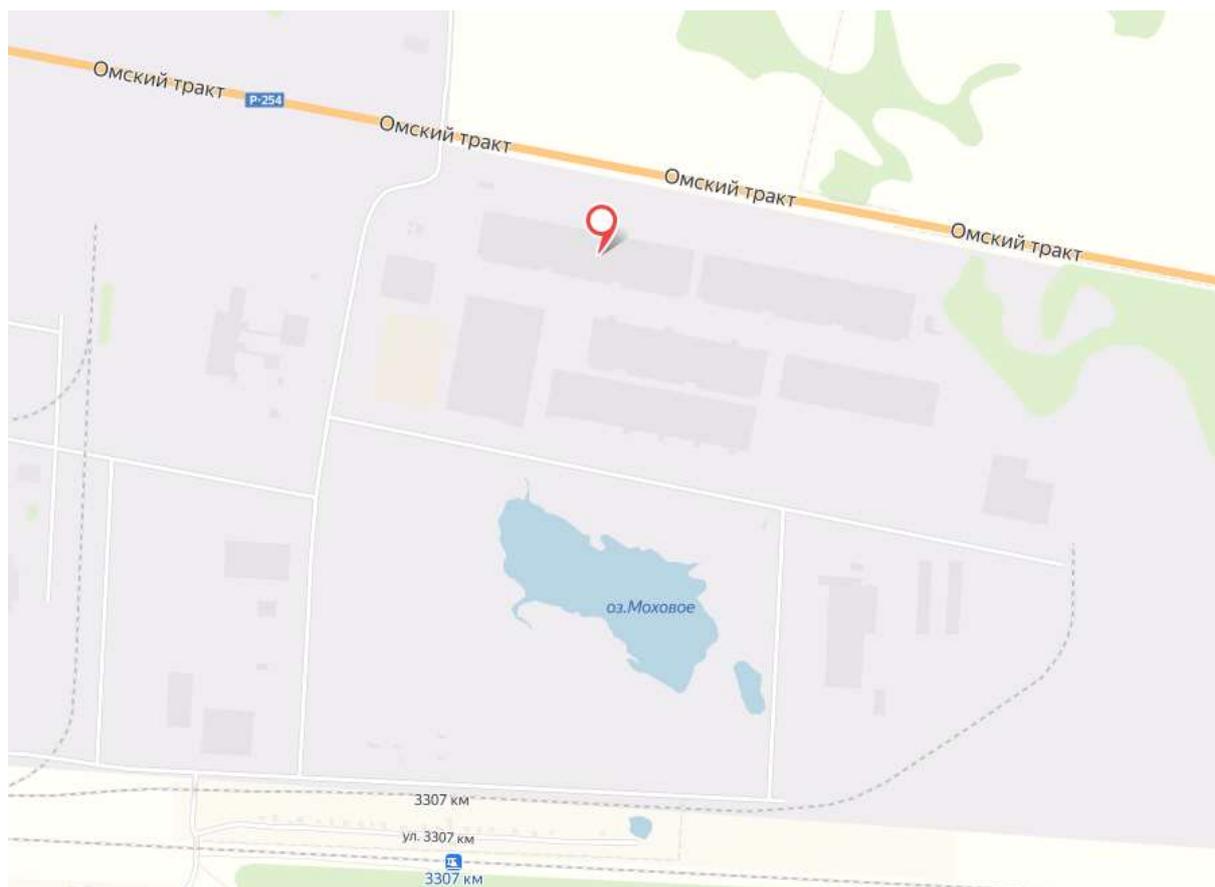


Рис. 3. Местоположение Объекта оценки¹³

Локальное местоположение объекта

Оцениваемые объекты расположены в зоне производственного использования (в Промышленно-логистическом парке Новосибирской области). Ближайшей крупной автомагистралью является федераль-

¹³ Источник картографической информации – Yandex. Карты

ная автомобильная дорога Р-254 Челябинск-Курган-Омск-Новосибирск. Объект оценки расположен вблизи данной автомагистрали. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге. Ближайшее окружение составляют здания складского назначения. Расстояние до границ областного центра г. Новосибирск около 15 км, расстояние до аэропорта г. Новосибирск составляет около 11 км.

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

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

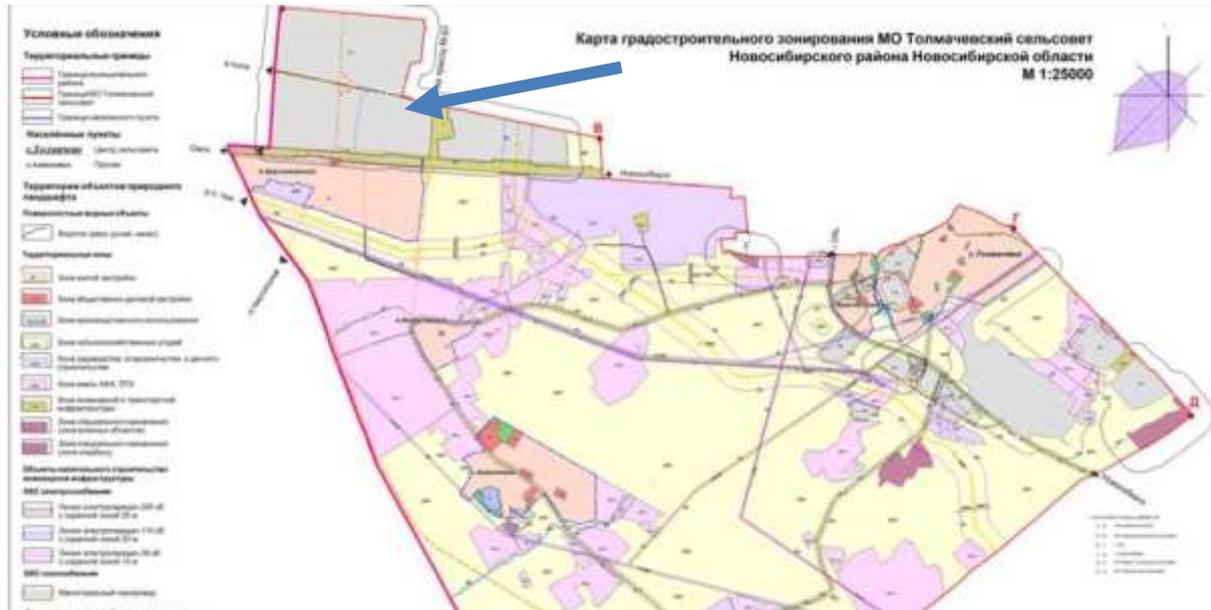


Рис. 4. Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет¹⁴

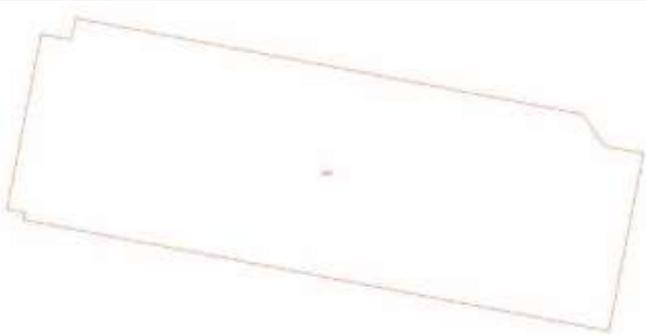
Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне производственного использования.

3.5. Описание земельного участка

Табл. 8. Описание земельного участка

Наименование	11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264	9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264
Адрес расположения	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102	
Кадастровый номер	54:19:034102:264	
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2020 г.	35 809 572,38	
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Зона производственного использования	
Общая площадь, кв. м	64 540,00	
Общая площадь, сот.	645,40	

¹⁴ Карта градостроительного зонирования МО Толмачевский сельсовет, <https://tolmachevskiy.nso.ru/page/245>

Наименование	11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264	9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты		
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Вид разрешенного использования	Для строительства логистического складского комплекса ООО ПНК-Толмачево	
Фактическое (текущее) использование	По назначению	
Рельеф участка	Ровный	
Конфигурация участка	Многоугольная, близкая к прямоугольнику	
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются. Три оцениваемых нежилых помещения с кадастровыми номерами 54:19:034102:514, 54:19:034102:515, 54:19:034102:516 в сумме представляют собой здание складского комплекса.	
Наличие незарегистрированных строений на участке	Не выявлены	
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	
Наличие ж/д ветки	Имеется	
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	
Благоустройство участка	Имеется	

3.6. Описание объектов капитального строительства

Техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения, определялось по данным критериев оценки технического состояния¹⁵ на основе данных о техническом состоянии объектов и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

Три оцениваемых нежилых помещения с кадастровыми номерами 54:19:034102:514, 54:19:034102:515, 54:19:034102:516 в сумме представляют собой здание складского комплекса, расположенное на вышеописанном земельном участке.

Табл. 9. Описание объектов капитального строительства

Показатель	Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16
Кадастровый номер	54:19:034102:514	54:19:034102:515	54:19:034102:516
Адрес местоположения	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16		
Общая площадь, кв. м	8 055,00	21 943,40	19 146,30

¹⁵ Техническое состояние определялось согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/

Показатель	Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16
Состав площадей в разрезе функционального использования	складские, административно-бытовые	складские, административно-бытовые	складские, административно-бытовые
Текущее использование	по назначению	по назначению	по назначению
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Кадастровая стоимость, руб.	113 512 187,70	309 229 464,88	269 812 340,08
Дата постановки на баланс	30.06.2016	31.10.2016	30.06.2016
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	261 535 478,71	383 100 064,49	610 220 117,00
Остаточная стоимость на 29.03.2021 г., руб.	220 129 177,90	326 702 460,73	513 605 415,12
Этажность	1+ антресоль	подвал, 1+ антресоль	подвал, 1+ антресоль
Преобладающая высота этажа, м	15,1	15,1	15,1
Год постройки здания, в котором расположены помещения		2009	
Описание основных конструктивных элементов здания, в котором расположены помещения			
Фундамент	железобетонные столбы		
Перегородки	кирпичные, панели типа «сэндвич»		
Стены и перегородки	кирпичные, гипсокартон		
Перекрытия	металлическое, монолитное по несъемной опалубке		
Крыша	профлист мягкая скатная форма		
Полы	бетонные, кафель		
Проемы	окна-пластиковые, двери-металлические, деревянные, металлические ворота		
Отделочные работы	штукатурка, окраска, плитка		
Системы инженерного обеспечения здания, в котором расположены помещения			
Отопление	Имеется (от собственной котельной)		
Водопровод	Имеется (скважина)		
Канализация	Имеется (местная)		
Горячее водоснабжение	Имеется		
Электроосвещение	Имеется		
Слаботочные устройства	Имеются		
Вентиляция	Имеется		
Прочие работы	Рампа (Железнодорожная рампа, предназначенная для оптимизации погрузочно-разгрузочных работ. Рампа одной стороной примыкает к стене складского комплекса, в котором расположены оцениваемые помещения, а другой располагается вдоль железнодорожного пути)		
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта		
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование		

Ниже приведена экспликация оцениваемых помещений согласно технической документации (Технический паспорт на складской корпус, составленный по состоянию на 19.05.2016 г.), предоставленной Заказчиком.

Табл. 10. Экспликация оцениваемых помещений

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру		Высота помещения по внутреннему обмеру	Назначение
				Общая	В т. ч. Основная		
1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16</i>							
	1	1	складское	6084,7	6084,7	15,1	складское
	1	2	аккумуляторная	40,4	40,4	5,75	складское
	1	3	аккумуляторная	39,7	39,7		складское
	1	4	аккумуляторная	39,7	39,7		складское
	1	292	сан.узел	1,7	1,7		бытовое
	1	293	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	294	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	295	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	296	подсобное	9,0	9,0		бытовое
	1	323	лестница	1,7			складское

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру		Высота помещения по внутреннему обмеру	Назначение
				Общая	В т. ч. Основная		
	1	324	диспетчерская	11,8	11,8		бытовое
	1	325	вестибюль	7,6	7,6		офисное
	1	326	тамбур	10,2	10,2		бытовое
	1	327	вестибюль	7,6	7,6		офисное
	1	328	диспетчерская	11,7	11,7		бытовое
	1	329	электрощитовая	8,7	8,7		складское
	1	330	пост охраны	6,6	6,6		бытовое
	1	331	коридор	5,1	5,1		складское
	1	332	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	333	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	334	шкаф	2,5	2,5		складское
	1	335	коридор	22,3	22,3		складское
	1	336	сан.узел	1,4	1,4		бытовое
	1	337	гардероб	13,1	13,1		бытовое
	1	338	душевая	1,7	1,7		бытовое
	1	339	душевая	4,7	4,7		бытовое
	1	340	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	1	341	сан.узел	1,4	1,4		бытовое
	1	342	гардероб	21,1	21,1		бытовое
	1	343	подсобное	9,1	9,1		бытовое
	1	344	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	345	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	346	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	347	сан.узел	1,7	1,7		бытовое
	1	348	сан.узел	1,7	1,7		бытовое
	1	349	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	350	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	351	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	352	подсобное	8,4	8,4		бытовое
	1	353	гардероб	20,5	20,5		бытовое
	1	354	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	355	душевая	4,8	4,8		бытовое
	1	356	душевая	1,7	1,7		бытовое
	1	357	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	1	358	гардероб	12,8	12,8		бытовое
	1	359	сан.узел	1,1	1,1		бытовое
	антр	360	помещение ИТР	19,5	19,5		офисное
	антр	361	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	362	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	антр	363	серверная	9,5	9,5		бытовое
	антр	364	комната приема пищи	11,5	11,5		бытовое
	антр	365	кабинет	20,3	20,3		офисное
	антр	366	лестн. клетка	18,5			складское
	антр	367	тамбур	2,6	2,6		бытовое
	антр	368	кабинет	22,5	22,5		офисное
	антр	369	кабинет	22,5	22,5		офисное
	антр	370	кабинет	33,1	33,1		офисное
	антр	371	шкаф	0,3	0,3		складское
	антр	372	комната приема пищи	11,6	11,6		бытовое
	антр	373	серверная	8,8	8,8		бытовое
	антр	374	помещение ИТР	19,3	19,3		офисное
	антр	375	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	376	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	антр	377	шкаф	0,6	0,6		складское
	антр	378	коридор	26,2	26,2		складское
антр 7,200	антр	379	вент. камера	15,0	15	7,65	складское
	антр	380	лестн. клетка	20,5			складское
	антр	381	комплектовочная	1218,3	1218,3		складское
	антр	404	площадка под вентиляторы	44,3	44,3		складское
	антр	405	площадка под вентиляторы	87,4	87,4		складское
<i>Итого</i>				<i>8055,0</i>	<i>8014,3</i>		
<i>Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16</i>							
	подвал	1	узел ввода	8,7	8,7	2,40	складское
	подвал	2	узел ввода	24,3	24,3		складское
	1	5	аккумуляторная	39,7	39,7	15,10	складское

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру		Высота помещения по внутреннему обмеру	Назначение
				Общая	В т. ч. Основная		
	1	6	аккумуляторная	39,9	39,9	5,75	складское
	1	7	аккумуляторная	40,5	40,5		складское
	1	8	аккумуляторная	44,7	44,7	5,75	складское
	1	9	аккумуляторная	39,4	39,4		складское
	1	10	аккумуляторная	39,7	39,7		складское
	1	11	складское	4115,3	4115,3	15,10	складское
	1	12	аккумуляторная	39,9	39,9	5,75	складское
	1	13	аккумуляторная	40,1	40,1		складское
	1	144	электрощитовая	9,7	9,7	3,50	складское
	1	146	площадка	4,1			складское
	1	147	лестница	1,8			складское
	1	148	диспетчерская	11,7	11,7		бытовое
	1	149	вестибюль	7,5	7,5		офисное
	1	150	тамбур	10,2	10,2		бытовое
	1	151	вестибюль	7,6	7,6		офисное
	1	152	диспетчерская	11,8	11,8		бытовое
	1	153	электрощитовая	8,7	8,7		складское
	1	154	пост охраны	6,7	6,7		бытовое
	1	155	коридор	5,1	5,1		складское
	1	156	сан.узел	1,7	1,7		бытовое
	1	157	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	158	шкаф	2,5	2,5		складское
	1	159	коридор	21,3	21,3		складское
	1	160	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	161	гардероб	12,5	12,5		бытовое
	1	162	душевая	1,8	1,8		бытовое
	1	163	душевая	4,8	4,8		бытовое
	1	164	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	165	сан.узел	1,4	1,4		бытовое
	1	166	гардероб	20,4	20,4		бытовое
	1	167	подсобное	8,8	8,8		бытовое
	1	168	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	169	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	170	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	171	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	172	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	173	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	174	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	175	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	176	подсобное	8,7	8,7		бытовое
	1	177	гардероб	20,7	20,7		бытовое
	1	178	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	179	душевая	4,8	4,8		бытовое
	1	180	душевая	1,7	1,7		бытовое
	1	181	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	1	182	гардероб	12,4	12,4		бытовое
	1	183	сан.узел	1,1	1,1	3,50	бытовое
	антр	184	помещение ИТР	19	19		офисное
	антр	185	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	186	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	187	серверная	9,1	9,1		бытовое
	антр	188	помещение приема пищи	11,3	11,3		бытовое
	антр	189	кабинет	19,7	19,7		офисное
	антр	190	лестн. клетка	18,2			складское
	антр	191	тамбур	2,6	2,6		бытовое
	антр	192	кабинет	22,3	22,3		офисное
	антр	193	кабинет	22,7	22,7		офисное
	антр	194	кабинет	31,5	31,5		офисное
	антр	195	шкаф	0,2	0,2		складское
	антр	196	помещение приема пищи	11,3	11,3		бытовое
	антр	197	серверная	8,3	8,3		бытовое
	антр	198	помещение ИТР	18,8	18,8		офисное
	антр	199	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	200	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	201	шкаф	0,6	0,6		складское
	антр	202	коридор	26,2	26,2		складское
	1	203	диспетчерская	11,8	11,8		бытовое

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру		Высота помещения по внутреннему обмеру	Назначение
				Общая	В т. ч. Основная		
	1	204	вестибюль	7,6	7,6		офисное
	1	205	тамбур	10,2	10,2		бытовое
	1	206	вестибюль	7,5	7,5		офисное
	1	207	диспетчерская	11,7	11,7		бытовое
	1	208	электрощитовая	8,7	8,7		складское
	1	209	пост охраны	6,7	6,7		бытовое
	1	210	коридор	5,1	5,1		складское
	1	211	лестница	7,5			складское
	1	212	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	213	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	214	шкаф	2,5	2,5		складское
	1	215	коридор	21,4	21,4		складское
	1	216	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	217	гардероб	12,5	12,5		бытовое
	1	218	душевая	1,8	1,8		бытовое
	1	219	душевая	4,8	4,8		бытовое
	1	220	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	221	сан.узел	1,4	1,4		бытовое
	1	222	гардероб	20,6	20,6		бытовое
	1	223	подсобное	8,8	8,8		бытовое
	1	224	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	225	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	226	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	227	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	228	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	229	сан.узел	1,5	1,5	3,50	бытовое
	1	230	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	231	сан.узел	1,7	1,7		бытовое
	1	232	подсобное	8,7	8,7		бытовое
	1	233	гардероб	20,7	20,7		бытовое
	1	234	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	235	душевая	4,8	4,8		бытовое
	1	236	душевая	1,7	1,7		бытовое
	1	237	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	1	238	гардероб	12,4	12,4		бытовое
	1	239	сан.узел	1,1	1,1		бытовое
	антр	240	помещение ИТР	19	19		офисное
	антр	241	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	242	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	243	серверная	9	9		бытовое
	антр	244	помещение приема пищи	11,4	11,4		бытовое
	антр	245	кабинет	19,7	19,7		офисное
	антр	246	лестн. клетка	18,2			складское
	антр	247	тамбур	2,6	2,6		бытовое
	антр	248	кабинет	22,4	22,4		офисное
	антр	249	кабинет	22,7	22,7		офисное
	антр	250	кабинет	32,2	32,2		офисное
	антр	251	шкаф	0,3	0,3		складское
	антр	252	помещение приема пищи	11,4	11,4		бытовое
	антр	253	серверная	8,4	8,4		бытовое
	антр	254	помещение ИТР	18,8	18,8		офисное
	антр	255	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	256	сан.узел	1,1	1,1		бытовое
	антр	257	шкаф	0,6	0,6		складское
	антр	258	коридор	26	26		складское
	1	259	площадка	1,7		3,50	складское
	1	260	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	261	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	262	тамбур	5,1	5,1		бытовое
	1	263	пост охраны	7,5	7,5		бытовое
	1	264	электрощитовая	9,8	9,8		складское
	1	265	лестн. клетка	20,3			складское
	1	266	площадка	4,2			складское
	1	267	лестница	1,8			складское
	1	268	диспетчерская	11,7	11,7		бытовое
	1	269	вестибюль	7,5	7,5		офисное
	1	270	тамбур	10,3	10,3		бытовое

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру		Высота помещения по внутреннему обмеру	Назначение
				Общая	В т. ч. Основная		
	1	271	вестибюль	7,5	7,5		офисное
	1	272	диспетчерская	11,7	11,7		бытовое
	1	273	электрощитовая	8,7	8,7		складское
	1	274	пост охраны	6,7	6,7		бытовое
	1	275	коридор	5,1	5,1		складское
	1	276	сан.узел	1,6	1,6	3,50	бытовое
	1	277	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	278	шкаф	2,5	2,5		складское
	1	279	коридор	21,4	21,4		складское
	1	280	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	281	гардероб	13,3	13,3		бытовое
	1	282	душевая	1,7	1,7		бытовое
	1	283	душевая	4,7	4,7		бытовое
	1	284	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	1	285	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	286	гардероб	20,2	20,2		бытовое
	1	287	подсобное	9	9		бытовое
	1	288	сан.узел	1,7	1,7		бытовое
	1	289	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	290	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	291	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	297	гардероб	20,6	20,6		бытовое
	1	298	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	299	душевая	4,6	4,6		бытовое
	1	300	душевая	1,7	1,7		бытовое
	1	301	сан.узел	1,4	1,4		бытовое
	1	302	гардероб	12,8	12,8		бытовое
	1	303	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	304	помещение ИТР	19,8	19,8		офисное
	антр	305	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	306	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	антр	307	серверная	9,6	9,6		бытовое
	антр	308	помещение приема пищи	11,6	11,6		бытовое
	антр	309	кабинет	20,2	20,2		офисное
	антр	310	лестн. клетка	18,3			складское
	антр	311	тамбур	2,6	2,6		бытовое
	антр	312	кабинет	22,4	22,4		офисное
	антр	313	кабинет	22,7	22,7		офисное
	антр	314	кабинет	31,2	31,2	3,50	офисное
	антр	315	шкаф	0,3	0,3		складское
	антр	316	помещение приема пищи	11,5	11,5		бытовое
	антр	317	серверная	8,7	8,7		бытовое
	антр	318	помещение ИТР	19,7	19,7		офисное
	антр	319	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	320	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	антр	321	шкаф	0,6	0,6		складское
	антр	322	коридор	25,8	25,8		складское
антр	7,200	382	вент. камера	19,1	19,1	7,65	складское
	антр	383	лестн. клетка	20,5			складское
	антр	384	узел управления	18,3	18,3		складское
	антр	385	вент. камера	19	19		складское
	антр	386	лестн. клетка	20,5			складское
	антр	387	вент. камера	19,1	19,1		складское
антр	7,200	388	лестн. клетка	20,6		7,65	складское
	антр	389	комплектующая	831	831		складское
	антр	390	вент. камера	19,1	19,1		складское
	антр	391	лестн. клетка	20,6			складское
	антр	392	узел управления	18,3	18,3		складское
	антр	406	площадка под вентиляторы	87,4	87,4		складское
	антр	407	площадка под вентиляторы	44,6	44,6		складское
	антр	408	площадка под вентиляторы	48,3	48,3		складское
	антр	409	площадка под вентиляторы	87,4	87,4		складское

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру		Высота помещения по внутреннему обмеру	Назначение
				Общая	В т. ч. Основная		
	антр	410	площадка под вентиляторы	87,4	87,4		складское
	антр	417	складское	6211,7	6211,7		складское
	антр	418	складское	6101,4	6101,4		складское
	антр	422	комплекточная	1205,5	1205,5		складское
	антр	423	комплекточная	1183,9	1183,9		складское
<i>Итого</i>				<i>21943,4</i>	<i>21765,10</i>		<i>бытовое</i>
Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16							
	подвал	3	узел ввода	8,8	8,8	2,40	складское
	подвал	4	узел ввода	24,6	24,6		складское
	подвал	5	узел ввода	8,8	8,8		складское
	подвал	6	узел ввода	24,6	24,6		складское
	1	14	аккумуляторная	40,9	40,9	5,75	складское
	1	15	аккумуляторная	43,3	43,3		складское
	1	16	аккумуляторная	39,6	39,6		складское
	1	17	аккумуляторная	39,8	39,8		складское
	1	18	складское	6645,8	6645,8	15,10	складское
	1	19	аккумуляторная	39,4	39,4	5,75	складское
	1	20	аккумуляторная	39,8	39,8		складское
	1	21	аккумуляторная	41,4	41,4		складское
	1	22	лестн. клетка	1,7			складское
	1	23	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	24	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	25	коридор	5,1	5,1	3,00	складское
	1	26	пост охраны	7,5	7,5		бытовое
	1	27	электрощитовая	9,8	9,8		складское
	1	28	лестн. клетка	20,3			складское
	1	29	диспетчерская	11,8	11,8	3,50	бытовое
	1	30	вестибюль	7,5	7,5		офисное
	1	31	тамбур	10,2	10,2		бытовое
	1	32	вестибюль	7,6	7,6		офисное
	1	33	диспетчерская	11,8	11,8		бытовое
	1	34	электрощитовая	8,7	8,7		складское
	1	35	пост охраны	6,8	6,8		бытовое
	1	36	коридор	5,1	5,1		складское
	1	37	площадка	1,7			складское
	1	38	лестница	4,2			складское
	1	39	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	40	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	41	шкаф	2,5	2,5	3,00	складское
	1	42	коридор	21,6	21,6		складское
	1	43	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	44	гардероб	12,5	12,5		бытовое
	1	45	душевая	1,8	1,8		бытовое
	1	46	душевая	4,8	4,8		бытовое
	1	47	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	48	сан.узел	1,4	1,4		бытовое
	1	49	гардероб	36,4	36,4		бытовое
	1	50	подсобное	8,8	8,8		бытовое
	1	51	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	52	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	53	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	54	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	55	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	56	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	57	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	58	сан.узел	1,8	1,8		бытовое
	1	59	подсобное	8,7	8,7		бытовое
	1	60	гардероб	20,7	20,7		бытовое
	1	61	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	1	62	душевая	4,8	4,8		бытовое
	1	63	гардероб	16,2	16,2		бытовое
	1	64	сан.узел	1,1	1,1		бытовое
антр.6	антр.6	65	помещение ИТР	19	19	3,40	офисное
	антр.6	66	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр.6	67	сан.узел	1,4	1,4		бытовое
	антр.6	68	серверная	9,1	9,1		бытовое
	антр.6	69	кабинет	31,4	31,4		офисное

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру		Высота помещения по внутреннему обмеру	Назначение
				Общая	В т. ч. Основная		
	антр.6	70	складское	4116	4116		складское
	антр.6	71	лестн. клетка	18,2			складское
	антр.6	72	тамбур	2,6	2,6		бытовое
	антр.6	73	рабочая комната	45,5	45,5		бытовое
	антр.6	74	кабинет	31,5	31,5		офисное
	антр.6	75	шкаф	0,3	0,3		складское
	антр.6	76	комната приема пищи	11,3	11,3		бытовое
	антр.6	77	серверная	8,3	8,3		бытовое
	антр.6	78	помещение ИТР	18,8	18,8		офисное
	антр.6	79	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр.6	80	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	антр.6	81	коридор	26,1	26,1		складское
	антр.6	82	шкаф	0,6	0,6		складское
	1	83	лестница	7,5			складское
	1	84	диспетчерская	11,7	11,7		бытовое
	1	85	вестибюль	7,5	7,5		офисное
	1	86	тамбур	10,2	10,2		бытовое
	1	87	вестибюль	7,6	7,6		офисное
	1	88	диспетчерская	11,7	11,7		бытовое
	1	89	электрощитовая	6,1	6,1		складское
	1	90	пост охраны	9,4	9,4		бытовое
	1	91	коридор	5,1	5,1		складское
	1	92	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	93	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	94	шкаф	2,6	2,6		складское
	1	95	коридор	20,8	20,8		складское
	1	96	сан.узел	1,1	1,1		бытовое
	1	97	гардероб	12,6	12,6		бытовое
	1	98	душевая	1,6	1,6		бытовое
	1	99	душевая	4,5	4,5		бытовое
	1	100	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	1	101	сан.узел	1,4	1,4		бытовое
	1	102	гардероб	20,5	20,5		бытовое
	1	103	подсобное	8,5	8,5		бытовое
	1	104	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	105	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	106	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	107	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	108	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	109	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	110	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	111	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	112	подсобное	8,4	8,4		бытовое
	1	113	гардероб	20,6	20,6		бытовое
	1	114	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	1	115	душевая	4,8	4,8		бытовое
	1	116	душевая	1,7	1,7		бытовое
	1	117	сан.узел	1,4	1,4		бытовое
	1	118	гардероб	12,5	12,5		бытовое
	1	119	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	120	помещение ИТР	18,9	18,9		офисное
	антр	121	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	122	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	123	серверная	9,1	9,1		бытовое
	антр	124	комната приема пищи	11,2	11,2		бытовое
	антр	125	кабинет	19,7	19,7		офисное
	антр	126	лестн. клетка	17,6			складское
	антр	127	тамбур	2,7	2,7		бытовое
	антр	128	кабинет	22	22		офисное
	антр	129	кабинет	22,2	22,2		офисное
	антр	130	кабинет	31,5	31,5		офисное
	антр	131	шкаф	0,3	0,3		складское
	антр	132	комната приема пищи	10,9	10,9		бытовое
	антр	133	серверная	8,2	8,2		бытовое
	антр	134	помещение ИТР	18,4	18,4		офисное
	антр	135	сан.узел	1,3	1,3		бытовое
	антр	136	сан.узел	1,2	1,2		бытовое
	антр	137	шкаф	0,6	0,6		складское
	антр	138	коридор	27,6	27,6		складское

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру		Высота помещения по внутреннему обмеру	Назначение
				Общая	В т. ч. Основная		
	1	139	площадка	1,7			складское
	1	140	сан.узел	1,5	1,5		бытовое
	1	141	сан.узел	1,6	1,6		бытовое
	1	142	тамбур	5,1	5,1		бытовое
	1	143	пост охраны	7,5	7,5		бытовое
	1	145	лестничная клетка	20,3			складское
антр 7,200	антр 7,200	393	вент. камера	19,1	19,1	7,65	складское
	антр 7,200	394	лестничная клетка	20,5			складское
	антр 7,200	395	вент. камера	19,2	19,2		складское
	антр 7,200	396	лестничная клетка	20,5			складское
	антр 7,200	397	комплектовочная	1606,1	1606,1		складское
	антр 7,200	398	вент. камера	19,5	19,5		складское
	антр 7,200	399	лестничная клетка	20,3			складское
	антр 7,200	400	узел управления	18,3	18,3		складское
	антр 7,200	401	вент. камера	19,6	19,6		складское
	антр 7,200	402	лестничная клетка	19,9			складское
	антр 7,200	403	площадка под вентиляторы	831,3	831,3		складское
	антр 7,200	411	площадка под вентиляторы	44,6	44,6		складское
	антр 7,200	412	площадка под вентиляторы	47,5	47,5		складское
	антр 7,200	413	площадка под вентиляторы	44,9	44,9		складское
	антр 7,200	414	площадка под вентиляторы	42,7	42,7		складское
	антр 7,200	415	площадка под вентиляторы	87,3	87,3		складское
	антр 7,200	416	площадка под вентиляторы	44,7	44,7		складское
	антр 7,200	419	складское	2127	2127		складское
	антр 7,200	420	складское	1550,6	1550,6		складское
	антр 7,200	421	холодильник	16,4	16,4		складское
	антр 7,200	424	комплектовочная	418,9	418,9		складское
<i>Итого</i>				<i>19146,3</i>	<i>18971,9</i>		

Табл. 11. Структура оцениваемых помещений по типу площадей

Тип площади	Площадь, кв. м
<i>Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16</i>	
складские	7 675,90
административно-бытовые	379,10
<i>Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16</i>	
складские	20 865,10
административно-бытовые	1 078,30
<i>Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16</i>	
складские	18 387,80
административно-бытовые	758,50



Фото № 1. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м



Фото № 2. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м



Фото № 3. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м



Фото № 4. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м



Фото № 5. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м



Фото № 6. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м



Фото № 7. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м

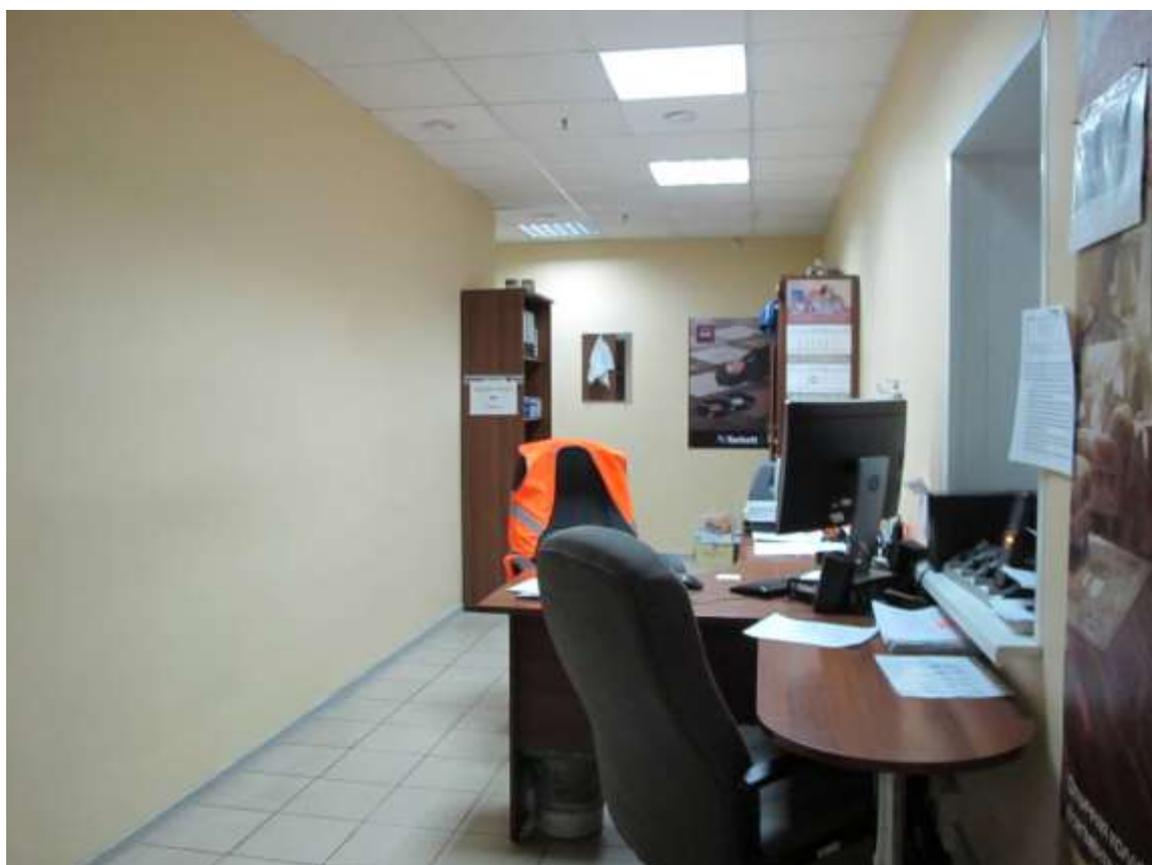


Фото № 8. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м



Фото № 9. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м



Фото № 10. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м



Фото № 11. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м



Фото № 12. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м



Фото № 13. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м



Фото № 14. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м



Фото № 15. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м

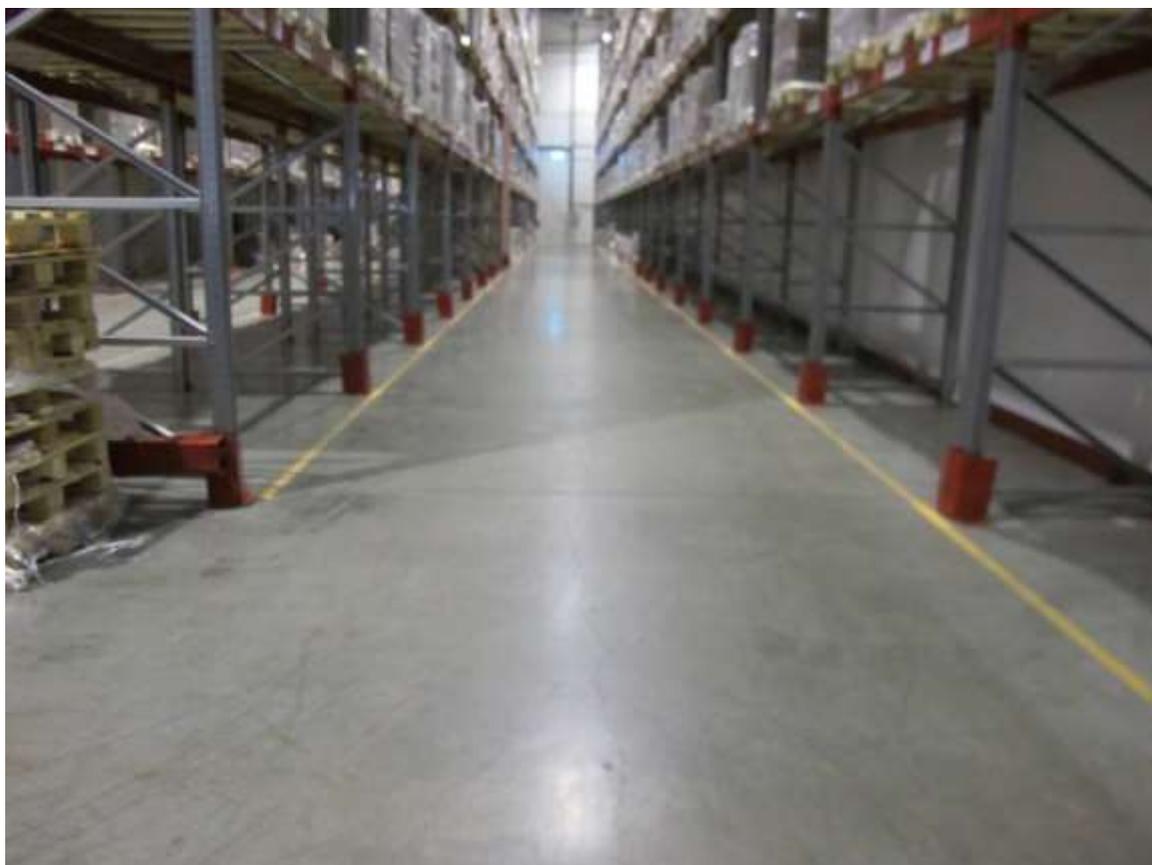


Фото № 16. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м



Фото № 17. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м



Фото № 18. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м



Фото № 19. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м



Фото № 20. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м



Фото № 21. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м



Фото № 22. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м



Фото № 23. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м

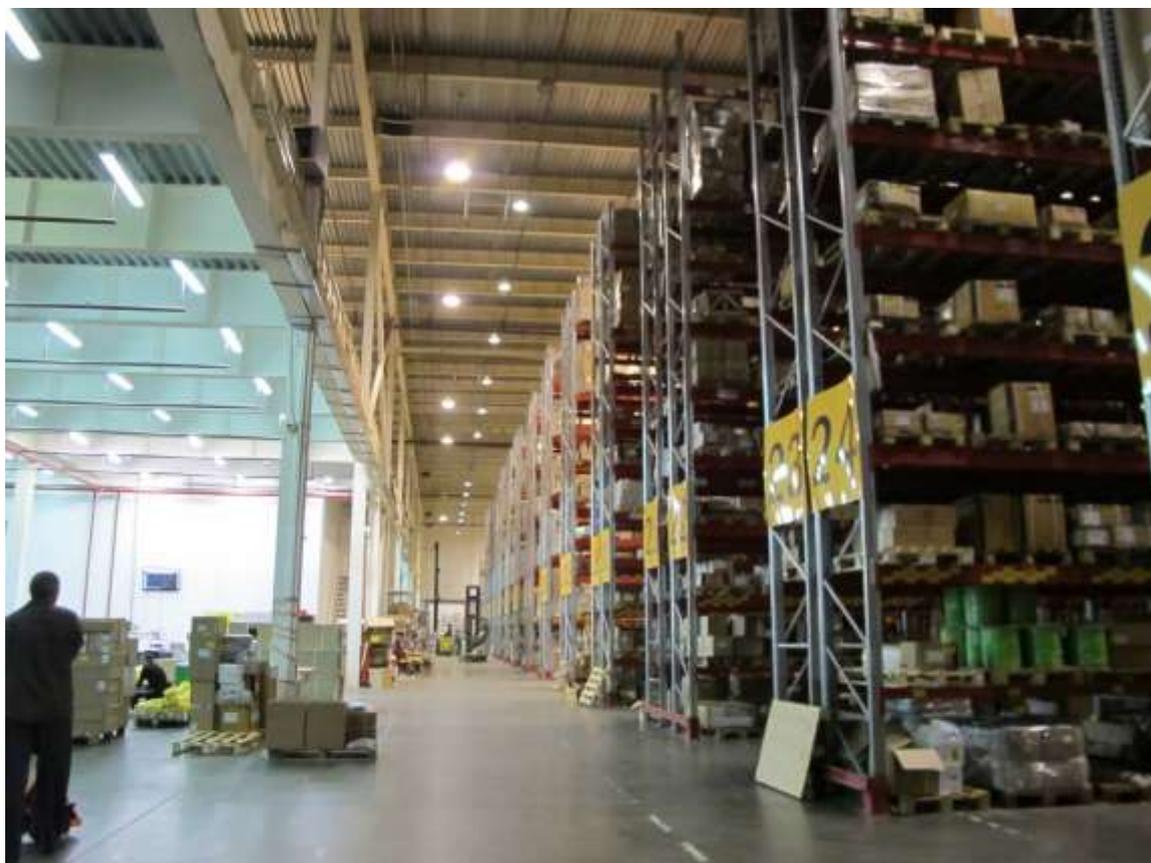


Фото № 24. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м



Фото № 25. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м



Фото № 26. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м



Фото № 27. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м



Фото № 28. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м



Фото № 29. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м



Фото № 30. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой земельный участок с 3 помещениями, которые в сумме образуют складской комплекс, помещения имеют преимущественно складское назначение, но также включают в свой состав площади административно-бытового назначения. На дату оценки объекты используются по назначению.

На дату оценки оцениваемые объекты по Долгосрочному договору аренды помещений от 10.03.2015 г. с Дополнительными соглашениями № 1-8, Долгосрочному договору аренды помещений от 07.05.2010 г. с Дополнительными соглашениями № 1 -7, Договору аренды №НЕД-0020/17 от 01.03.2017 г. переданы в аренду. Договоры носят долгосрочный характер.

При анализе условий вышеуказанных договоров Оценщик выявил следующее:

- средневзвешенная базовая арендная ставка (без НДС) составляет 370,34 руб./кв. м/мес.;
- операционные расходы (без НДС) согласно договорам от 75 до 103,75 руб./кв. м/мес.

Согласно анализу Оценщика условия договоров аренды¹⁶ соответствуют рыночным (средняя базовая арендная плата (не включает в себя операционные и коммунальные расходы) за кв. м в мес. без НДС составила 370,34 руб.), тогда как диапазон цен предложений по аренде (подробнее см. п. 4.4.1 Отчета) составляет 300-350 руб. за кв. м в мес. без НДС (не включает в себя операционные и коммунальные расходы), отклонение фактической ставки и данных предложений является незначительным и кроме того может нивелироваться различными условиями по операционным и коммунальным платежам (уровень операционных и коммунальных платежей в различных комплексах имеет отличия), в связи с чем дополнительный учет факта наличия договоров аренды не требуется.

Согласно предоставленным Заказчиком документам на оцениваемый участок наложены частные сервитуты:

1. согласно Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 16.12.2013 г. на земельный участок площадью 3 507, 0 кв. м из земельного участка с кадастровым номером 54:19:034102:264, площадь: 64 540 кв. м, сервитут сохраняется в случае перехода права на земельный участок и осуществление сервитута пользователем должно быть наименее обременительным для земельного участка;

2. согласно Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г. на часть земельного участка площадью 3 505, 94 кв. м (учетный номер части: 54:19:034102:264/3) из общей площади: 64 540 кв. м сервитут устанавливается в целях прохода или проезда через земельный участок.

Учитывая, что данные сервитуты распространяются только в части прав прохода и проезда и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого оцениваемым объектом капитального строительства складского назначения, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данных ограничений (обременений) не учитывается.

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

Объект оценки – нежилые помещения с земельным участком могут позиционироваться в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объектов наиболее близок к классу А¹⁷.

¹⁶ Не раскрываются в рамках настоящего Отчета в соответствии с Письмом Исх. 0606/21 от 29 марта 2021 г.

¹⁷ 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. 12. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁸	Социально-экономическое положение Новосибирской области ¹⁹																										
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106 606,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 96,9%	Валовой региональный продукт Новосибирской области в 2019 году в текущих основных ценах составил 1 409 192,0 млн рублей. Индекс физического объема валового регионального продукта, (в постоянных ценах) – 102,7 % к предыдущему году. Валовой региональный продукт в расчете на душу населения – 504 043 рублей. ²⁰																										
Объемы производства основных отраслей хозяйств	<p>Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,9%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-феврале 2021 г. - 98,7%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%</p>	<p>Индекс промышленного производства в январе-феврале 2021 г. по сравнению с январем-февралем 2020 г. составил 105,6%,</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-феврале 2021 г. по сравнению с январем-февралем 2020 г. составил 104,3%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе-феврале 2021 г., составил 9 225,5 млн рублей, или 83,5% к соответствующему периоду предыдущего года.</p> <p>В январе-феврале 2021 года на территории области сданы в эксплуатацию 2,7 тыс. квартир общей площадью 192,8 тыс. кв. м, что на 19,6% меньше уровня января-февраля 2020 года.</p>																										
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:²¹</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>4,1%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>9,8%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,7%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,0%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,7%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым</td> <td>10,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,1%	Добыча полезных ископаемых	9,8%	Обрабатывающие производства	14,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%	Транспортировка и хранение	6,5%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%	Деятельность в области информации и связи	2,8%	Деятельность финансовая и страховая	4,9%	Деятельность по операциям с недвижимым	10,4%	<p>Структура экономики Новосибирской области близка к структуре экономики развитых стран, для которых характерно наличие высокой доли услуг (таких видов деятельности, как образование и здравоохранение, научная деятельность).</p> <p>В производственной структуре валового регионального продукта (ВРП) Новосибирской области на долю промышленного производства приходится более 20%, торговли – 18%, транспорта и связи – более 12%, сельского хозяйства – 4,9%, строительства – 6,3%. В сфере общественных услуг (образование, здравоохранение, операции с недвижимым имуществом, государственное управление) формируется более 38% ВРП Новосибирской области.²²</p>
Наименование вида экономической деятельности	За 2020 г.																											
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,1%																											
Добыча полезных ископаемых	9,8%																											
Обрабатывающие производства	14,7%																											
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,7%																											
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																											
Строительство	5,7%																											
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%																											
Транспортировка и хранение	6,5%																											
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,7%																											
Деятельность в области информации и связи	2,8%																											
Деятельность финансовая и страховая	4,9%																											
Деятельность по операциям с недвижимым	10,4%																											

¹⁸ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-февраль 2021 года» (опубликовано 19.03.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/cPP0b1Am/oper-02-21.pdf>

¹⁹ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Социально-экономическое положение Новосибирской области (январь - февраль 2021 года) (опубликовано 22.03.2021 г.) – URL: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303>

²⁰ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области // Валовой региональный продукт Российской Федерации, Сибирского федерального округа и Новосибирской области – URL: https://novosibstat.gks.ru/storage/mediabank/aNRNPEb5/p54_Валовой%20региональный%20продукт%20Российской%20Федерации,%20Сибирского%20федерального%20округа,%20Новосибирской%20области.pdf

²¹ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Годовые данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 01.02.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

²² Данные Союза «Новосибирская городская торгово-промышленная палата» – URL: <https://novosibgor.tpprf.ru/ru/region/>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁸	Социально-экономическое положение Новосибирской области ¹⁹																
	<p>имуществом</p> <table border="1"> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>2,0%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>8,4%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,4%</td> </tr> </table>	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%	Образование	3,4%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%																	
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%																	
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%																	
Образование	3,4%																	
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%																	
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																	
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																	
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																	
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2 774,3 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. – 5 578,0 млрд рублей, или 99,3%	Оборот розничной торговли в январе-феврале 2021 г. составил 91 196,3 млн рублей, что составляет 99,3 % к соответствующему периоду предыдущего года.																
Индекс потребительских цен	<p>В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,5%</p>	<p>Индекс потребительских цен в феврале 2021 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101%, в том числе на продовольственные товары – 101,4%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 100,5%.</p> <p>Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц по Новосибирской области в феврале 2021 года составила 4 688,02 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,5%, а с начала года – на 4,4%.</p> <p>В феврале 2021 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 101,9%.</p>																
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2021 г. составила 49 516 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,3%.</p> <p>Реальные располагаемые денежные доходы январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. практически не изменились (+ 0,1%).</p> <p>В феврале 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда)</p>	<p>Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в 2020 году составила 41 119,7 рубля. По сравнению с 2019 годом она увеличилась на 6,5%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в 2020 году составила 103,1% к 2019 году.</p> <p>Из общей численности населения, занятого в экономике в 2020 году, 909,3 тыс. человек работали на предприятиях области.</p> <p>Всего в январе 2021 года статус безработного получили 5,6 тыс. человек (на 2,2 тыс. человек или в 1,7 раза больше, чем в январе 2020 года).</p> <p>Уровень зарегистрированной безработицы на конец января 2021 года составил, по оценке, 5% численности рабочей силы.</p>																
Наиболее значимые предприятия региона	<p>Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть».</p> <p>Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье.</p> <p>Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно²³</p>	<p>Крупнейшие предприятия: Сибэлектротерм (НЗЭТО), Тяжстанкогидропресс, Электросигнал, Станкосиб, Сибсельмаш, НПО Элсиб, Новосибирский инструментальный завод, ОАО «Новосибирское авиационное производственное объединение им. В. П. Чкалова», ОАО «Новосибирский оловянный комбинат» и др.²⁴</p>																
Показатели инвестиционной привлекательности	По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-	За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск (2B) ²⁶																

²³ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

²⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская_область#Экономика

²⁶ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

Факторы	Социально-экономическое положение России ¹⁸	Социально-экономическое положение Новосибирской области ¹⁹
тельности региона	<p>3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2».</p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Baa3» (прогноз – «стабильный»).</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 05 февраля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне²⁵</p>	
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 отменить. 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 напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к 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., по оценкам Банка России, составит около 4%. Устойчивый рост возобновится весной по мере нормализации ситуации с заболеваемостью. В 2021 г. Банк России прогнозирует рост ВВП в диапазоне 3,0 – 4,0%²⁷</p>	

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

²⁵ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁷ По материалам: СтатРелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -январь 2021 гг. // URL: <https://statrelt.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/>

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

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

Выводы:

В январе-феврале 2021 года в Новосибирской области отмечалось повышение объемов промышленного производства, а также уровня потребительских цен. По сравнению с сопоставимым периодом 2019 года снизился объем строительства и оборот розничной торговли. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2020 году составила 41 119,7 рубля и по сравнению с 2019 годом увеличилась на 6,5%.

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

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

Табл. 13. Классификация производственно-складской недвижимости²⁸

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

²⁸ Источник: Классификация складских помещений, выполненная компанией KnightFrank, дата публикации 18 сентября 2013 г., <http://www.logistics.ru/warehousing/news/klassifikaciya-skladskih-pomeshcheniy-knight-frank>

Класс объекта	
2.2 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.
3.3 Парковка	<ul style="list-style-type: none"> Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы; подсобные помещения; серверные комнаты; раздевалки для персонала; комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности
Класс А	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования;
1.3 Сетка колонн	<ul style="list-style-type: none"> Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; Расстояние между пролетами не менее 18 м; Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Бетонный пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 6 т/ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола в зоне погрузки-разгрузки – 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади
1.8 Мезонин	В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина;
1.9 Фасад	Использование фасадов, обеспечивающих достаточную теплоизоляцию в соответствии с техническими регламентами РФ (в зависимости от региона).
2 Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	<ul style="list-style-type: none"> Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей; Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке
2.3 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.5 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.6 Система пожарной сигнализации	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения

Класс объекта	
ции и 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.
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	<p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> офисные помещения; санитарные узлы (туалеты, душевые); подсобные помещения; раздевалки для персонала.
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2 Технические и инженерные системы здания	

Класс объекта	
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.

Оцениваемые помещения представляют собой современное одноэтажное здание прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно около 15 м., с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеет зарядные комнаты в каждом блоке, находится на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей. Оцениваемые помещения согласно приведенной классификации, относится к классу А.

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

4.3. Обзор рынка земельных участков

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

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

Основную часть территории Новосибирской области занимают земли сельскохозяйственного назначения – 62,6 %, земли лесного фонда – 26,0 %, земли запаса – 5,9 %. Менее: земли водного фонда – 3,3 %, земли населенных пунктов – 1,5 %, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 0,7 %, земли особо охраняемых территорий и объектов. Изменение площадей земель по категориям происходит в процессе перевода земельных участков из одной категории в другую, а также при включении земельных участков в границы населенных пунктов.

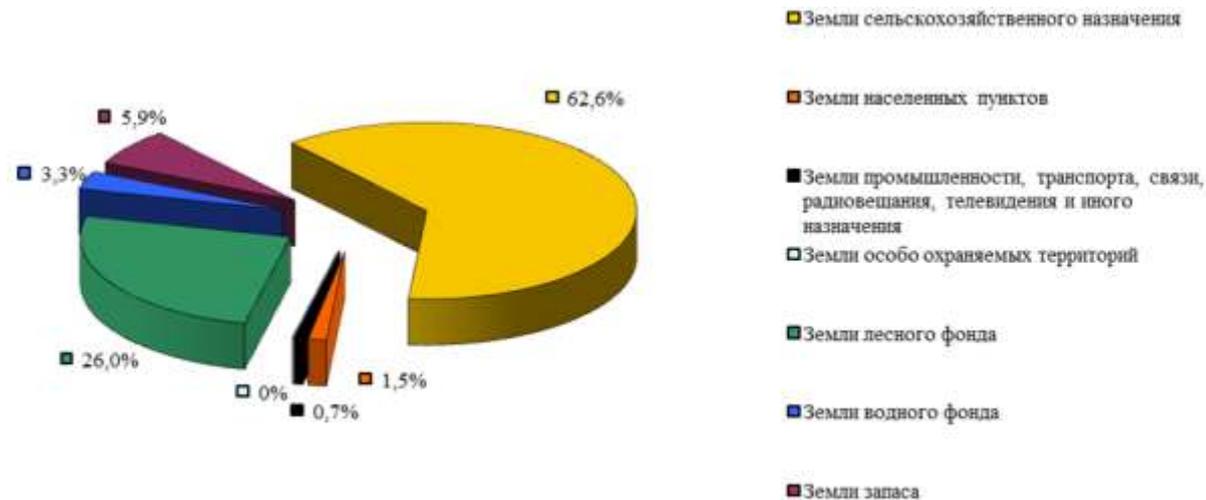


Рис. 5. Структура земельного фонда Новосибирской области по категориям земель ²⁹

В структуре земельного фонда Новосибирской области на долю земель, находящихся в собственности граждан, их объединений приходится 5 463,9 тыс. га (по сравнению с 2018 годом произошло увеличение на 0,4 тыс. га). На долю юридических лиц приходится 150,6 тыс. га (по сравнению с 2018 годом произошло увеличение на 0,2 тыс. га). В государственной и муниципальной собственности находится 12 160,9 тыс. га

²⁹ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии // Доклад о состоянии и использовании земель Новосибирской области в 2019 году –URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel/monitoring-zemel/>

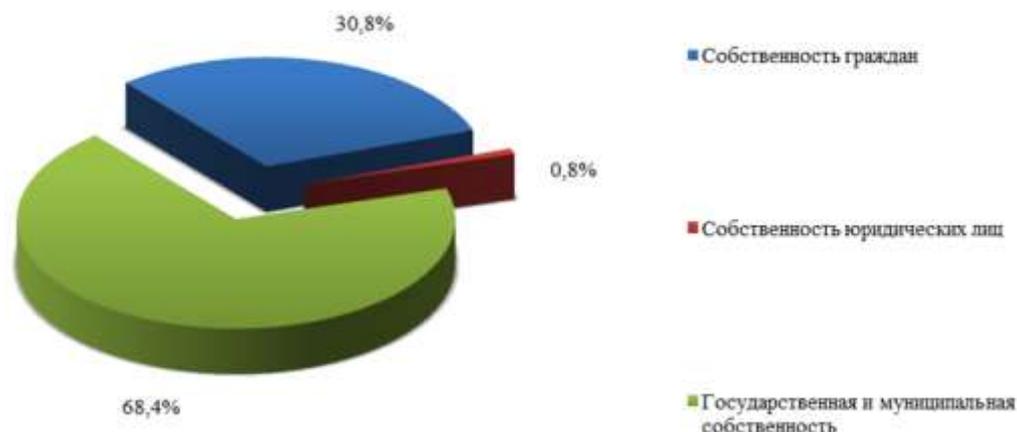


Рис. 6. Распределение земельного фонда по формам собственности³⁰

Цены предложения

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

Рис. 7. Средневзвешенные цены предложения незастроенных земельных участков по ВРИ, Новосибирск, 2-е полугодие 2020 г., руб./сот.³¹

³⁰ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии // Доклад о состоянии и использовании земель Новосибирской области в 2019 году –URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel/monitoring-zemel/>

³¹ Информационно-аналитический портал о недвижимости БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (БРН) / Земельный рынок Новосибирска 2 полугодие 2020 –URL: <https://analytics.brn.media/edition1979/article1992.html>

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

Рис. 8. Средневзвешенные цены предложения земель для размещения объектов производственно-складского назначения и дорожного сервиса по диапазонам площадей, Новосибирск, 2-е полугодие 2020 г., руб./сот.³²

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

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

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

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

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

³² Информационно-аналитический портал о недвижимости БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (БРН) / Земельный рынок Новосибирска 2 полугодие 2020 – URL: <https://analytics.brn.media/edition1979/article1992.html>

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет (остановка транспорта с/х Пригородный)	Новосибирская область, МО Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, ориентир ул. Толмачевская, 44	Новосибирская область, МО Криводановский сельсовет, Индустриальный парк Сибирский
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Промзона	Район крупной автомагистрали
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	54:19:034001:3108	54:19:034001:4424	часть земельного участка 54:19:022301:7236
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	200,02	300,00	200,00
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Объекты производственного назначения	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Точная ссылка	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-0-ga-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-3-0-ga-ul-tolmachevskaya-tets-6-novosibirskij-rajon/	https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1799522619
Источник информации	+7 (383) 209-34-55 +7 (951) 392-51-15	+7 (383) 209-34-55 +7 (951) 392-51-15	+7 (953) 769-04-92
Цена предложения, руб.	6 000 000,00	10 400 000,00	7 000 000,00
Цена предложения, руб./сот.	29 997	34 667	35 000
Использование в расчетах	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 29 997 до 35 000 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

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

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

Основные ценообразующие факторы:

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

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

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.³³, относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для производственно-складской застройки.

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

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

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

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

По каждой группе городов и населенных пунктов было собрано в среднем по 5 500 объявлений, при последующей обработке около 50% всех данных были исключены, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели множественной регрессии.

³³ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки» 2 части, под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передаваемые права

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

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права³⁴

Местоположение земельного участка

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

Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру					
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал		
1	Москва	0,78	0,63	0,92	1	Москва	0,71	0,64	0,79
2	Санкт-Петербург	–	–	–	2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,76	0,90	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	0,78	0,64	0,92	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	0,84	0,78	0,90	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,69	0,86	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	0,77	0,69	0,84	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,60	0,79

³⁴ «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 ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2020 г.

Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Райцентры поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру				Территориальные коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,70	0,59 - 0,81	1	Москва	0,66	0,47 - 0,85
2	Санкт-Петербург	-	-	2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,60	0,52 - 0,68	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	0,58	0,40 - 0,76	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	0,61	0,50 - 0,71	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	0,64	0,54 - 0,74	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	0,56	0,44 - 0,67	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,49	0,36 - 0,61

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в регионе³⁵

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под индустриальную застройку. Центры деловой активности по отношению к центру города				Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под индустриальную застройку. Зоны автомагистралей по отношению к центру города			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,81 - 0,89	1	Москва	0,82	0,74 - 0,90
2	Санкт-Петербург	-	-	2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 - 0,91	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	0,89	0,85 - 0,93	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	0,83 - 0,92	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	0,88	0,82 - 0,94	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	0,83	0,74 - 0,92	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,77 - 0,87

³⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, сентябрь 2020 г.

Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под индивидуальную застройку.				Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под многоквартирную жилую застройку по отношению к центру города			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,79	0,72 - 0,86	1	Москва	0,78	0,73 - 0,84
2	Санкт-Петербург	-	-	2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,71 - 0,84	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	0,81	0,75 - 0,87	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	0,74	0,68 - 0,80	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	0,68	0,58 - 0,78	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,66 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,71 - 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. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в населенном пункте³⁶

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

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,21	1,14 - 1,27
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,22	1,14 - 1,30
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,23	1,17 - 1,30
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,29	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. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей³⁴

³⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, сентябрь 2020 г.

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.

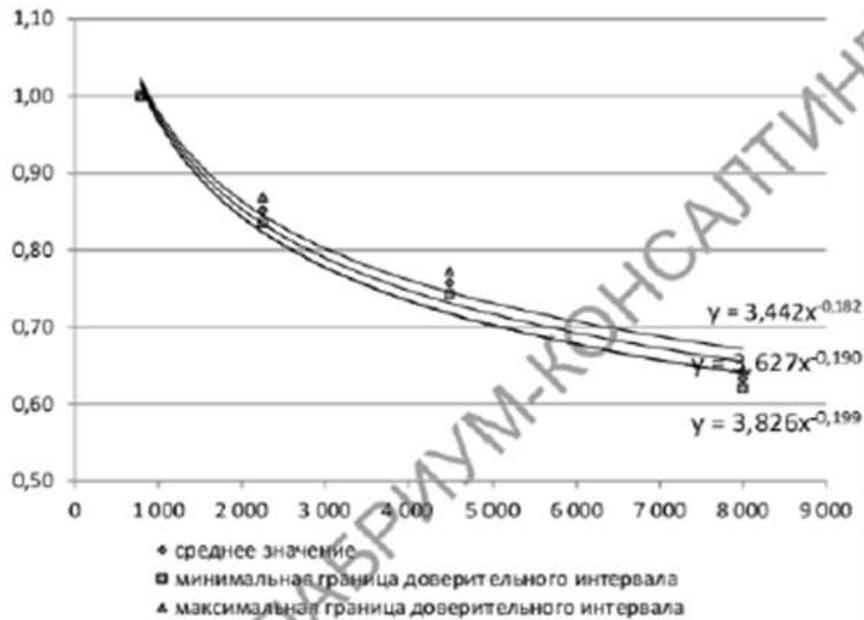


Рис. 13. Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади³⁷

Инженерное обеспечение земельного участка

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
города с численностью более 1 млн. чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,10	1,37
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,07	1,45
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), теплоснабжением, коммуникационные связи)	1,20	1,08	1,34

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями³⁵

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

³⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2020 г.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,15	1,11	1,20
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,15	1,11	1,19
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,11	1,19
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,15	1,11	1,20
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,16	1,11	1,20
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,15	1,11	1,20

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой³⁸

№	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	1,07	1,20	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,20	1,11

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства земельного участка и дорожной инфраструктуры³⁹

³⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, сентябрь 2020 г.

³⁹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтамПвелт», 01.01.2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021/g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2390-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Скидки на торг при заключении сделок

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

Скидки на цены предложений на активном рынке. 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. 17. Скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку⁴⁰

4.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости

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

Рынок складской недвижимости России

Основные индикаторы рынка

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

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Рис. 18. Основные индикаторы рынка⁴¹

Предложение

По итогам 2020 г. качественное предложение складских комплексов в регионах России достигло 9,28 млн кв. м. За прошедший год рынок пополнился на 561 тыс. кв. м, что на 15% выше показателя предыдущего года. Среди новых объектов на рынке существенную долю занимают склады и очереди складских комплексов, реализованные в рамках ранее заключенных сделок built-to-suit — региональный складской рынок все

⁴⁰ «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 ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2020 г.

⁴¹ Складская недвижимость. Россия. Регионы. Итоги 2020 года. –URL: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-warehouse-regions>

еще остается рынком строительства крупных объектов под заказ, в то время как спекулятивные объекты не отличаются крупными размерами и реализуются постепенно, очередями.

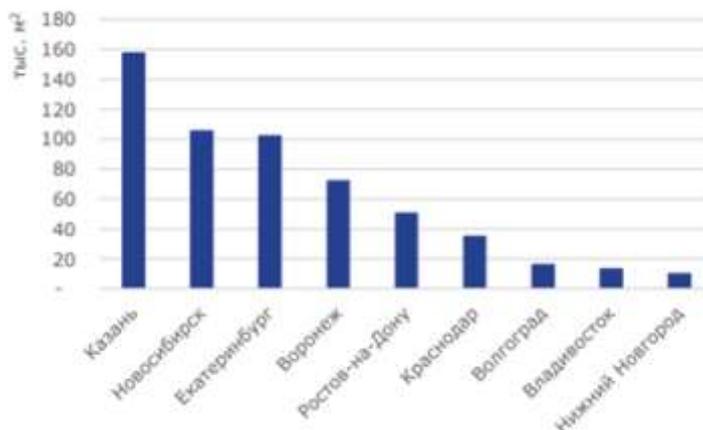


Рис. 19. Новое строительство в региональных городах, 2020 г.⁴²

Среди лидеров по объему новых складских площадей — Казань (150 тыс. кв. м), Новосибирск (105 тыс. кв. м) и Екатеринбург (102 тыс. кв. м). Складской рынок регионов продемонстрировал рекордный рост в связи с возросшей потребностью офлайн и онлайн-ритейлеров в качественной складской инфраструктуре в регионах России и дефицитом вакантных объектов класса А.

Спрос

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

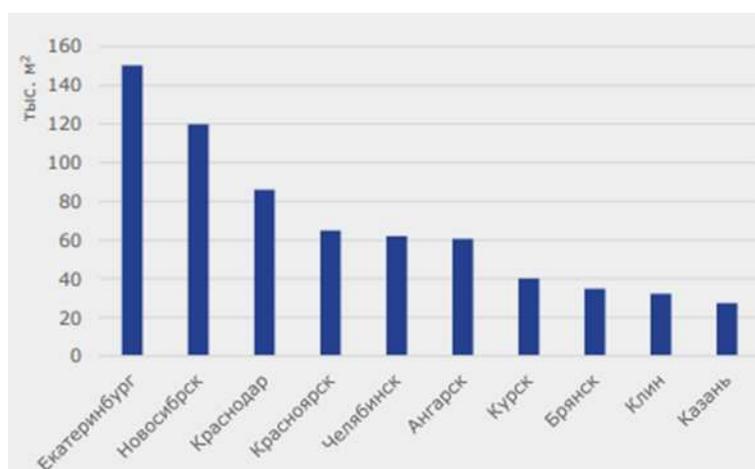


Рис. 20. Географическое распределение спроса по регионам⁴⁰

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

На фоне роста спроса на региональные склады был отмечен рост числа built-to-suit сделок в общем объеме, при этом увеличивался объем сделок как с последующей арендой склада, так и с покупкой склада. В це-

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

лом, на фоне низкой доступности готовых качественных складских площадей, доля built-to-suit сделок в общем объеме регионального спроса по итогам 2020 г. выросла до 50% против 35-37% в 2018-2019 гг.

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

Рис. 21. Ключевые сделки, закрытые в регионах России в 2020 г.⁴³

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

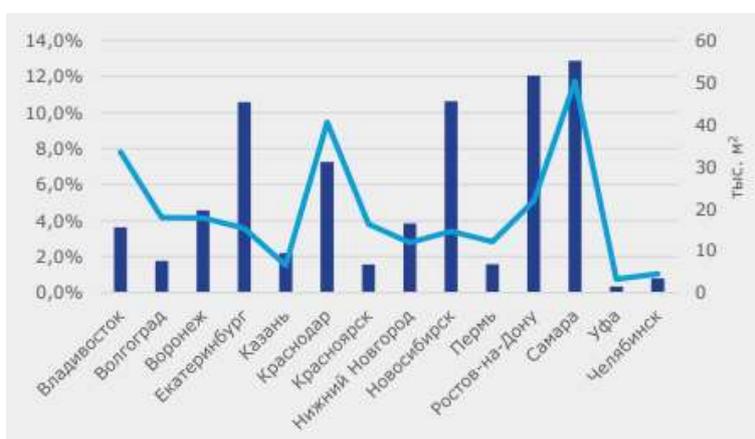


Рис. 22. Распределение свободных площадей и уровня вакантности по городам-миллионникам⁴¹

Вакантность и ставки аренды

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

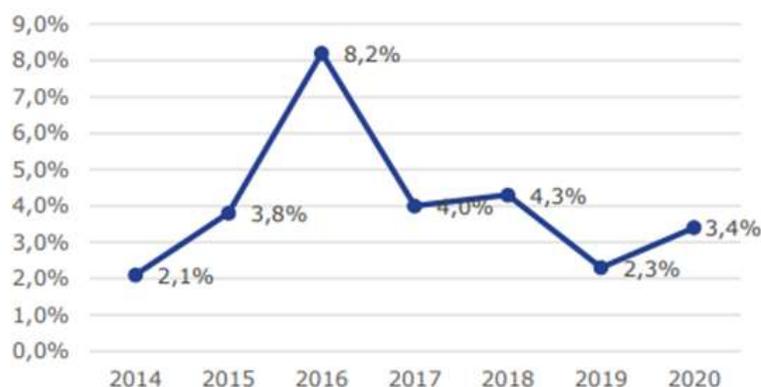


Рис. 23. Динамика вакантности, %⁴⁰

⁴³ Складская недвижимость. Россия. Регионы. Итоги 2020 года. —URL: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-warehouse-regions>

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

Прогнозный уровень вакантности на 2021 г. составляет 3,2%. Низкий объем спекулятивного ввода и реализация built-to-suit проектов будут удерживать рост среднего уровня вакантных площадей.

Средняя ставка аренды в регионах России по итогам второго полугодия сохранилась на уровне 3700 руб./кв. м /год без НДС и OpEx. Предложение качественных спекулятивных объектов остается ограниченным, что позволяет собственникам сохранять ставки аренды на текущем уровне.

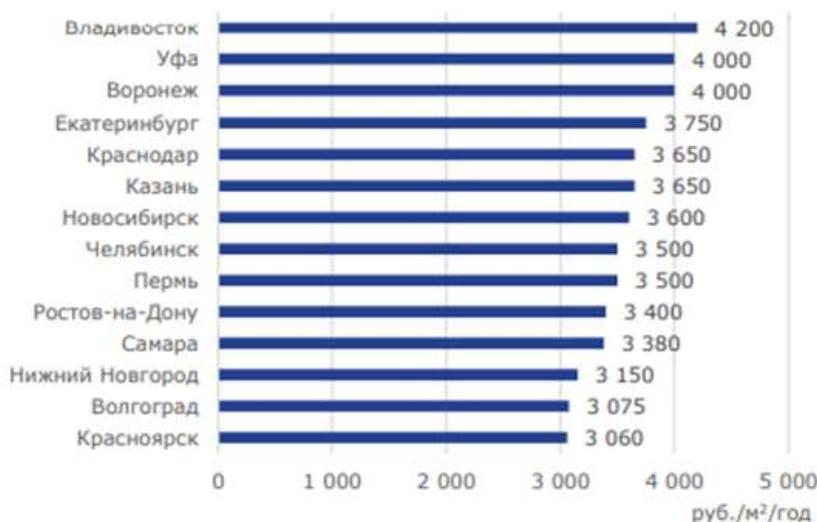


Рис. 24. Средние ставки аренды на качественные склады по ключевым городам⁴⁴

Тенденции и прогнозы

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

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

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

Рис. 25. Ключевые складские комплексы, запланированные к вводу в регионах России в 2021 г.⁴²

⁴⁴ Складская недвижимость. Россия. Регионы. Итоги 2020 года. –URL: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-warehouse-regions>

Рынок складской недвижимости г. Новосибирска⁴⁵

Общие тенденции

В 2020 году рынок складской недвижимости переживает один из самых успешных периодов за последние 7 лет. Спрос среди арендаторов на качественные складские помещения резко увеличился, а количество введенных в эксплуатацию новых складских площадей недостаточно для его удовлетворения. Связано это с тем, что ранее спрос на складские помещения был довольно умеренным, а вложения в этот сегмент инвесторами оценивались как более рискованные, менее доходные и требующие большой вовлеченности, по сравнению с жилой, торговой, офисной недвижимостью. Но летом 2020 года наблюдался активный интерес девелоперов, инвесторов к качественным складским объектам, а также к земельным участкам для их строительства.

Это обусловлено рекордно высоким спросом среди арендаторов. Многим компаниям в условиях новых реалий пришлось участвовать в гонке за потребителя, и одной из приоритетных задач в данном случае стала жесткая оптимизация – сокращение офисных, торговых помещений и при этом расширение складских площадей. Во-первых, для увеличения товарных запасов внутри страны. Во-вторых, с целью сокращения сроков доставки товара до конечного потребителя. Это особенно повлияло на увеличение спроса на складские объекты именно в регионах. Ведь сейчас 70% всех складов России сосредоточено в Москве и в Санкт-Петербурге.

По данным федеральных аналитиков, за последние 3 года спрос на региональные склады в России вырос в 1,5 раза, а в 2020 году, по сравнению с 2019 годом, рост составил 12%. При этом в 2020 году 26% от всего объема сделок в регионах страны пришелся именно на Новосибирск.

Еще одной точкой роста стал увеличенный спрос на определенные виды продукции (продукты питания, фармацевтическая, алкогольная продукция, товары для ремонта и т.д.), что также сыграло свою роль в образовании дефицита складских объектов в регионах, в том числе в Новосибирске.

Арендаторы стали более решительными в вопросах заключения предварительных соглашений по аренде еще строящихся складских зданий с запланированным вводом в эксплуатацию в 2021 году. В данных условиях многие девелоперы уже сориентировались и возобновили работу по строительству «замороженных» ранее проектов данного типа, несмотря на удорожание их себестоимости.

Спрос и предложение

По-прежнему самыми востребованными на рынке складской недвижимости Новосибирска остаются современные складские помещения класса «В», «В+» и «А» площадью от 1 000 до 2 500 кв. м, а так же объекты площадью от 5 000 до 15 000 кв. м, есть заявки и на объемы 25 000-35 000 кв. м. Спрос на склады класса «С» продолжает снижаться даже в условиях дефицита складских помещений.

При этом склады класса «В» и «В+» в формате до 5 000 кв. м по-прежнему более востребованы, чем класса «А». Дело в том, что строительство и оборудование склада класса «А» существенно дороже, соответственно, чтобы выйти на хорошую окупаемость и доходность объекта такого уровня, нужно выдерживать ставку аренды не ниже 490-520 руб./кв. м в месяц, включая НДС и ОПЕХ (операционные расходы). Круг арендаторов на такие склады гораздо уже, т.к. это компании федерального или международного уровня. Себестоимость строительства и обслуживание склада класса «В», «В+» ниже, а соответственно, владелец может выдерживать приемлемую для большинства арендаторов ставку аренды в диапазоне 380-400 руб./кв. м, включая НДС и ОПЕХ, при этом не бояться длительных простоев, чего не скажешь о складах класса «А».

На сегодняшний день вакансия качественных складов в Новосибирске оценивается как крайне низкая – порядка 3,5%.

Увеличение спроса наблюдаем и на склады с ж/д тупиками, на мой взгляд, это обусловлено повышением нагрузки на компании, оказывающие услуги по автомобильным грузоперевозкам и, как следствие, увеличение стоимости их услуг, а главное – сроков доставки товаров. Второй фактор – это поставки определенных товаров из Китая, как правило, это малогабаритные, но при этом тяжелые грузы (керамическая плитка, сырье для пищевой продукции и т.д.).

Итоги и прогнозы

В 2021 году спрос на качественные складские объекты будет расти, чему способствуют следующие факторы:

- Практически полная занятость уже готовых складских объектов действующими арендаторами;

⁴⁵ Статья «Рынок складской недвижимости Новосибирска в 2020 г. – итоги» от 11.01.2021 г. –URL: <https://cre.ru/analytics/82360>

- Строящиеся объекты, с планируемым вводом в эксплуатацию в ближайшие 5-6 месяцев, уже зарезервированы предварительными договорами аренды;
- Количество строящихся объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2021 году, не способно удовлетворить спрос даже действующих на сегодняшний день заявок;
- Рост онлайн-торговли будет продолжаться, что потребует дальнейшего увеличения складов и улучшения логистики;
- Увеличение спроса на услуги логистических операторов, транспортных компаний также будет подталкивать последних к наращиванию объемов арендуемых складских площадей;
- Повышение требований со стороны арендаторов к качеству и уровню складских объектов продолжит их курс по замене складов старого фонда на складские помещения более высокого уровня.

Фактические данные о ценах предложения

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

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

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

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

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото			
			
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, г. Обь, Омский тракт, 1А	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, 280	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Залесского, 13
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение в пределах населенного пункта	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных предприятий	Районы вокруг крупных предприятий
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	1 005,0	1 307,0	1 718,0
Площадь складских помещений, кв. м	23 508,0	11 771,0	9 282,0
Класс качества	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м	24 513,00	13 078,00	11 000,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	24 513,00	13 078,00	11 000,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Имеется
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	https://www.nazarov-partners.com/estate/214640/	https://www.nazarov-partners.com/estate/165781/	https://www.nazarov-partners.com/estate/165864/
Источник данных	Галан Евгений +7 (913) 067-04-57	Галан Евгений +7 (913) 067-04-57	Галан Евгений +7 (913) 067-04-57
Цена предложения с НДС, руб.	720 000 000,0	540 003 698,0	440 000 000,0
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	29 372	41 291	40 000
Использование в расчетах	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 29 372 до 41 291 руб./кв. м с НДС и без учета скидки на торг в зависимости от местоположения и прочих ценообразующих факторов.

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

Характеристики / Объемы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Фото				
				
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Даргомыжского, д. 8В	Новосибирская область, Новосибирский район, г. Обь, Омский тракт, 1А	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская, д. 43/4	Новосибирская область, г. Обь, ул. Ломоносова
Территориальная зона	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах населенного пункта	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей города
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют			
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют			
Время продажи	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных
Площадь складских помещений, кв. м	9 531,5	9 584,0	10 000,0	8 610,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	2 000,0	0,0	0,0	560,0
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры			
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/251246256/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/223101577/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/225410638/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/199375183/

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник данных	MDBroker +7 958 611-45-74	Назаров и Партнеры +7 958 409-97-54	Назаров и Партнеры +7 958 409-97-54	Биржа Недвижимости +7 958 610-00-08
Арендная плата, руб./мес.	4 036 025	2 875 200	3 840 000	3 301 200
НДС в арендной плате	Не включен	Не включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС	420,00	360,00	384,00	360,00
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Использование в расчетах	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы следует, что чистые ставки аренды на складские помещения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 360 до 420 руб./кв. м/мес. с НДС (без учета операционных расходов и коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг. Типичным для складских объектов Новосибирска класса «А» является отдельная оплата коммунальных расходов и операционных расходов, включая компенсацию имущественных налогов.

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

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

Ниже представлены данные исследования Лейфера Л. А.⁴⁶ относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния.

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

Ценообразующие факторы

Местоположение

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

⁴⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

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

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

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

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

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

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру				Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,50	0,42 - 0,58	1	Москва	0,50	0,42 - 0,58
2	Санкт-Петербург	-	-	2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,50	0,44 - 0,56	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,50	0,44 - 0,57
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,51	0,44 - 0,58	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,51	0,43 - 0,58
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,44 - 0,56	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,44 - 0,56
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,52	0,45 - 0,58	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,52	0,45 - 0,58
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,44 - 0,56	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,44 - 0,56
8	Курортные регионы	-	-	8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,49	0,41 - 0,56	9	Дальневосточные регионы	0,50	0,43 - 0,57

Рис. 26. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона⁴⁷

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры административных районов города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,85 - 0,92	1	Москва	0,89	0,85 - 0,92
2	Санкт-Петербург	-	-	2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,87 - 0,93	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,83 - 0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86 - 0,94	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,60 - 0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87 - 0,93	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,65 - 0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85 - 0,93	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,80 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86 - 0,93	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,75 - 0,86
8	Курортные регионы	-	-	8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,89	0,86 - 0,93	9	Дальневосточные регионы	0,90	0,85 - 0,86

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,82	0,77 - 0,86	1	Москва	0,82	0,77 - 0,87
2	Санкт-Петербург	-	-	2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,78 - 0,87	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,79 - 0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,80 - 0,88	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,80 - 0,89
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,79 - 0,86	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,80 - 0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,78 - 0,87	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,78 - 0,88
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,79 - 0,86	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,79 - 0,87
8	Курортные регионы	-	-	8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,83	0,77 - 0,88	9	Дальневосточные регионы	0,82	0,77 - 0,87

⁴⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)					Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,76	0,74	0,79	1	Москва	0,77	0,74	0,81
2	Санкт-Петербург	—	—	—	2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,73	0,82	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,74	0,82
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,75	0,84	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75	0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,78	0,74	0,82	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,75	0,83
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,78	0,73	0,83	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74	0,83
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,78	0,73	0,83	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,78	0,73	0,83
8	Курортные регионы	—	—	—	8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,78	0,73	0,82	9	Дальневосточные регионы	0,78	0,74	0,83

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)					Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,74	0,68	0,81	1	Москва	0,74	0,67	0,80
2	Санкт-Петербург	—	—	—	2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70	0,80	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,70	0,80	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,70	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,71	0,80	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69	0,80	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,80	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,80
8	Курортные регионы	—	—	—	8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,68	0,80	9	Дальневосточные регионы	0,76	0,70	0,81

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)					Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,75	0,85	1	Москва	0,80	0,75	0,86
2	Санкт-Петербург	—	—	—	2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,78	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	0,78	0,73	0,83	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74	0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78	0,86	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,79	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,77	0,87	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78	0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78	0,86	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,79	0,87
8	Курортные регионы	—	—	—	8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,84	0,79	0,89	9	Дальневосточные регионы	0,84	0,79	0,89

Рис. 27. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁴⁸

⁴⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Физические характеристики

По информации Справочника оценщика недвижимости, под общ. ред. Л. А. Лейфера, коэффициенты изменения стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от влияния тех или иных факторов составляют:

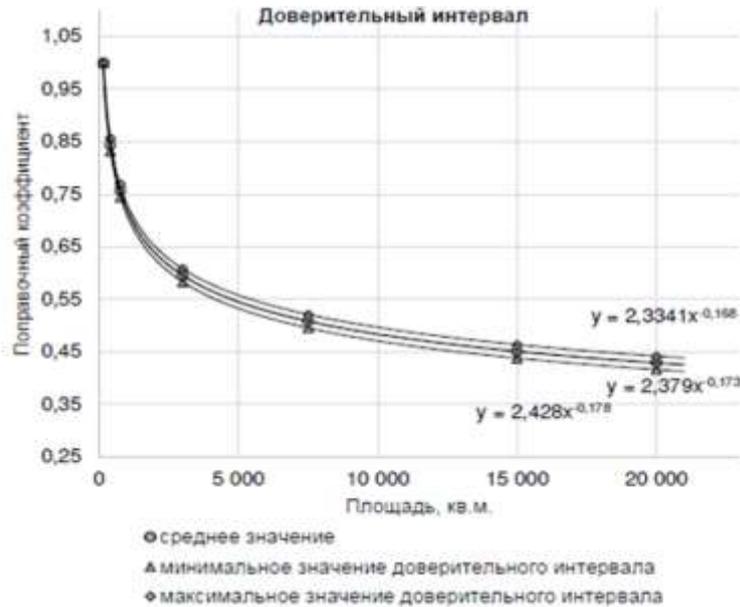


Рис. 28. Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения в городах с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)⁴⁹

Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки					
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,86	0,94	1	Москва	0,92	0,88	0,95
2	Санкт-Петербург	-	-	-	2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,88	0,95

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на тип объекта⁴⁷

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)				
Объект оценки	цены	Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
		А, А+	1,00	1,35
	В, В+	0,74	1,00	1,34
	С и ниже	0,55	0,75	1,00

Рис. 30. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на класс качества⁴⁷

⁴⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

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

Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,11	1,22
2	Санкт-Петербург	1,14	1,09	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,15	1,10	1,19

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие железнодорожной ветки⁵⁰

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	1,20	1,13	1,27
2	Санкт-Петербург	1,21	1,14	1,29
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,23	1,16	1,29

Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,20	1,14	1,27
2	Санкт-Петербург	1,21	1,14	1,28
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,22	1,16	1,27

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние⁴⁸

⁵⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,68	0,82
2	Санкт-Петербург	0,71	0,63	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69	0,81

Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,68	0,82
2	Санкт-Петербург	0,74	0,66	0,81
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,68	0,82

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие отопления⁵¹

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)			
цены/арендные ставки		Аналог	
		капитальные	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,49
	металлические	0,67	1,00

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на материал стен⁴⁹

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,44	1,31	1,57
2	Санкт-Петербург	1,45	1,33	1,58
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,48	1,38	1,58

Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,46	1,32	1,59
2	Санкт-Петербург	1,47	1,34	1,60
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,50	1,38	1,62

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁴⁹

⁵¹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,85	0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,87	0,94

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов⁵²

№	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	1,02	1,13	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,21	1,41	1,30
4	Котельные с котельным оборудованием	1,91	2,66	2,25

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (стеллажное оборудование)⁵³

Уровень расходов высококлассных складских объектов

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД				
2. Специализированные высококлассные складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	24,8%	19,6%	30,0%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	18,2%	13,6%	22,7%

Рис. 38. Значения расходов на содержание объектов в % от потенциального валового дохода⁵⁴

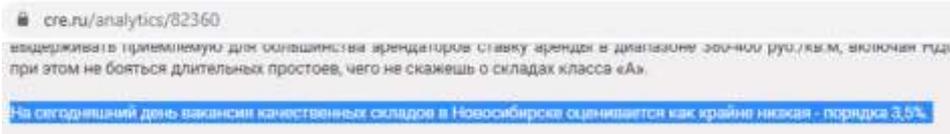
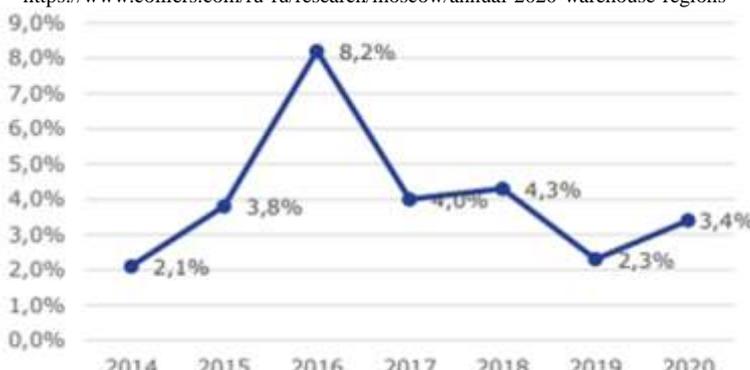
⁵² «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

⁵³ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/2369-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2021-goda>

⁵⁴ «Справочника оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

Уровень вакантных площадей (недозагрузки)

Таблица № 1. Уровень вакантных площадей (недозагрузки) для складской недвижимости в г. Новосибирске

Источник	Потери от недозагрузки, %																
Статья «Рынок складской недвижимости Новосибирска в 2020 г. – итоги» от 11.01.2021 г. https://cre.ru/analytics/82360	3,5%																
 <p>На сегодняшний день вакансии качественных складов в Новосибирске оцениваются как крайне низкая - порядка 3,5%</p>																	
Складская недвижимость. Россия. Регионы. Итоги 2020 года. https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-warehouse-regions	3,4%																
 <table border="1"> <caption>Уровень вакантных площадей (недозагрузки) для складской недвижимости в г. Новосибирске (по данным Colliers)</caption> <thead> <tr> <th>Год</th> <th>Уровень (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2014</td><td>2,1%</td></tr> <tr><td>2015</td><td>3,8%</td></tr> <tr><td>2016</td><td>8,2%</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4,0%</td></tr> <tr><td>2018</td><td>4,3%</td></tr> <tr><td>2019</td><td>2,3%</td></tr> <tr><td>2020</td><td>3,4%</td></tr> </tbody> </table>	Год	Уровень (%)	2014	2,1%	2015	3,8%	2016	8,2%	2017	4,0%	2018	4,3%	2019	2,3%	2020	3,4%	
Год	Уровень (%)																
2014	2,1%																
2015	3,8%																
2016	8,2%																
2017	4,0%																
2018	4,3%																
2019	2,3%																
2020	3,4%																
Среднее значение:	3,45%																

Ставки капитализации

Таблица № 2. Ставки капитализации для складской недвижимости

Источник	Ставки капитализации, %																				
«Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лей-фера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.	12% (среднее значение для городов с численностью населения более 1 млн чел.)																				
<table border="1"> <caption>Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты</caption> <thead> <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>12,0%</td> <td>9,7%</td> <td>14,3%</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>12,0%</td> <td>9,8%</td> <td>14,2%</td> </tr> </tbody> </table>	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	12,0%	9,7%	14,3%	2	Санкт-Петербург	-	-	-	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,0%	9,8%	14,2%	
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																		
1	Москва	12,0%	9,7%	14,3%																	
2	Санкт-Петербург	-	-	-																	
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,0%	9,8%	14,2%																	
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda	10% (минимальное значение для складских объектов класса А)																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Назначение объектов</th> <th>Ставка капитализации (к. А), в зависимости от типа объекта, состава, расположения на городской земле, улицы с высоким автомобильным потоком, пешеходным движением</th> <th>Среднее значение (к. Б)</th> <th>Ставка капитализации (к. В), в зависимости от типа объекта, расположения на городской земле, улицы с низким автомобильным потоком, пешеходным движением</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,08</td> <td>0,12</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>Офисные и другие административные помещения и здания</td> <td>0,10</td> <td>0,14</td> <td>0,17</td> </tr> <tr> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,10</td> <td>0,14</td> <td>0,17</td> </tr> <tr> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,13</td> <td>0,19</td> <td>0,24</td> </tr> </tbody> </table>	Назначение объектов	Ставка капитализации (к. А), в зависимости от типа объекта, состава, расположения на городской земле, улицы с высоким автомобильным потоком, пешеходным движением	Среднее значение (к. Б)	Ставка капитализации (к. В), в зависимости от типа объекта, расположения на городской земле, улицы с низким автомобильным потоком, пешеходным движением	Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15	Офисные и другие административные помещения и здания	0,10	0,14	0,17	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24	
Назначение объектов	Ставка капитализации (к. А), в зависимости от типа объекта, состава, расположения на городской земле, улицы с высоким автомобильным потоком, пешеходным движением	Среднее значение (к. Б)	Ставка капитализации (к. В), в зависимости от типа объекта, расположения на городской земле, улицы с низким автомобильным потоком, пешеходным движением																		
Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15																		
Офисные и другие административные помещения и здания	0,10	0,14	0,17																		
Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17																		
Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24																		

Источник	Ставки капитализации, %
<p>https://www.dn-nsk.ru/pressroom/news/analitika-i-prognozy/investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii-sostavili-258/</p> <p>Ставки капитализации</p>  <p>Среднее значение:</p>	<p>10,5%</p> <p>10,83%</p>

Скидки на торг при заключении сделок

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

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	10,8%	8,6% 12,9%
2	Санкт-Петербург	-	- -
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9% 13,1%

Скидки на арендные ставки на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	9,3%	6,3% 12,3%
2	Санкт-Петербург	-	- -
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	6,3% 11,7%

Рис. 39. Скидки на торг⁵⁵

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

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

⁵⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

- Согласно данным Информационно-аналитического портала о недвижимости (БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (БРН)), средневзвешенная цена предложения земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения в Новосибирске составляет 94 471 руб./сот.
- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 29 997 до 35 000 руб. / сот. НДС не облагается (без учета потенциального снижения в процессе торга).
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строения на участке.
- Оцениваемые помещения относятся к высококлассной складской недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для них являются местоположение, состояние, площадь, наличие погрузочно-разгрузочных площадей, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.
- К лидерам по объему новых складских площадей в России в 2020 году относится Новосибирск – 105 тыс. кв. м. Складской рынок регионов продемонстрировал рекордный рост в связи с возросшей потребностью офлайн и онлайн-ритейлеров в качественной складской инфраструктуре в регионах России и дефицитом вакантных объектов класса А. Наибольший объем сделок был также заключен в Новосибирске – 122,8 тыс. кв. м.
- По данным федеральных аналитиков, за последние 3 года спрос на региональные склады в России вырос в 1,5 раза, а в 2020 году, по сравнению с 2019 годом, рост составил 12%. При этом в 2020 году 26% от всего объема сделок в регионах страны пришелся именно на Новосибирск.
- Строительство и оборудование склада класса «А» существенно дороже, соответственно, чтобы выйти на хорошую окупаемость и доходность объекта, нужно выдерживать ставку аренды не ниже 490-520 руб./кв. м в месяц, включая НДС и ОПЕХ (операционные расходы).
- На сегодняшний день вакансии качественных складов в Новосибирске оцениваются как крайне низкая - порядка 3,5%.
- Диапазон ставок аренды на складские помещения класса «А» по исследованиям Оценщика не имеет значительных колебаний и составляет от 360 до 420 руб./кв. м/мес. с НДС (без учета операционных расходов и коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг. Типичным для складских объектов Новосибирска класса «А» является отдельная оплата коммунальных расходов и операционных расходов, включая компенсацию имущественных налогов.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по классу, местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 41 291 до 41 291 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.
- Среднее значение скидки на торг при продаже высококлассных складских объектов для городов с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) составляет 10%, при аренде объектов – 9%.
- Средняя ставка капитализации составляет 10,83%. Средний уровень вакантности (недозагрузки) составляет 3,45%.

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 – для строительства логистического складского комплекса ООО ПНК-Толмачево. На участке расположены три оцениваемых нежилых помещений с кадастровыми номерами 54:19:034102:514, 54:19:034102:515, 54:19:034102:516, площадь которых в сумме дает единый складской комплекс складского назначения, что не противоречит разрешенному использованию в соответствии с правилами землепользования и застройки. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объекта недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

Конструктивные и объемно-планировочные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объектов недвижимости. Здание обеспечено необходимыми инженерными коммуникациями, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Финансовая оправданность

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования помещений по назначению. Для эксплуатации помещений и получения доходов от их использования не требуется проведение ремонта.

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 помещений складского назначения со вспомогательными площадями административно-бытового назначения, расположенных на земельном участке, используемом для их эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с

использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть 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 обязательств рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход 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.

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего

определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

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

Табл. 17. Описание объектов сравнения⁵⁶

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2	Оцениваемый объект №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16			Новосибирская область, Новосибирский район, г. Обь, Омский тракт, 1А	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, 280	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Залесского, 13
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра			Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Местонахождение в пределах населенного пункта	Районы крупных автомагистралей города			Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
Тип объекта	Помещение с земельным участком			Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления на помещение и земельный участок, а также частных сервитутов на земельный участок			Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют			Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют			Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	29 марта 2021 г.			Март 2021	Март 2021	Март 2021
Скидка к цене предложения	x	x	x	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	8 055,0	21 943,4	19 146,3	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Тип площадей	Складские с долей административных			Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	379,1	1 078,3	758,5	1 005,0	1 307,0	1 718,0
Площадь складских помещений, кв. м	7 675,9	20 865,1	18 387,8	23 508,0	11 771,0	9 282,0
Класс качества	A	A	A	A-	A	A
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич-панелей, кв. м	7 675,90	21 943,40	19 146,30	24 513,00	13 078,00	11 000,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2	Оцениваемый объект №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	8 055,0	21 943,4	19 146,3	24 513,00	13 078,00	11 000,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Имеется			Имеется	Отсутствует	Имеется
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры			Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных			Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование			Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта			Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	x	x	https://www.nazarov-partners.com/estate/214640/	https://www.nazarov-partners.com/estate/165781/	https://www.nazarov-partners.com/estate/165864/
Источник данных	x	x	x	Галан Евгений +7 (913) 067-04-57	Галан Евгений +7 (913) 067-04-57	Галан Евгений +7 (913) 067-04-57
Цена предложения с НДС, руб.	?	?	?	720 000 000,0	540 003 698,0	440 000 000,0
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	?	?	29 372	41 291	40 000
Текст объявления	x	x	x	<p>Продажа складского комплекса «Класса А» площадью 24513 кв. м, на 1 линии Омского тракта</p> <ul style="list-style-type: none"> - Объект расположен за городом, на 1 линии Федеральной трассы М-51, соединенной с кольцевой автодорогой, которая ведет в Кемерово, Новокузнецк, Омск. - Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур - Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа - ЖД имеется, на территории, вдоль склада, длина пути 197 м., закрытая ЖД рампа - Площадь участка 7,34 га., вид права собственности - Класс А, общая площадь 24513 кв. м. 	<p>Продажа склада «Класса А» площадью 13078 кв. м. в Ленинском районе, на 1 линии ул. Большая</p> <ul style="list-style-type: none"> - Объект расположен в черте города, в промышленной зоне, на 1 линии от магистрали - Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур - Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа - ЖД пути отсутствуют - Площадь участка 3,1 га., вид права собственности - Класс А, общая площадь 13 078 кв. м. - Склад 10231 кв. м., мезонин на втором уровне 1326 кв. м., на третьем уровне 1307 кв. м., офис - Деление помещения да 	<p>Продажа склада «Класса А» площадью 11 000 кв. м. в Заельцовском районе, на 3 линии ул. Красный проспект</p> <ul style="list-style-type: none"> - Объект расположен в черте города, на 3 линии от магистрали - Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур - Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа - ЖД имеется, на территории, вдоль склада, ЖД рампа - Площадь участка 1,35 га., вид права собственности - Класс А, общая площадь 11 000 кв. м. - Склад 11000 кв. м., офис - Деление помещения отсутствует

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2	Оцениваемый объект №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
				<ul style="list-style-type: none"> - Корпус 1: склад 9312 кв. м., офисная часть 1005 кв. м. - Корпус 2: склад (с мезонином) 12674 кв. м. - Рабочая высота 14,6 м. - Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 м., нагрузка 6 т. - Количество ворот 22, ворота секционные, доквеллер, докшелтер - 6 ворот на жд рампу - Система пожаротушения спринклерная, сигнализация - Вентиляция приточно-вытяжная, дымоудаление - Установлено стеллажное оборудование, 33057 паллетомест - Зарядная комната, аккумуляторная, помещения для поломочных машин, ремонтный бокс - Система контроля доступа, видеонаблюдение территории/складских помещений/зоны ПРР Технические условия: <ul style="list-style-type: none"> - Электроснабжение - 500 кВт - Теплоснабжение - собственная газовая котельная - Водоснабжение - скважина, своя насосная станция - Водоотведение - септик Собственник юридическое лицо общая система налогообложения - Стоимость - 720 000 000 рублей 	<ul style="list-style-type: none"> - Статус построен, ввод в эксплуатацию в 2018 г. - Состояние типовой ремонт, планировка открытая - Рабочая высота 12,3 м., шаг колонн 24x12 - Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 метра, нагрузка 7т. - Количество ворот 11, доковое оборудование ворота секционные, доквеллер, докшелтер, автопандус - Освещение диодное - Система пожаротушения спринклерная, водяные гидранты-краны - Вентиляция приточная, вытяжная - Подъемные механизмы отсутствуют Технические условия: <ul style="list-style-type: none"> - Электроснабжение - 300 кВт - Теплоснабжение - газовая котельная - Водоснабжение - Водоотведение - Телекоммуникации (интернет, телефония) Коммерческие условия: <ul style="list-style-type: none"> - Схема сделки продажа Собственник юридическое лицо, упрощенная система налогообложения Базовая ставка 400 руб. кв. м. Операционные расходы 50 руб.кв. м. - Коммунальные платежи оплачиваются отдельно - Индексация предмет переговоров - Депозит 1 месяц 	<ul style="list-style-type: none"> - Статус построен, ввод в эксплуатацию в 2016 г. - Состояние типовой ремонт, планировка коридорная - Рабочая высота 14 м. - Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 метра - Количество ворот 15, доковое оборудование ворота секционные, 4 оборудованы доквеллерами, докшелтерами - Освещение диодное - Система пожаротушения - Стеллажное оборудование имеется - Подъемные механизмы отсутствуют - Дополнительное оборудование система контроля доступа, видеонаблюдение Технические условия: <ul style="list-style-type: none"> - Электроснабжение - 150 кВт - Теплоснабжение - газовая котельная - Водоснабжение - центральное - Водоотведение - центральное - Телекоммуникации (интернет, телефония)
Фотоматериалы						

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2	Оцениваемый объект №3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
						

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, техническом состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м улучшений).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁵⁷ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У объектов недвижимости в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, аренда, а также частные сервитуты. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика условия договоров аренды⁵⁸ соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта также не требуется. На оцениваемый земельный участок наложены частные сервитуты (право прохода и проезда, площадь сервитутов 3 505,94 кв. м и 3 507 кв. м, бессрочно). Учитывая, что данные сервитуты распространяются только в части прав прохода и проезда и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого складским объектом капитального строительства, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета данное ограничение (обременение) не учитывается. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

⁵⁷ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

⁵⁸ Не раскрываются в разрезе арендаторов в рамках настоящего Отчета в соответствии с Письмом Исх.0598/20 от 07 апреля 2020 г.

На земельные участки под всеми объектами-аналогами оформлено право собственности, корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

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

Так как какие-либо факторы, обуславливающие минимальную или максимальную величину торга, не выявлены, к расчетам принято среднее значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), в размере 10,0%.

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	10,8%	8,6% 12,9%
2	Санкт-Петербург	-	- -
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9% 13,1%

Рис. 40. Скидки на торг⁵⁹

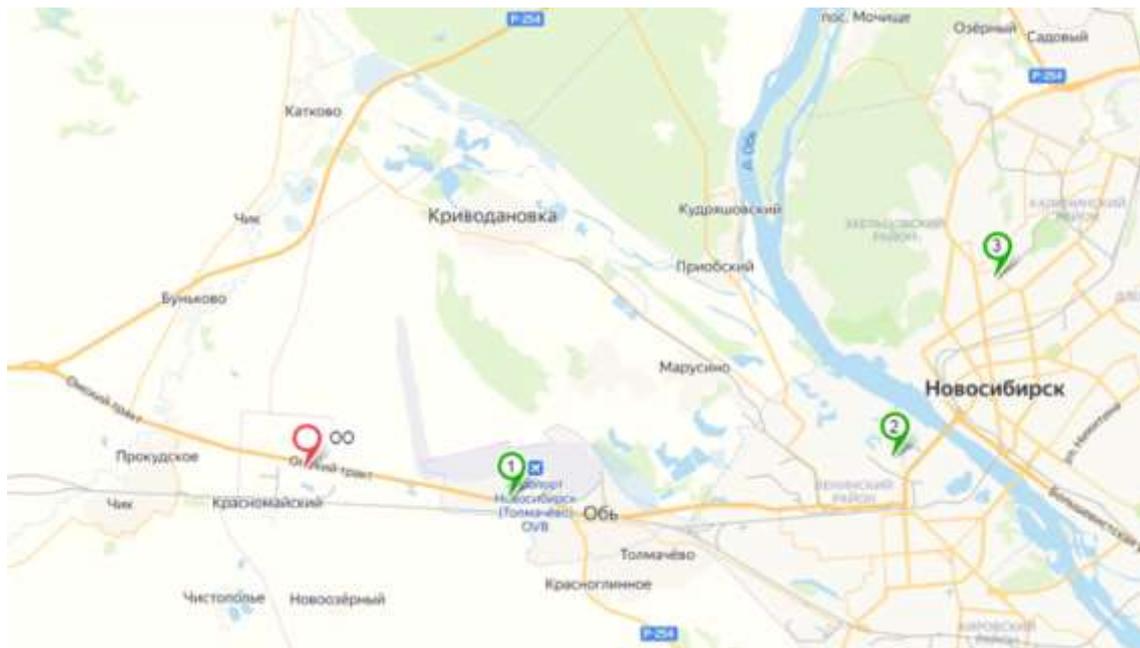
⁵⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

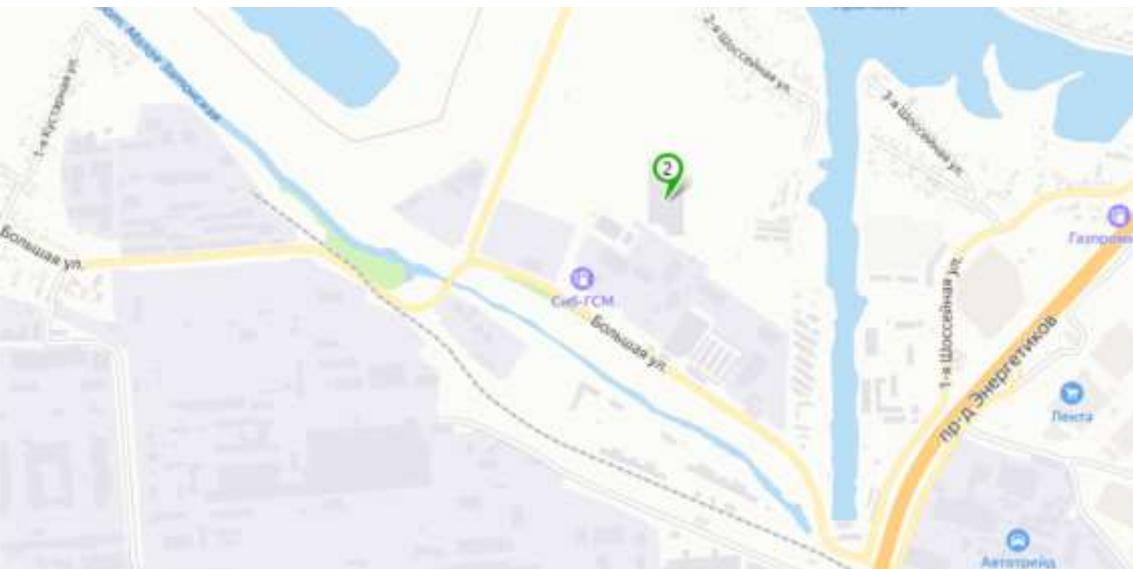
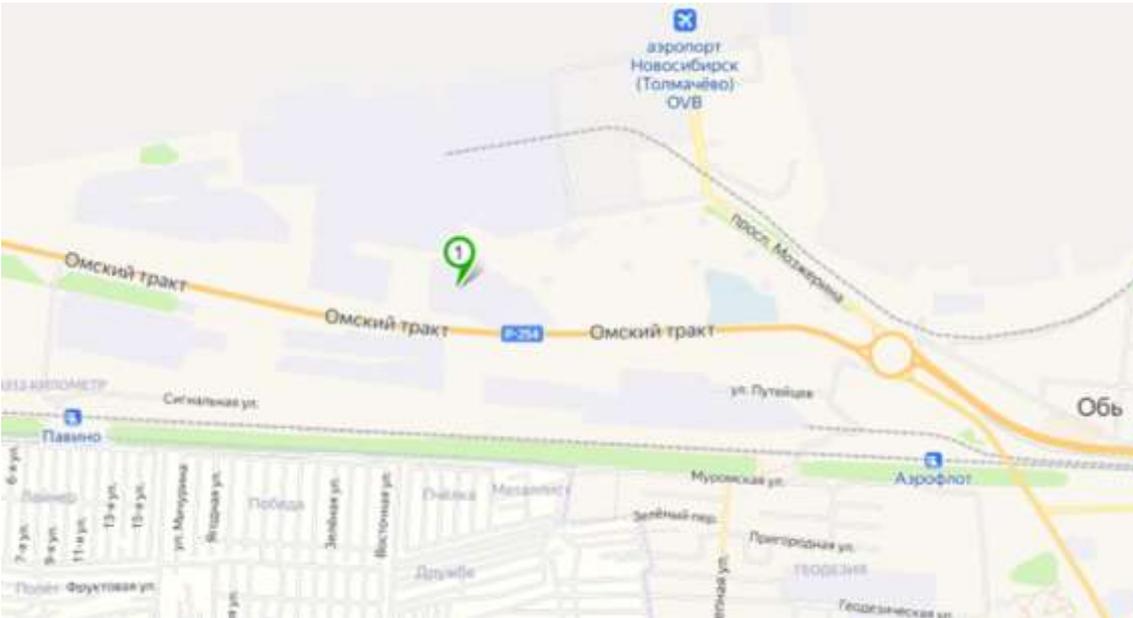
Табл. 18. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв.м	?	29 372	41 291	40 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления на помещение и земельный участок, а также частных сервитутов на земельный участок	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	29 372	41 291	40 000
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./кв.м	x	29 372	41 291	40 000
Дата продажи	29 марта 2021 г.	мар.21	мар.21	мар.21
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	29 372	41 291	40 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	26 435	37 162	36 000
Последовательные корректировки, суммарно	x	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв.м	x	26 435	37 162	36 000

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.





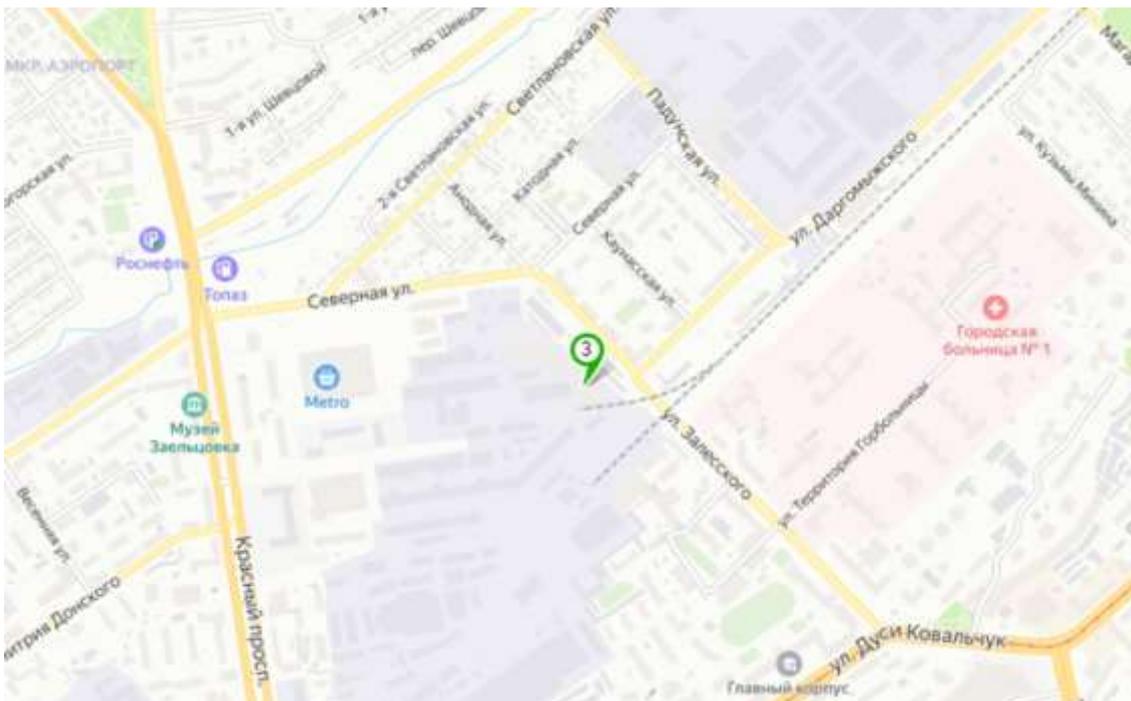


Рис. 41. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемых объектов №№1-3 (ОО) на карте

В данном случае оцениваемые объекты и объект-аналог № 1 расположены в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра. Объекты-аналоги №№2-3 расположены в областном центре (г. Новосибирск), требуется корректировка.

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

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах региона⁶⁰

⁶⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Корректировка принимается на максимальном уровне интервала для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), принимая во внимание, что оцениваемые объекты №№1-3 и объект-аналог № 1 расположены территориально в Новосибирском районе, относятся к Новосибирской агломерации в пределах полуторачасовой доступности от центра г. Новосибирска.

Табл. 19. Расчет корректировок на территориальную зону

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

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае оцениваемые объекты и объект-аналог № 1 расположены в районе крупной автомагистрали. Объекты-аналоги №№2-3 расположены в районах вокруг крупных промпредприятий. Требуется корректировка.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,74	0,68	0,81
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70	0,80

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,75	0,85
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,78	0,87

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁶¹

Табл. 20. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

Показатель	Оцениваемые объекты №№1-3	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местонахождение в пределах населенного пункта	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
Коэффициент	0,82	0,82	0,75	0,75
Величина корректировки, %	x	0,00%	9,33%	9,33%

Корректировка на площадь улучшений. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

⁶¹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

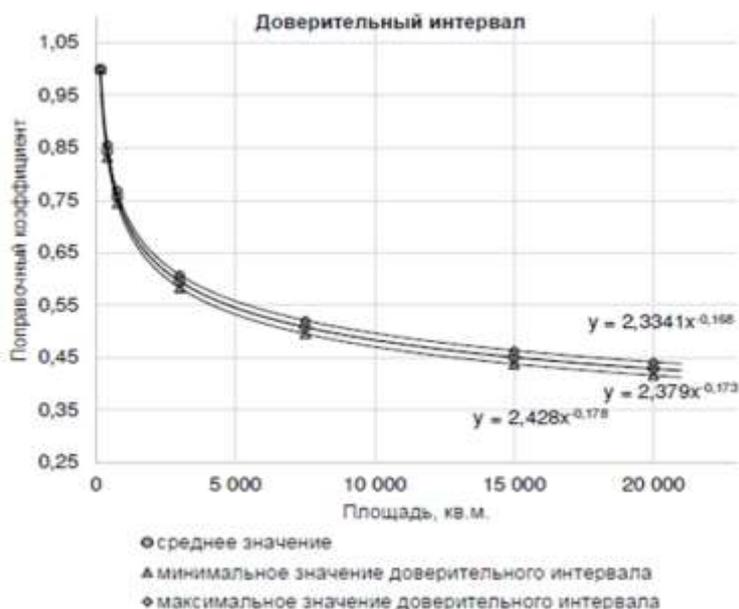


Рис. 44. Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения в городах с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)⁶²

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,173} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- $-0,173$ – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Табл. 21. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта №1

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь улучшений, кв. м	8 055,0	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Величина корректировки, %	x	21,23%	8,75%	5,54%

Табл. 22. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта №2

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь улучшений, кв. м	21 943,4	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Величина корректировки, %	x	1,93%	-8,56%	-11,26%

Табл. 23. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта №3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь улучшений, кв. м	19 146,3	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Величина корректировки, %	x	4,37%	-6,38%	-9,14%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемые объекты являются помещениями, все объекты-аналоги являются зданиями, однако учитывая, что оцениваемые объекты представляют собой обособленные блоки с отдельными входами, а также учитывая, что объекты имеют выделенный земельный участок, площадь которого как и площади земельных участков всех объектов-аналогов соответствуют нормам обеспеченности для складской недвижимости класса «А» (обеспечены зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д.), Оценщик не производит корректировку по данному фактору.

⁶² «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Корректировка на класс качества. Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги относятся к высококлассной складской недвижимости (класс А), введение корректировки не требуется.

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

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

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

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

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,44	1,31	1,57
2	Санкт-Петербург	1,45	1,33	1,58
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,48	1,38	1,58

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁶³

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

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

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- D_{np} – доля складских помещений от общей площади;
- C_{np} – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м складских помещений ($C_{np} = 1$);
- $D_{ад}$ – доля административно-бытовых помещений от общей площади;
- $C_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м административно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($C_{np} = 1,48$ (для г. Новосибирск)).

Табл. 24. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта №1

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип площадей	Складские с долей административных			
Общая площадь улучшений, кв. м	8 055,0	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	379,1	1 005,0	1 307,0	1 718,0
Площадь складских помещений, кв. м	7 675,9	23 508,0	11 771,0	9 282,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0226	1,0197	1,0480	1,0750
Величина корректировки, %	x	0,29%	-2,42%	-4,87%

⁶³ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Табл. 25. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта №2

Показатель	Оцениваемый объект №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип площадей	Складские с долей административных			
Общая площадь улучшений, кв. м	21 943,4	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	1 078,3	1 005,0	1 307,0	1 718,0
Площадь складских помещений, кв. м	20 865,1	23 508,0	11 771,0	9 282,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0236	1,0197	1,0480	1,0750
Величина корректировки, %	x	0,38%	-2,33%	-4,78%

Табл. 26. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта №3

Показатель	Оцениваемый объект №2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип площадей	Складские с долей административных			
Общая площадь улучшений, кв. м	19 146,3	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	758,5	1 005,0	1 307,0	1 718,0
Площадь складских помещений, кв. м	18 387,8	23 508,0	11 771,0	9 282,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0190	1,0197	1,0480	1,0750
Величина корректировки, %	x	-0,07%	-2,76%	-5,20%

Корректировка на наличие ж/д ветки. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют железнодорожную ветку, кроме объекта-аналога № 2, у которого ж/д ветка отсутствует. Требуется корректировка.

Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,11	1,22
2	Санкт-Петербург	1,15	1,10	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,15	1,10	1,19

Рис. 46. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие железнодорожной ветки⁶⁴
Табл. 27. Расчет корректировок на наличие железнодорожной ветки

Показатель	Оцениваемые объекты №№1-3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ж/д ветки	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Коэффициент	1,15	1,15	1,00	1,15
Величина корректировки, %	x	0,00%	15,00%	0,00%

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

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

⁶⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,13	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02

Рис. 47. Корректирующие коэффициенты для объектов складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (стеллажное оборудование)⁶⁵

Табл. 28. Расчет корректировки на наличие стеллажного оборудования

Показатель	Оцениваемые объекты №№1-3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Коэффициент	1,02	1,02	1,00	1,02
Величина корректировки, %	x	0,00%	2,00%	0,00%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶⁵ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021/g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2369-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2021-goda>

Табл. 29. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемого объекта №1 по рыночному (сравнительному подходу)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	26 435	37 162	36 000
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Новосибирская область, Новосибирский район, г. Обь, Омский тракт, 1А	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, 280	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Залесского, 13
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	х	0,00%	-12,00%	-12,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
Корректировка, %	х	0,00%	9,33%	9,33%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	3 468	3 360
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь улучшений, кв. м	8 055,0	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Корректировка, %	х	21,23%	8,75%	5,54%
Корректировка, руб./кв. м	х	5 613	3 250	1 994
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	х	0,29%	-2,42%	-4,87%
Корректировка, руб./кв. м	х	75	-900	-1 754
Наличие ж/д ветки	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	15,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	5 574	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	x	0,00%	2,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	743	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных			
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	21,52%	20,66%	-2,00%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	5 688,1	7 676,6	-720,1
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	32 123	44 839	35 280
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	22%	50%	32%
I-ABS(суммарная корректировка)	x	0,78	0,50	0,68
Коэффициент вариации	x	18%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	28%		
Весовой коэффициент	100%	40%	26%	35%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	36 471	12 782	11 480	12 209
Общая площадь улучшений, кв. м		8 055,0		
Итоговая стоимость с НДС, руб.	293 773 905			
Итоговая стоимость без НДС, руб.	245 487 199			
Итоговая стоимость без учета стоимости земельного участка, приходящаяся на оцениваемое помещение и без НДС, руб.	241 433 531			

Табл. 30. Расчет стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение №1

Показатель	Значение
Общая площадь всех помещений (оцениваемые помещения №№1-3), кв. м	49 144,7
Общая площадь оцениваемого помещения (оцениваемое помещение №3), кв. м	8 055,0
Стоимость земельного участка, руб. ⁶⁶	24 732 000
Стоимость части земельного участка, приходящейся на оцениваемое помещение, руб.	4 053 667

Табл. 31. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемого объекта №2 по рыночному (сравнительному подходу)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	26 435	37 162	36 000
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Новосибирская область, Новосибирский район, г. Обь, Омский тракт, 1А	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, 280	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Залесского, 13
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	x	0,00%	-12,00%	-12,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
Корректировка, %	x	0,00%	9,33%	9,33%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	3 468	3 360
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь улучшений, кв. м	21 943,4	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Корректировка, %	x	1,93%	-8,56%	-11,26%
Корректировка, руб./кв. м	x	511	-3 183	-4 054
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0

⁶⁶ Расчет стоимости единого земельного участка приведен далее в разделе 6.2. данного Отчета

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных			
Корректировка, %	x	0,38%	-2,33%	-4,78%
Корректировка, руб./кв. м	x	101	-865	-1 721
Наличие ж/д ветки	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	15,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	5 574	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры			
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	x	0,00%	2,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	743	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных			
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	2,32%	3,44%	-18,71%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	612,6	1 279,2	-6 734,6
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	27 048	38 441	29 265
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	2%	49%	37%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,98	0,51	0,63
Коэффициент вариации	x	19%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	30%		
Весовой коэффициент	100%	46%	24%	30%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	30 447	12 517	9 247	8 683
Общая площадь улучшений, кв. м		21 943,4		
Итоговая стоимость с НДС, руб.	668 110 700			

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Итоговая стоимость без НДС, руб.	558 599 414			
Итоговая стоимость без учета стоимости земельного участка, приходящаяся на оцениваемое помещение и без НДС, руб.	547 556 429			

Табл. 32. Расчет стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение №2

Показатель	Значение
Общая площадь всех помещений (оцениваемые помещения №№1-3), кв. м	49 144,7
Общая площадь оцениваемого помещения (оцениваемое помещение №3), кв. м	21 943,4
Стоимость земельного участка, руб. ⁶⁷	24 732 000
Стоимость части земельного участка, приходящейся на оцениваемое помещение, руб.	11 042 985

Табл. 33. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемого объекта №3 по рыночному (сравнительному подходу)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	26 435	37 162	36 000
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Новосибирская область, Новосибирский район, г. Обь, Омский тракт, 1А	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Большая, 280	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Залесского, 13
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	x	0,00%	-12,00%	-12,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
Корректировка, %	x	0,00%	9,33%	9,33%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	3 468	3 360
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь улучшений, кв. м	19 146,3	24 513,0	13 078,0	11 000,0
Корректировка, %	x	4,37%	-6,38%	-9,14%
Корректировка, руб./кв. м	x	1 155	-2 372	-3 291
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

⁶⁷ Расчет стоимости единого земельного участка приведен далее в разделе 6.2. данного Отчета

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных			
Корректировка, %	x	-0,07%	-2,76%	-5,20%
Корректировка, руб./кв. м	x	-17	-1 027	-1 874
Наличие ж/д ветки	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	15,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	5 574	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры			
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	x	0,00%	2,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	743	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных			
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	4,30%	5,19%	-17,01%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	1 137,3	1 928,2	-6 125,1
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	27 572	39 090	29 875
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	4%	47%	36%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,96	0,53	0,64
Коэффициент вариации	x	19%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	29%		
Весовой коэффициент	100%	45%	25%	30%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	31 117	12 405	9 666	9 046
Общая площадь улучшений, кв. м	19 146,3			
Итоговая стоимость с НДС, руб.	595 775 417			
Итоговая стоимость без НДС, руб.	498 085 406			
Итоговая стоимость без учета стоимости земельного участка, приходящаяся на оцениваемое помещение и без НДС, руб.	488 450 057			

Табл. 34. Расчет стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение №3

Показатель	Значение
Общая площадь всех помещений (оцениваемые помещения №№1-3), кв. м	49 144,7
Общая площадь оцениваемого помещения (оцениваемое помещение №3), кв. м	19 146,3
Стоимость земельного участка, руб. ⁶⁸	24 732 000
Стоимость части земельного участка, приходящейся на оцениваемое помещение, руб.	9 635 348

⁶⁸ Расчет стоимости единого земельного участка приведен далее в разделе 6.2. данного Отчета

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

Выбор метода расчета

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

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

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

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

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

Табл. 35. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка⁶⁹

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение ⁷⁰	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102	Новосибирская область, г. Новосибирск, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет (остановка транспорта с/х Пригородный)	Новосибирская область, МО Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, ориентир ул. Толмачевская, 44	Новосибирская область, МО Кривоносовский сельсовет, Индустриальный парк Сибирский
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Район крупной автомагистрали	Промзона	Район крупной автомагистрали
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	54:19:034102:264	54:19:034001:3108	54:19:034001:4424	часть земельного участка 54:19:022301:7236
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) в виде доверительного управления и частных сервитутов	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	29 марта 2021 г.	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	645,40	200,02	300,00	200,00
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

⁶⁹ Оценщик проводил интервьюирование контактных лиц предложений. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

⁷⁰ Местоположение объектов-аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства логистического складского комплекса ООО ПНК-Толмачево	Объекты производственного назначения	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
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://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-0-ga-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-3-0-ga-ul-tolmachevskaya-tets-6-novosibirskij-rajon/	https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1799522619
Источник информации	x	+7 (383) 209-34-55 +7 (951) 392-51-15	+7 (383) 209-34-55 +7 (951) 392-51-15	+7 (953) 769-04-92
Цена предложения, руб.	?	6 000 000,00	10 400 000,00	7 000 000,00
Цена предложения, руб./сот.	?	29 997	34 667	35 000

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Текст объявления	x	<p>Земельный участок 2,0 Га Толмачевский сельсовет в Новосибирском районе под строительство производственного или складского комплекса. Выполняются проектные работы на размещение фруктово-овощной оптовой розничной базы, площадью застройки проектируемых складов 6000 кв. м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Зоны производственных предприятий с технологическими процессами. Форма собственности: Свидетельство о праве собственности на землю физ.лица. Кадастровая стоимость: 2 585 258,50 руб.. Уточненная площадь: 20 002 кв. м. По документу: объекты производственного назначения, складские или логистические центры.</p> <p>Техусловия: Точки подключения на границе. Получим ТУ по вашим потребностям. Доведем до разрешения на строительство</p>	<p>Земельный участок от 1,0 до 3,0 Га ул. Толмачевская Новосибирский район Толмачевский сельсовет. Для строительства логистического или производственного комплекса, СТО, шиномонтажа, автомойки. Категория земель: Земли промышленности. Форма собственности: собственность юр. Лицо. Кадастровая стоимость: 12 123 900,00 руб. Уточненная площадь: 30 000 кв. м. Разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. По документу: объекты складского назначения различного профиля; объекты по обслуживанию грузовых автомобилей; автобусные и троллейбусные парки, автокомбинаты, трамвайные, метродепо (с ремонтной базой); объекты транспортной и инженерной инфраструктуры; автотранспортные предприятия; производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта; гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки. Проведем межевание по вашим требованиям от 1 га! Отличный участок промышленного назначения общей площадью 30 000 кв. м находится рядом с Толмачевским шоссе в поле напротив здания с адресом улица Толмачевская, д. 44. ЛЭП на границе. Газ по границе. Есть возможность подключиться к воде и канализации. Налог на землю очень маленький, т.к. участок относится к Толмачевскому сельсовету, а не Новосибирску, хотя Новосибирск в «50 метрах».</p>	<p>Приглашаем резидентов в индустриальный парк "Сибирский". Земли промышленности, под логистику, производство, административных объектов.</p> <p>Частная собственность. Покупка / Аренда с правом выкупа.</p> <ul style="list-style-type: none"> - бесплатно в стоимость входит подключение к сетям электроснабжения 150 кВт (под ключ, с нашей КТПН на границе Вашего участка) - Электроэнергия - до 2 МВт с подключением в течении 3-х месяцев <p>Точка подключения на границе земельного участка.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Центральное газоснабжение - до 11 000 метров в час. - центральное водоснабжение и очистные сооружения - Действующее примыкание с федеральной трассы. <p>- Поддержка Агентства инвестиционного развития Новосибирской области (получение льгот по налоговым отчислениям, субсидирование ставок по кредитам, получение льготных кредитов, участие в программе для экспортеров). До города Обь - 0,5 км., до таможенного терминала аэропорта - 3 км. 3 действующих ЖД тупика в радиусе 5 км. Возможность построения логистики минуя Новосибирск, участки расположены вдоль федеральной трассы Р-254. Рядом завод Марс, грузовой терминал Сибирский, Магнит, Х5, Лента, РНК Толмачево, Глория Джинс, РосАгро-маркет и другие. Поможем получить государственную поддержку для Вашего проекта.</p>

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 (сгруппированы⁷¹ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Правом оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов является право собственности, корректировка не требуется.

У оцениваемого земельного участка в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, а также частные сервитуты. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления. На оцениваемый земельный участок наложены частные сервитуты (право прохода и проезда, площадь сервитутов 3 505,94 кв. м и 3 507 кв. м, бессрочно). Учитывая, что данные сервитуты распространяются только в части прав прохода и проезда и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого складским объектом капитального строительства, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данного ограничения (обременения) не учитывается. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

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.

⁷¹ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

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

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

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%

Рис. 48. Скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку⁷²

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг для активного рынка в размере 12,1%.

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

Табл. 36. 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.	?	29 997	34 667	35 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) в виде доверительного управления и частных сервитутов	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	29 997	34 667	35 000
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	29 997	34 667	35 000
Дата продажи	29 марта 2021 г.	мар.21	мар.21	мар.21
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	29 997	34 667	35 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-12,10%	-12,10%	-12,10%
Скорр. цена, руб./сот.	x	26 367	30 472	30 765
Последовательные корректировки, суммарно	x	-12,10%	-12,10%	-12,10%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	26 367	30 472	30 765

Корректировка на местоположение. Оцениваемый участок и объекты-аналоги расположены в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра. Корректировка не требуется.

⁷² «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 ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2020 г.

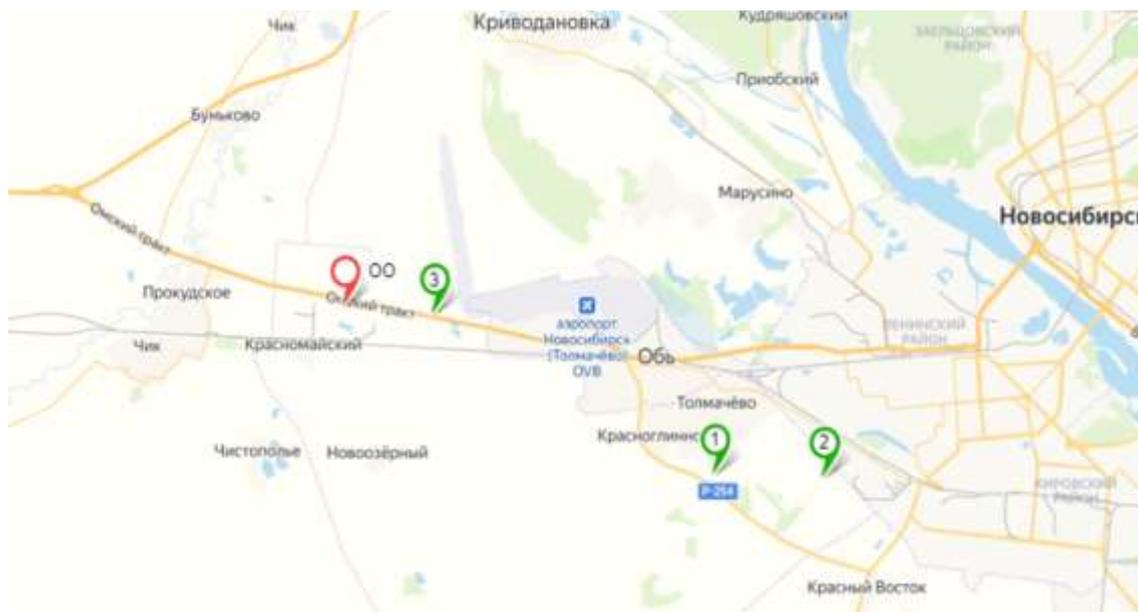


Рис. 49. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта (ОО) на карте

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в населенных пунктах в ближайших окрестностях областного центра, корректировка не требуется.

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1,3 расположены в районе крупной автомагистрали населенного пункта. Объект-аналог №2 расположен в промзоне. Требуется корректировка.

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

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

Рис. 50. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно местоположения в населенном пункте⁷³

Табл. 37. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Район крупной автомагистрали	Промзона	Район крупной автомагистрали
Коэффициент	0,80	0,80	0,75	0,80
Величина корректировки, %	x	0,00%	6,67%	0,00%

⁷³ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, сентябрь 2020 г.

Корректировка на расположение относительно автодорог. Расположение участка в непосредственной близости от крупных автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и объекты №№1,3 расположены рядом с крупной автодорогой. Объект-аналог №2 расположен на удалении от крупной автомагистрали, требуется корректировка.

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. 51. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁷⁴

Табл. 38. Расчет корректировок на расположение относительно автодорог

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	На удалении	В непосредственной близости от крупной автодороги
Величина корректировки, %	x	0,00%	22,00%	0,00%

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

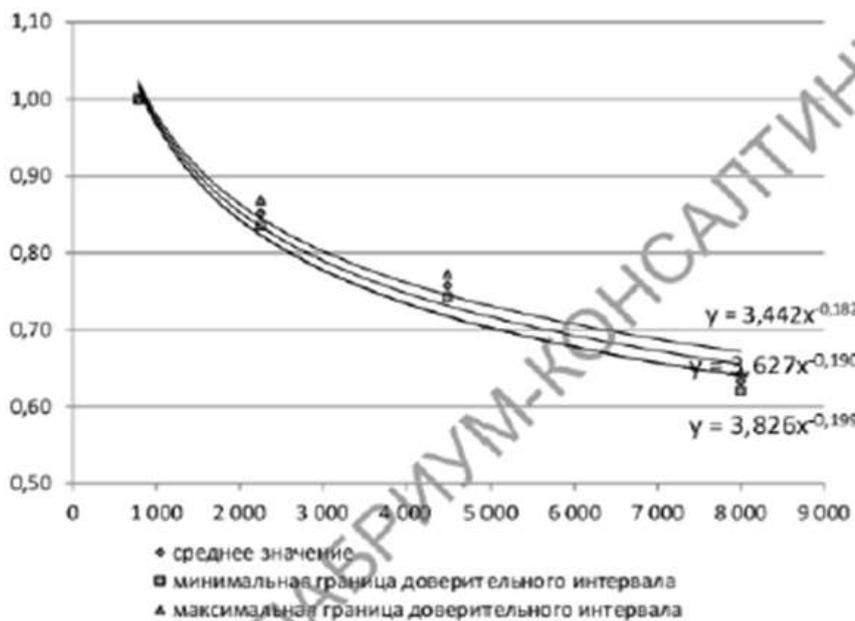


Рис. 52. Зависимость стоимости земельного участка под индустриальную застройку от площади⁷⁵

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

⁷⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, сентябрь 2020 г.

⁷⁵ «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 ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2020 г.

- $K_{\text{масш}}$ – 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. 39. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	64 540,00	20 002,00	30 000,00	20 000,00
Величина корректировки, %	x	-19,95%	-13,55%	-19,96%

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

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

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
города с численностью более 1 млн. чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,10	1,37
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,07	1,45
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,20	1,08	1,34

Рис. 53. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка коммуникациями⁷⁶

При проведении вебинара «Справочник оценщика недвижимости», Лейфером Л.А. и Крайниковой Т.В. 11 октября 2016 г. в 10:00⁷⁷, были разъяснены вопросы касательно корректировки на коммуникации, расположенные на земельном участке и проходящие по границе участка. Автором используемого для введения корректировки Справочника Лейфером Л.А. было отмечено, что среднее значение корректировки, согласно Справочнику, учитывает, что коммуникации заведены на земельный участок, однако использование минимального значения диапазона допустимо для учета коммуникаций, проходящих по границе участка.

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

⁷⁶ «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 ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2020 г.

⁷⁷ Источник данных: <http://my.webinar.ru/event/connect/3760c1e516ac7434ac16e698b808d5af%0D>

Табл. 40. Расчет корректировок на обеспеченность участка коммуникациями

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Водоснабжение	Имеется	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1,20	1,08	1,08	1,08
Корректировка, %	x	11,11%	11,11%	11,11%
Газоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1,07	1,07	1,07	1,07
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Электроснабжение	Имеется	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1,22	1,10	1,10	1,10
Корректировка, %	x	10,91%	10,91%	10,91%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	x	22,02%	22,02%	22,02%

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

Корректировка на благоустройство участка. Оцениваемый участок имеет внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием, у всех объектов-аналогов внутренние автодороги и площадки отсутствуют.

№	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	1,07	1,20	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,20	1,11

Рис. 54. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства земельного участка и дорожной инфраструктуры⁷⁸
Табл. 41. Расчет корректировок на благоустройство участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Благоустройство участка	Внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,11	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	11,00%	11,00%	11,00%

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке. У оцениваемого объекта имеется на участке железнодорожная ветка, у объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, требуется корректировка.

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

⁷⁸ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтамРиелт», 01.01.2021 г., <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2390-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnkh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты в зависимости от обеспеченности участка железнодорожной веткой⁷⁹

Табл. 42. Расчет корректировок на наличие железнодорожной ветки

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина корректировки, %	x	15,00%	15,00%	15,00%

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Оцениваемый участок и подобранные объекты-аналоги №№ 2,3 относятся к одной и той же категории земель, а именно к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Объект-аналог №1 относится к землям населённых пунктов. Различия в продажах по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием – под промышленную застройку или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...» на рынке объектов индустриальной недвижимости отсутствуют. Это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.⁸⁰

В связи с вышесказанным корректировка на категорию земель для объекта-аналога №1 не требуется. Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение, корректировка на разрешенное использование не требуется.

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. 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.

⁷⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, сентябрь 2020 г.

⁸⁰ Обзор рынка промышленной (индустриальной) недвижимости, проведенный Swiss Appraisal, https://www.marketing.spb.ru/mr/realstate/industrial_realestate.htm

Табл. 43. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	x	26 367	30 472	30 765
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102	Новосибирская область, г. Новосибирск, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет (остановка транспорта с/х Пригородный)	Новосибирская область, МО Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, ориентир ул. Толмачевская, 44	Новосибирская область, МО Криводинский сельсовет, Индустриальный парк Сибирский
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Район крупной автомагистрали	Промзона	Район крупной автомагистрали
Корректировка, %	x	0,00%	6,67%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	2 031	0
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	x	0,00%	22,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	6 704	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь, сот.	645,40	200,02	300,00	200,00
Корректировка, %	x	-19,95%	-13,55%	-19,96%
Корректировка, руб./сот.	x	-5 261	-4 128	-6 139
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Корректировка, %	x	22,02%	22,02%	22,02%
Корректировка, руб./сот.	x	5 806	6 710	6 775
Корректировка на экономические характеристики объекта				
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Благоустройство участка	Внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	11,00%	11,00%	11,00%
Корректировка, руб./сот.	x	2 900	3 352	3 384
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	15,00%	15,00%	15,00%
Корректировка, руб./сот.	x	3 955	4 571	4 615
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли оборо-	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения кос-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения кос-

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	ны, безопасности и земли иного специального назначения		сти, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	сти, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства логистического складского комплекса ООО ПНК-Толмачево	Объекты производственного назначения	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
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	28,07%	63,14%	28,06%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	7 400	19 240	8 634
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	67,97%	90,23%	67,98%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	33 767	49 712	39 399
1-ABS(суммарная корректировка)	x	32%	10%	32%
Коэффициент вариации	x	20%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	32%		
Весовой коэффициент	100,0%	43%	13%	43%
Удельная стоимость, руб./сот.	38 320	14 650	6 578	17 092
Площадь земельного участка, сот.	645,4			
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	24 731 728			
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.	24 732 000			

Так как оцениваемые объекты представлены долями в праве общей долевой собственности, далее разобьем общую стоимость земельного участка на стоимости каждой доли.

Табл. 44. Расчет стоимостей 11/20 и 9/20 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок

Показатель	Величина доли в праве общей долевой собственности на земельный участок	Стоимость с учетом округления, руб.
11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264.	11/20	13 603 000
9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264.	9/20	11 129 000
Итого:		24 732 000

6.3. Затратный подход (отказ от использования)

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 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 работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.

6.4. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁸¹:

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

⁸¹ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

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

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁸²:

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

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁸³:

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

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

Метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков не применялись, т. к. помещения не требуют существенных вложений в ремонт, а прогнозирование ставок аренды, недозагрузки, расходов и иных показателей на долговременный период затруднено нестабильной

⁸² По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

⁸³ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.

экономической ситуацией, вариативностью прогнозов, представляемых участниками рынка недвижимости.

6.4.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее. Выборка и правила отбора объектов-аналогов приведена в разделе 4.4.1 данного Отчета.

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

Табл. 45. Описание оцениваемых объектов №№1-3

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2	Оцениваемый объект №3
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Район крупной автомагистрали	Район крупной автомагистрали
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2	Оцениваемый объект №3
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи		29 марта 2021 г.	
Скидка к цене предложения	х	х	х
Площадь улучшений, кв. м	8 055,0	21 943,4	19 146,3
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Площадь складских помещений, кв. м	7 675,9	20 865,1	18 387,8
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	379,1	1 078,3	758,5
Класс качества	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Не включены

Табл. 46. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды складских объектов⁸⁴

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Фото				
				
Местоположение	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Даргомыжского, д. 8В Областной центр	Новосибирская область, Новосибирский район, г. Обь, Омский тракт, 1А Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская, д. 43/4 Областной центр	Новосибирская область, г. Обь, ул. Ломоносова Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Территориальная зона				
Местонахождение в пределах населенного пункта	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей города
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных

⁸⁴ Оценщик проводил интервьюирование контактных лиц предложений. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь складских помещений, кв. м	9 531,5	9 584,0	10 000,0	8 610,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	2 000,0	0,0	0,0	560,0
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/251246256/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/223101577/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/225410638/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/199375183/
Источник данных	MDBroker +7 958 611-45-74	Назаров и Партнеры +7 958 409-97-54	Назаров и Партнеры +7 958 409-97-54	Биржа Недвижимости +7 958 610-00-08
Арендная плата, руб./мес.	4 036 025	2 875 200	3 840 000	3 301 200
НДС в арендной плате	Не включен	Не включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС	420,00	360,00	384,00	360,00
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Текст объявления	Аренда складских площадей класса А по адресу ул. Даргомыжского, 8 Складской комплекс располагается в непосредственной близости от центральной части города, с выездом на Северный объезд федеральные трассы тем самым обеспечивает преимущество в работе с Западно-Сибирским регионом. Развитая транспортная инфраструктура, наличие удобных подъездных путей. Общая площадь комплекса 11 531,5 м2 Площадь складских помещений 9 500 м2 Площадь АБК 2000 м2 Рабочая высота потолка 12 и 14 м2 Пол топинговое, бетонное, беспылевое по-	Аренда склада "Класса А" площадью 9584 кв. м., на 1 линии Омского тракта. Месторасположение: - Объект расположен за городом, на 1 линии Федеральной трассы М-51, соединенной с кольцевой автодорогой, которая ведет в Кемерово, Новокузнецк, Омск. - Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальное, площадка для разворота фур - Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа - ЖД имеется, на территории, вдоль	Аренда склада "Класса А" площадью 10 000 кв.м, в Ленинском районе, на 1 линии ул. Толмачёвская Месторасположение: - Объект расположен в черте города, в промышленной зоне, на 1 линии от магистрали - Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур - Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа - ЖД имеется, на территории, ЖД рампа Характеристики:	Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 9170 кв.м. Месторасположение: Агломерация города Новосибирска, ориентир - город Обь. Основные параметры: - Предлагаемая к аренде площадь склада - 9170 кв.м., где: 7700 кв.м. - складская площадь первого этажа, 910 кв.м. - складская площадь мезонинного типа, на отметке 5 метров, и 560 кв.м. - офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 2620 до 20960 кв.м.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	<p>крытие Допустимая нагрузка на пол 11 тонн/м.кв. Восемь доков автоматические ворота докового типа с тепловыми завесами и докшелтерами</p> <p>Центральное водоснабжение, канализация, приточно-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения, электроснабжение Интернет, телефонные линии, оптоволоконная сеть Парковка для автотранспорта. Коммерческие условия: Стоимость аренды: 350 руб/м2 НДС нет. Срок аренды: не менее 3-5 лет с даты подписания Договора аренды</p>	<p>склада, ЖД рампа</p> <ul style="list-style-type: none"> - Площадь участка 7,05 га., вид права собственности <p>Характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Класс А, общая площадь 9584 кв.м. - Склад 9584 кв.м., офисная часть 1117 кв.м. - Рабочая высота 14 м. - Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 м., нагрузка 6 т. - Количество ворот 10, доковое оборудование ворота секционные, докшелтер - Освещение диодное - Система пожаротушения спринклерная, сигнализация - Стеллажное оборудование имеется, количество п.м. 17496 - Зарядная комната имеется - Система контроля доступа, видеонаблюдение <p>Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Электроснабжение - 500 кВт - Теплоснабжение - собственная газовая котельная - Водоснабжение - скважина - Водоотведение - септик <p>Коммерческие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Схема сделки прямая аренда - Собственник юридическое лицо - общая система налогообложения - Базовая ставка 300 руб. кв. м. (без учета НДС) - Операционные расходы - 100 руб. кв. м. - Базовая ставка офис - 550 руб. кв. м. - Коммунальные платежи оплачиваются отдельно - Индексация предмет переговоров 	<p>Класс А, общая площадь 10000 кв.м. - Склад 10000 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Деление помещения отсутствует - Статус строящийся, ввод в эксплуатацию 4 квартал 2021 г. - Состояние типовой ремонт, планировка коридорная - Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24x12 - Тип пола беспылевой, отметка пола 1,2 метра - Количество ворот 11, доковое оборудование ворота секционные, докшелтер, докшелтер - Освещение диодное - Система пожаротушения спринклерная, сигнализация - Стеллажное оборудование - Зарядная комната имеется - Подъемные механизмы отсутствуют - Дополнительное оборудование интернет <p>Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Электроснабжение <p>Теплоснабжение - газовая котельная</p> <p>Водоснабжение - индивидуальная скважина</p> <ul style="list-style-type: none"> - Водоотведение - септик - Телекоммуникации (интернет, телефония) <p>Коммерческие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Схема сделки - прямая аренда - Собственник юридическое лицо, общая система налогообложения - Базовая ставка 320 руб/кв.м. (без учета НДС) - Операционные расходы 100 руб/кв. м. - Коммунальные платежи оплачиваются отдельно - Индексация предмет переговоров - Депозит 1 месяц 	<ul style="list-style-type: none"> - Материал стен: сэндвич-панель. - Высота потолка до ферм 12 метров. - Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, допустимая нагрузка 10 тонн/кв.м. - Одиннадцать доковых ворот (автопандусов), оборудованных докшелтерами и докшеллерами. - Ж/Д-пандус с навесом. <p>Технические условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Доступны значительные электрические мощности. - Центральное водоснабжение и канализация. <p>Дополнительная информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Оборудована зарядная под электрокары. - Прилегающая территория асфальтирована. <p>Безопасность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд по пропускам, бесплатный. - Установлена спринклерная система пожаротушения, пожарные краны, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения. <p>Полная стоимость аренды за месяц состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Арендная плата - 2.751 т.р./за всю площадь, или 300 р./за кв.м. - Операционные расходы - 85 р./за кв.м. - Налоговый платёж НДС 20% - 77 р./за кв.м. - Отопление, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счётчику, усреднено по году при складском режиме работы - 34 р./за кв.м. <p>Агентство Биржа Недвижимости, вариант в агентстве А2689</p>

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в мес. с НДС и без расходов по коммунальным платежам, а также без расходов на управление и обслуживание объекта (предполагается, что арендатор оплачивает их отдельно). В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. Для приведения ставок аренды к одной базе сравнения Оценщик использовал среднерыночные данные, представленные в исследованиях рынка недвижимости соответствующего сегмента.

Внесение корректировок

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) передаваемых прав. На объект оценки передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется. Ограничения (обременения) прав у объектов-аналогов не выявлены, у объекта оценки не учитывались.

Условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

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

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

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

Скидки на арендные ставки на активном рынке.				
2. Специализированные высококлассные складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,3%	6,3%	12,3%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	6,3%	11,7%

Рис. 56. Скидки на торг при аренде⁸⁵

Оценщик счел целесообразным принять значение скидки на торг на минимальном уровне интервала в размере 6,3% (для городов численностью более 1 млн чел.), так как на основании интервью с представителями собственников возможен небольшой торг, обсудить размеры которого возможно только при личных переговорах.

Табл. 47. Корректировка по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты №№1-3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м в месяц с НДС	?	420	360	384	360
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

⁸⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты №№1-3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	420	360	384	360
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют				
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	420	360	384	360
Дата продажи	29 марта 2021 г.	мар.21	мар.21	мар.21	мар.21
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	420	360	384	360
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-6,30%	-6,30%	-6,30%	-6,30%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	394	337	360	337
Последовательные корректировки, суммарно	х	-6,30%	-6,30%	-6,30%	-6,30%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	394	337	360	337

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах области согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

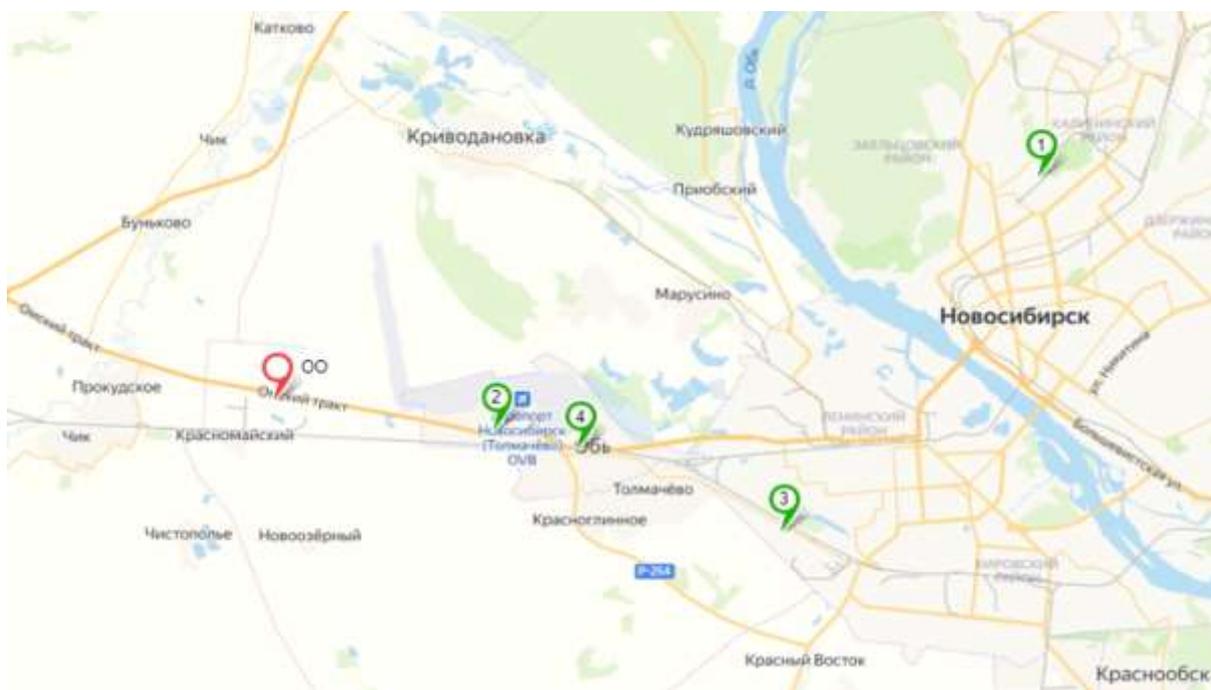


Рис. 57. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемых объектов №№1-3 (ОО) на карте

В данном случае оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№2,4 расположены в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра. Корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1,3 расположены в областном центре, требуется корректировка.

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,78	0,89
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,79	0,88

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости по фактору территориальная зона⁸⁶

Корректировка принимается на максимальном уровне интервала для городов с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), принимая во внимание, что оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№2,4 расположены территориально в Новосибирском районе, относятся к Новосибирской агломерации в пределах полуторачасовой доступности от центра г. Новосибирска.

Табл. 48. Расчет корректировок на территориальную зону

Показатель	Оцениваемые объекты №№1-3	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент	0,88	1,00	0,88	1,00	0,88
Величина корректировки, %	x	-12,00%	0,00%	-12,00%	0,00%

Корректировка на местонахождение в пределах населенного пункта. В данном случае оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№2,4 расположены в районе крупных автомагистралей. Корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1,3 расположены в районах вокруг крупных промпредприятий. Требуется корректировка.

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,74	0,67	0,80
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70	0,80

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорожному району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,75	0,86
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,78	0,87

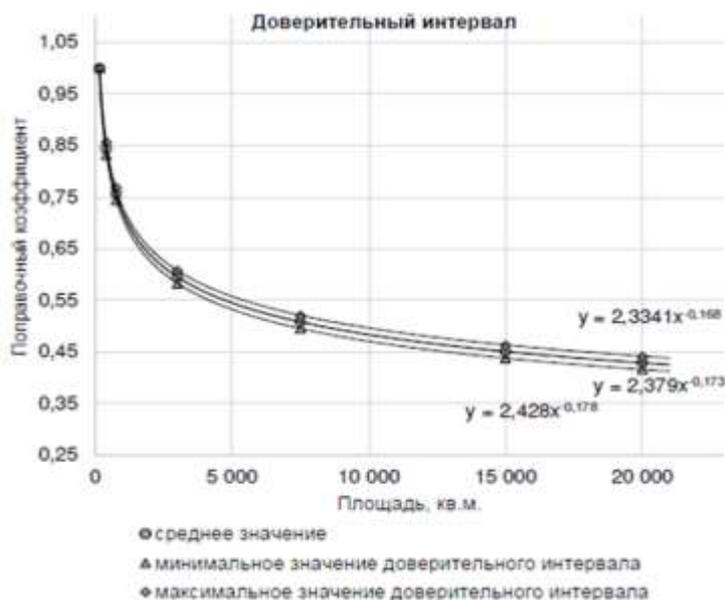
Рис. 59. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок объектов производственно-складской недвижимости на типовые зоны в пределах населенного пункта⁸²

⁸⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Табл. 49. Расчет корректировок на местонахождение в пределах населенного пункта

Показатель	Оцениваемые объекты №№1-3	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Районы вокруг крупных пром-предприятий	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных пром-предприятий	Районы крупных автомагистралей города
Коэффициент	0,83	0,75	0,83	0,75	0,83
Величина корректировки, %	x	10,67%	0,00%	10,67%	0,00%

Корректировка на площадь улучшений. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости, поэтому в ставки аренды аналогов вносились корректировки.


Рис. 60. Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения в городах с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)⁸⁷

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,173} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,173 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Табл. 50. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта №1

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	8 055,0	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0
Величина корректировки, %	x	6,40%	3,05%	3,81%	2,27%

Табл. 51. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта №2

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	21 943,4	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0
Величина корректировки, %	x	-10,53%	-13,35%	-12,71%	-14,01%

⁸⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Табл. 52. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта №3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	19 146,3	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0
Величина корректировки, %	x	-8,40%	-11,28%	-10,63%	-11,96%

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

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

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

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

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

Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,46	1,32	1,59
2	Санкт-Петербург	1,47	1,34	1,60
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,50	1,38	1,62

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов⁸⁸

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

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

- K – коэффициент функционального назначения помещения;
- D_{np} – доля складских помещений от общей площади;
- C_{np} – относительное выражение удельной арендной ставки 1 кв. м складских помещений ($C_{np} = 1$);
- $D_{ад}$ – доля административно-бытовых помещений от общей площади;
- $C_{ад}$ – относительное выражение удельной арендной ставки 1 кв. м административно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($C_{np} = 1,50$ (для г. Новосибирск)).

Табл. 53. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта №1

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных
Площадь складских помещений, кв. м	7 675,9	9 531,5	9 584,0	10 000,0	8 610,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	379,1	2 000,0	0,0	0,0	560,0
Общая площадь, кв. м	8 055,0	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0

⁸⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,02	1,09	1,00	1,00	1,03
Величина корректировки, %	x	-5,81%	2,35%	2,35%	-0,68%

Табл. 54. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта №2

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных
Площадь складских помещений, кв. м	20 865,1	9 531,5	9 584,0	10 000,0	8 610,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	1 078,3	2 000,0	0,0	0,0	560,0
Общая площадь, кв. м	21 943,4	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,02	1,09	1,00	1,00	1,03
Величина корректировки, %	x	-5,72%	2,46%	2,46%	-0,58%

Табл. 55. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта №3

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных
Площадь складских помещений, кв. м	18 387,8	9 531,5	9 584,0	10 000,0	8 610,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	758,5	2 000,0	0,0	0,0	560,0
Общая площадь, кв. м	19 146,3	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,02	1,09	1,00	1,00	1,03
Величина корректировки, %	x	-6,16%	1,98%	1,98%	-1,04%

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№2,3 имеют ж/д ветку, у объектов-аналогов №№1,4 ж/д ветка отсутствует.

Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,11	1,22
2	Санкт-Петербург	1,14	1,09	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,15	1,10	1,19

Рис. 62. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие железнодорожной ветки⁸⁹

⁸⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

Табл. 56. Расчет корректировок на железнодорожную ветку

Показатель	Оцениваемые объекты №№1-3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Коэффициент	1,15	1,00	1,15	1,15	1,00
Величина корректировки, %	x	15,00%	0,00%	0,00%	15,00%

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

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У оцениваемых объектов и всех объектов-аналогов имеется стеллажное оборудование, кроме объекта-аналога №4, у которого данное оборудование отсутствует, требуется корректировка.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,13	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02

Рис. 63. Корректирующие коэффициенты для объектов складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (стеллажное оборудование)⁹⁰

Табл. 57. Расчет корректировки на наличие стеллажного оборудования

Показатель	Оцениваемые объекты №№1-3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Коэффициент	1,02	1,02	1,02	1,02	1,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%

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

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

⁹⁰ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2021 г., <https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2369-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2021-goda>

Табл. 58. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемого объекта №1 (с НДС, без операционных расходов)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	394	337	360	337
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Даргомыжского, д. 8В	Новосибирская область, Новосибирский район, г. Обь, Омский тракт, 1А	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская, д. 43/4	Новосибирская область, г. Обь, ул. Ломоносова
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка, %	x	-12,00%	0,00%	-12,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-47	0	-43	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Районы вокруг крупных предприятий	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных предприятий	Районы крупных автомагистралей города
Корректировка, %	x	10,67%	0,00%	10,67%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	42	0	38	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	8 055,0	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0
Корректировка, %	x	6,40%	3,05%	3,81%	2,27%
Корректировка, руб./кв. м	x	25	10	14	8
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных
Корректировка, %	x	-5,81%	2,35%	2,35%	-0,68%
Корректировка, руб./кв. м	x	-23	8	8	-2
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Корректировка, %	x	15,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	59	0	0	51
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	8
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных				
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	14,26%	5,41%	4,83%	18,59%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	56,1	18,2	17,4	62,7
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	450	356	377	400
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	50%	5%	29%	20%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,50	0,95	0,71	0,80
Коэффициент вариации	x	10%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	21%			
Весовой коэффициент	100%	17%	32%	24%	27%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./кв. м с НДС	389	76	114	91	108

Табл. 59. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемого объекта №2 (с НДС, без операционных расходов)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	394	337	360	337
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Даргомыжского, д. 8В	Новосибирская область, Новосибирский район, г. Обь, Омский тракт, 1А	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская, д. 43/4	Новосибирская область, г. Обь, ул. Ломоносова
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка, %	x	-12,00%	0,00%	-12,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-47	0	-43	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Районы вокруг крупных предприятий	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных предприятий	Районы крупных автомагистралей города
Корректировка, %	x	10,67%	0,00%	10,67%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	42	0	38	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	21 943,4	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0
Корректировка, %	x	-10,53%	-13,35%	-12,71%	-14,01%
Корректировка, руб./кв. м	x	-41	-45	-46	-47
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных
Корректировка, %	x	-5,72%	2,46%	2,46%	-0,58%
Корректировка, руб./кв. м	x	-23	8	9	-2
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Корректировка, %	x	15,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	59	0	0	51
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	8
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных				
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
<i>Относительная коррекция, %</i>	x	-2,59%	-10,89%	-11,59%	2,41%
<i>Относительная коррекция, руб./кв. м</i>	x	-10,2	-36,7	-41,7	8,1
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	383	301	318	345
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	x	54%	16%	38%	32%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,46	0,84	0,62	0,68
<i>Коэффициент вариации</i>	x	11%			
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	x	22%			
Весовой коэффициент	100%	18%	32%	24%	26%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./кв. м с НДС	332	68	97	76	91

Табл. 60. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемого объекта №3 (с НДС, без операционных расходов)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	394	337	360	337
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Даргомыжского, д. 8В	Новосибирская область, Новосибирский район, г. Обь, Омский тракт, 1А	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Толмачевская, д. 43/4	Новосибирская область, г. Обь, ул. Ломоносова
Территориальная зона	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка, %	x	-12,00%	0,00%	-12,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-47	0	-43	0
Местонахождение в пределах населенного пункта	Район крупной автомагистрали	Районы вокруг крупных предприятий	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных предприятий	Районы крупных автомагистралей города
Корректировка, %	x	10,67%	0,00%	10,67%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	42	0	38	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	19 146,3	11 531,5	9 584,0	10 000,0	9 170,0
Корректировка, %	x	-8,40%	-11,28%	-10,63%	-11,96%
Корректировка, руб./кв. м	x	-33	-38	-38	-40
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Материал стен	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские	Складские с долей административных
Корректировка, %	x	-6,16%	1,98%	1,98%	-1,04%
Корректировка, руб./кв. м	x	-24	7	7	-4
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Корректировка, %	x	15,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	59	0	0	51
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	8
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных				
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
<i>Относительная коррекция, %</i>	x	-0,89%	-9,30%	-9,98%	4,00%
<i>Относительная коррекция, руб./кв. м</i>	x	-3,5	-31,4	-35,9	13,5
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	390	306	324	351
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	x	52%	13%	35%	30%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,48	0,87	0,65	0,70
<i>Коэффициент вариации</i>	x	11%			
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	x	22%			
Весовой коэффициент	100%	18%	32%	24%	26%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./кв. м с НДС	337	69	99	78	91

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

Табл. 61. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

№ п/п	Показатель	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2	Оцениваемый объект №3
1	Общая площадь, кв. м	8 055,00	21 943,40	19 146,30
2	Арендопригодная площадь, кв. м	8 055,00	21 943,40	19 146,30
3	Ставка аренды, руб./кв. м в мес. с НДС без операционных расходов и расходов на коммунальные услуги	389	332	337
4	Ставка аренды, руб./кв. м в мес. без НДС без операционных расходов и расходов на коммунальные услуги	324	277	281
5	Ставка аренды, руб./кв. м в год без НДС без операционных расходов и расходов на коммунальные услуги	3 890	3 320	3 370
6	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	31 333 950	72 852 088	64 523 031

6.4.3. Потери от незаполняемости и неуплаты

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

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

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

Уровень вакантных площадей определен согласно представленному анализу рынка складской недвижимости г. Новосибирска (п. 4.4 Отчета). Для дальнейших расчетов потери от недозагрузки приняты согласно п. 4.4.2 настоящего Отчета как среднее значение потерь от недозагрузки для высококлассных складских объектов в размере 3,45%.

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

6.4.4. Чистый операционный доход

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

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

1. Коммунальные расходы, в том числе:

- плата за электричество.

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

2. Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

3. Прочие расходы, в том числе:

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

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

- валовая арендная ставка;
- чистая арендная ставка.

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

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

В результате проведенного анализа рынка установлена для высококлассных складских объектов в Новосибирской агломерации типичность использования чистой ставки аренды и «перекладывание» операционных расходов (включая коммунальные) на арендатора.

Согласно предоставленным данным фактические операционные расходы Объекта оценки по итогам 2020 года составляют 80 руб./кв. м/мес. (без НДС).

Согласно информации, полученной от представителей арендодателей по предложениям-аналогам, дополнительно к чистой базовой ставке аренды арендатор оплачивает операционные расходы (без коммунальных расходов) от 85 до 100 руб. за кв. м в мес., а также коммунальные платежи по факту потребления. Таким образом, величина операционных расходов и коммунальных платежей, возмещаемая арендаторами, полностью компенсирует расходы правообладателя и так как полученные в результате расчета арендные ставки не включают в себя какие-либо расходы и являются чистыми ставками аренды, то чистый операционный доход будет равен действительному валовому доходу.

6.4.5. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент/ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Ставка капитализации определена согласно представленному анализу рынка складской недвижимости г. Новосибирска (п. 4.4 Отчета).

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4.2 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для высококлассной складской недвижимости в размере 10,83%.

6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице.

Табл. 62. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

№ п/п	Показатели	Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514	Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:515	Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516
1	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год, с НДС	31 333 950	72 852 088	64 523 031
2	Потери от недозагрузки, % от ПВД	3,45%	3,45%	3,45%
3	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	30 252 929	70 338 691	62 296 986
4	Операционные расходы (ОР), руб.	0	0	0
5	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	30 252 929	70 338 691	62 296 986
6	К-т капитализации	10,83%	10,83%	10,83%
7	Стоимость, руб., без НДС	279 257 804	649 280 224	575 049 106
9	Стоимость без учета стоимости части земельного участка⁹¹, приходящейся на оцениваемое помещение и без НДС, руб.	275 204 136	638 237 240	565 413 757

⁹¹ Расчет стоимости земельного участка, приходящегося на каждое оцениваемое помещение, приведен ранее в разделе 6.1. 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 рыночной стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

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

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В данном случае затратный подход не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик применил один подхода – 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 оцениваемых помещений Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

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

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

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		Доверительный интервал
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	16,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1

Рис. 64. Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном и доходном подходах для активного рынка⁹²

⁹² «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Табл. 63. Неопределенность величины рыночной стоимости

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

Табл. 64. Неопределенность величины стоимости нежилого помещения общей площадью 8 055 кв. м по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	241 433 531	275 204 136	Не применялся
Неопределенность величины рыночной стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	200 389 831	221 539 330	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	282 477 232	328 868 943	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	
	221 539 330	282 477 232	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

Табл. 65. Неопределенность величины стоимости нежилого помещения общей площадью 21 943,4 кв. м по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	547 556 429	638 237 240	Не применялся
Неопределенность величины рыночной стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	454 471 836	513 780 978	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	640 641 022	762 693 501	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	
	513 780 978	640 641 022	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

Табл. 66. Неопределенность величины стоимости нежилого помещения общей площадью 19 146,3 кв. м по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	488 450 057	565 413 757	Не применялся
Неопределенность величины рыночной стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	405 413 548	455 158 075	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	571 486 567	675 669 440	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	
	455 158 075	571 486 567	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

С точки зрения достоверности, представленной информации и развитого рынка, Оценщик принял решение присвоить равнозначные весовые коэффициенты: для сравнительного и доходного подходов, равные 0,50.

Табл. 67. Согласование результатов для нежилого помещения общей площадью 8 055 кв. м

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	241 433 531	275 204 136	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	0,50	0,50	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	258 319 000		

Табл. 68. Согласование результатов для нежилого помещения общей площадью 21 943,4 кв. м

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	547 556 429	638 237 240	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	0,50	0,50	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	592 897 000		

Табл. 69. Согласование результатов для нежилого помещения общей площадью 19 146,3 кв. м

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	488 450 057	565 413 757	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	0,50	0,50	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.		526 932 000	

Табл. 70. Согласование результатов для земельного участка общей площадью 64 540 кв. м

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	24 731 728	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.		24 732 000	

Таким образом,

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 29 марта 2021 г. составляет:

1 402 880 000 (Один миллиард четыреста два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС⁹³,

в том числе:

Табл. 71. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС ⁹⁴
1	11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264.	13 603 000
2	9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264.	11 129 000
3	Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514. Без учета стоимости прав на часть земельного участка, приходящуюся на оцениваемое помещение.	258 319 000
4	Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:515. Без учета стоимости прав на часть земельного участка, приходящуюся на оцениваемое помещение.	592 897 000
5	Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516. Без учета стоимости прав на часть земельного участка, приходящуюся на оцениваемое помещение.	526 932 000
	Итого:	1 402 880 000

⁹³ Данная стоимость получена путем суммирования отдельных стоимостей оцениваемых помещений и не предполагает их совместную продажу единым лотом

⁹⁴ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельных участков величина НДС не применима

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Договор № 722-О/130/2019
об оценке имущества, составляющего
закрытый паевой инвестиционный фонд

г. Москва

«09» декабря 2019 года

Акционерное общество «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес» (далее именуется – «Заказчик»), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 12.09.1996 № 21-000-1-00010, в лице Алифирова Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности № Дов-0010/19 от 18 января 2019 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (далее именуется – «Исполнитель»), в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязанность в соответствии с настоящим Договором проводить независимую оценку рыночной (справедливой) стоимости имущества, приобретаемого или входящего в состав **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес»** (далее – «Фонд»), и активов Фонда, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными актами Банка России должны оцениваться оценщиком.

1.2. Оказание услуг по оценке осуществляется Исполнителем в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326; Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от «01» июня 2015 г. №327); Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328; Федеральным стандартом оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. № 385; Указаниями Банка России 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»; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости»; Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит специалист-оценщик, оказывающий услуги по Договору; Международными стандартами оценки (МСО-2017), в части не противоречащей

1

законодательству РФ; иные стандарты оценки, которые приняты (или могут быть приняты) на момент проведения оценки государственными органами, а также стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики, принятые Саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

1.3. Оценке подлежит имущество, составляющее Фонд, а также имущество, подлежащее включению в Фонд (далее именуется – «имущество Фонда»), которое в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» должно оцениваться Оценщиком.

1.4. Оценка имущества Фонда осуществляется на условиях и в порядке, установленных настоящим Договором. Стоимость оказания услуг, порядок расчетов и срок оказания услуг по оценке Исполнителем указываются Сторонами в Задании на оценку. Форма Задания на оценку, содержащего наименование и описание объектов оценки, вид стоимости, подлежащей оценке, и другие требования Заказчика и федеральных стандартов оценки, содержится в Приложении № 1 и является неотъемлемой частью Договора.

1.5. Ответственными исполнителями по настоящему Договору является оценщики:

Васильева Татьяна Юрьевна, заключившая с Исполнителем трудовой договор № 16/2010 от 01 октября 2010 года;

Овчинников Виктор Сергеевич, заключивший с Исполнителем трудовой договор № 1/2013 от 09 января 2013 года;

Астафьева Ольга Сергеевна, заключившая с Исполнителем трудовой договор № 10/2018 от 06 сентября 2018 года.

1.5.1. Ответственность оценщика Васильевой Татьяны Юрьевны застрахована в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/00234/19 от 18 мая 2019 года) на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;

ответственность оценщика Овчинникова Виктора Сергеевича застрахована в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис № 433-191-001896/19 от 11 января 2019 года) на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;

ответственность оценщика Астафьевой Ольги Сергеевны застрахована в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/00211/19 от 01 января 2019 года) на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

1.5.2. Ответственность ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» застрахована в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 7811R/776/00134/7-03 от 10 октября 2019 года) на сумму 1 101 000 000 (Один миллиард сто один миллион) рублей. Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 года по 31 декабря 2021 года.

1.5.3. Оценщик Васильева Татьяна Юрьевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков 16 октября 2018 года за регистрационным № 010358;

оценщик Овчинников Виктор Сергеевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) и включен в реестр оценщиков 27 октября 2016 года за регистрационным № 3872;

оценщик Астафьева Ольга Сергеевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО) и включен в реестр оценщиков 05 августа 2011 года за регистрационным № 007506.

1.5.4. Оценщиком Васильевой Татьяной Юрьевной получены следующие квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 000320-1 от 10 октября 2017 года по направлению «Оценка недвижимости», № 000519-2 от 07 ноября 2017 года по направлению «Оценка движимого имущества» и № 004958-3 от 15 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса»;

оценщиком Овчинниковым Виктором Сергеевичем получены следующие квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости», № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества» и № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса»;

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 5

к Договору № 722-О/130/2019 от 09.12.2019 г. об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк-
Арендный бизнес»

г. Москва

«19» 03 2021 г.

АО «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности № Дов-0010/19 от 18.01.2019г., 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 именуемое в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку к договору от 09.12.2019 г. № 722-О/130/2019 (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» № 003958-1 от 28 февраля 2018 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 8 (Восми) 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.
- 1.2. Цена услуг, указанных в п. 1.1 Договора, составляет 140 000 (Сто сорок тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ. Цена услуг включает вознаграждение Исполнителя и все расходы Исполнителя на оценку Объекта оценки по настоящему заданию на оценку, является твердой и может быть изменена только по соглашению Сторон.
- 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, с учетом НДС, 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. Международные стандарты 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. Международные стандарты оценки (МСО-2017) 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):

<p>1</p> <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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264. Выписка из ЕГРН №54-0-1-121/4611/2019-196 от 07.03.2019 г. 2. 9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264. Выписка из ЕГРН №54-0-1-121/4611/2019-196 от 07.03.2019 г. 3. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514. Выписка из ЕГРН №54-0-1-121/4611/2019-195 от 07.03.2019 г. 4. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:515. Выписка из ЕГРН №54-0-1-121/4611/2019-193 от 07.03.2019 г. 5. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516. Выписка из ЕГРН №54-0-1-121/4611/2019-194 от 07.03.2019 г.
<p>2</p> <p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)</p>

		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»
3	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость: определять не требуется.
5	Дата оценки	29.03.2021 г.
6	Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;

		<p>3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;</p> <p>4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.</p> <p>5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.</p> <p>8. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</p>
7	Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> • здание – доверительное управление, аренда; • земельные участки – 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	Право общей долевой собственности с учетом ограничения (обременения) арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.
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	9 (Девять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой информации/документации, указанной в п. 1.5 Задания на оценку по Объекту оценки. При получении от Исполнителя письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по Объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.

- 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

От Заказчика
По доверенности



/В.Ф. Алифировец/

От Исполнителя
Генеральный директор



/С.О. Найчук/

Приложение 2. Документы Оценщика





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Васильев
Денис Юрьевич
гражданин России

« 04 » надлежащее (вносится, если указано в документе о заключении брака)
сентября **1978** г.
дата рождения
г. Ленинград, РСФСР

и надлежащее
Полякова
Татьяна Юрьевна
гражданка России

« 02 » надлежащее (вносится, если указано в документе о заключении брака)
апреля **1971** г.
дата рождения
г. Санкт-Петербург, Россия

заключили брак **26/12/2007**
число, месяц, год (цифрами в прописках)
двадцать шестого декабря две тысячи седьмого года

о чем **2007** года **декабря** месяца **26** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1319**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Васильев**
жене **Васильева**

Место государственной регистрации **Отдел ЗАГС Красносельского района**
Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **26** » **декабря** **2007** г.

Руководитель органа **Л.В. Цыбина**
записи актов гражданского состояния

И-АК № 507782

МГГ, 1992.

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

Васильева Татьяна Юрьевна

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3996**
дата включения в реестр **25 сентября 2020**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  **Перевозчиков С.Ю.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



№ 1031 от 02.03.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»** о том, что **Васильева Татьяна Юрьевна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 25.09.2020 за регистрационным № 3996.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
004958-3	15.03.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.03.2018-15.03.2021	--	срок действия продлен до 15.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
000519-2	07.11.2017	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	07.11.2017-07.11.2020	--	срок действия продлен до 07.06.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021
000320-1	10.10.2017	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	10.10.2017-10.10.2020	--	срок действия продлен до 10.08.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» марта 2021.

Дата составления выписки «02» марта 2021.

Генеральный директор СМАО

С. Ю. Первозчиков





Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;

на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.;

на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.;

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00224/20-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00224/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Васильева Татьяна Юрьевна**
Местонахождение: г. Санкт-Петербург, пр. Ю. Гагарина, д. 44, кв. 71
ИНН 781015669558

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является 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 Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.**

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «18» мая 2020 г. и действует до «31» декабря 2023 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «10» декабря 2020 г.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023 г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности

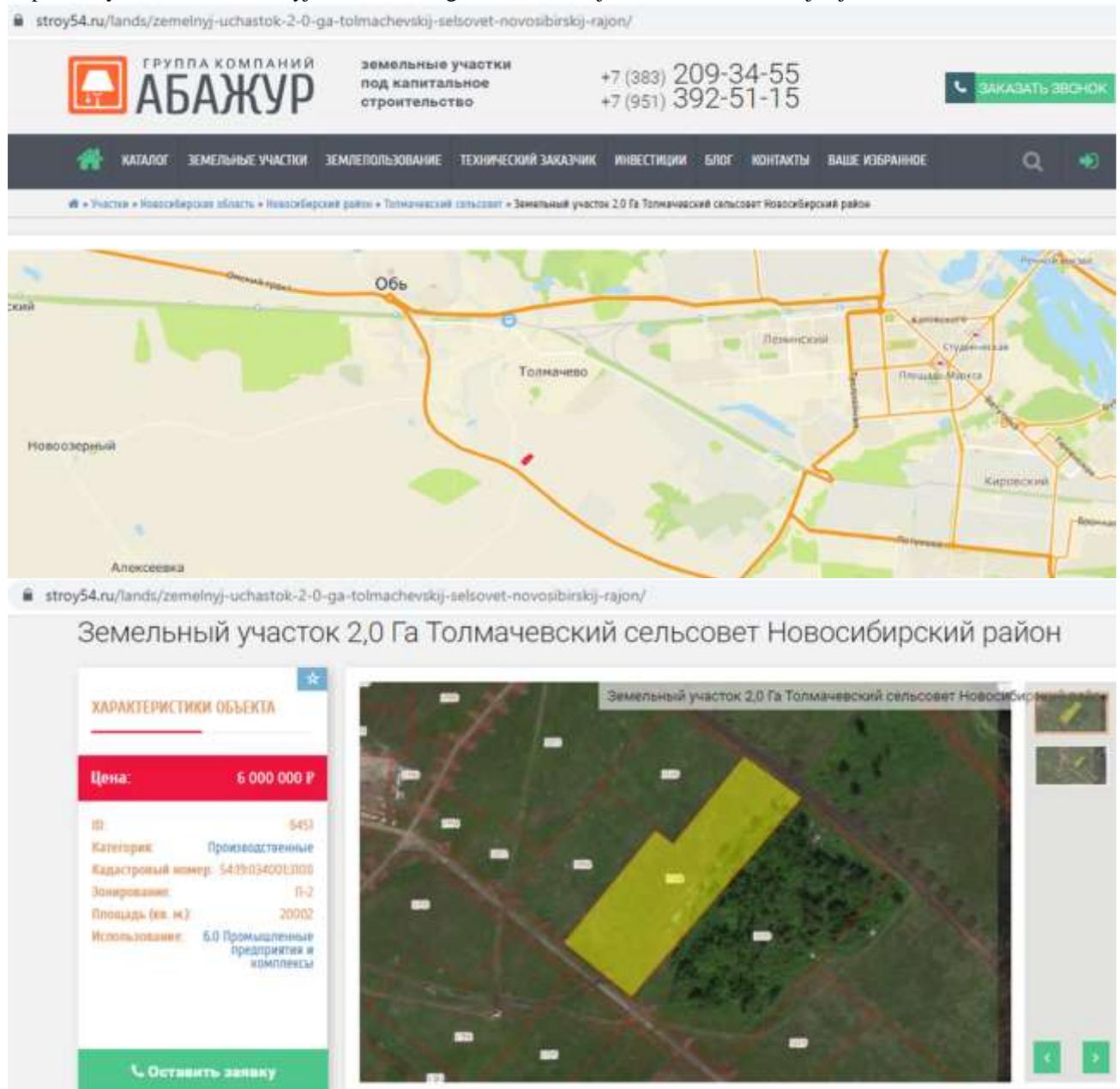


Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербурга, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

<https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-0-ga-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/>



The screenshot displays a real estate listing on the website stroy54.ru. The page features a header with the company logo 'АБАЖУР' and contact information. Below the header is a navigation menu and a breadcrumb trail. The main content area includes a map of the location in Novosibirsk, followed by a detailed listing for a 2.0-hectare land parcel. The listing includes a price of 6,000,000 RUB and various characteristics such as ID, category, cadastral number, zoning, area, and intended use. A satellite map view of the parcel is also provided.

ГРУППА КОМПАНИЙ
АБАЖУР
земельные участки под капитальное строительство
+7 (383) 209-34-55
+7 (951) 392-51-15
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

КАТАЛОГ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК ИНВЕСТИЦИИ БЛОГ КОНТАКТЫ ВАШЕ ИЗБРАННОЕ

Участки Новосибирская область Новосибирский район Толмачевский сельсовет Земельный участок 2,0 Га Толмачевский сельсовет Новосибирский район

stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-0-ga-tolmachevskij-selsovet-novosibirskij-rajon/

Земельный участок 2,0 Га Толмачевский сельсовет Новосибирский район

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Цена: 6 000 000 Р

ID: 5453
Категория: Производственные
Кадастровый номер: 54:09:034001:0108
Зонирование: П-2
Площадь (кв. м): 20002
Использование: 6.0 Промышленные предприятия и комплексы

Оставить заявку

Земельный участок 2,0 Га Толмачевский сельсовет Новосибирский район

stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-2-0-ga-tolmachevskoj-selsovet-novosibirskij-rajon/

ОПИСАНИЕ

Земельный участок 2,0 Га Толмачевский сельсовет в Новосибирском районе под строительство производственного или складского комплекса

Выполняются проектные работы на размещение фруктово-овощной оптово-розничной базы, площадью застройки проектируемых складов 6000 кв.м

- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Зоны производственных предприятий с технологическими процессами
- Форма собственности: Свидетельство о праве собственности на землю физ.лица
- Кадастровая стоимость: 2 585 258,50 руб.
- Уточненная площадь: 20 002 кв. м
- По документу: объекты производственного назначения, складские или логистические центры

Техусловия:

- Точки подключения на границе.
- Получим ТУ по вашим потребностям
- Доведем до разрешения на строительство

СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТКЕ

Кадастровые номера: 54:19:034001:3108

Регион: Новосибирская область > Новосибирский район > Толмачевский сельсовет

Адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет (остановка транспорта с/х Пригородный)

Форма собственности: собственность

Разрешенное использование: 6.0 Промышленные предприятия и комплексы, 6.9 Склады

Метки: ТУ согласованы

<https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-3-0-ga-ul-tolmachevskaya-tets-6-novosibirskij-rajon/>

stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-3-0-ga-ul-tolmachevskaya-tets-6-novosibirskij-rajon/



группа компаний
АБАЖУР

земельные участки
под капитальное
строительство

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

[ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК](#)

КАТАЛОГ
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ЗЕМЕЛЬПОЛЬЗОВАНИЕ
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК
ИНВЕСТИЦИИ
БЛОГ
КОНТАКТЫ
ВАШЕ ИЗБРАННОЕ

Участки > Новосибирская область > Новосибирский район > Толмачевский сельсовет > Земельный участок от 1,0 до 3,0 Га ул. Толмачевская ТЭЦ-6 Новосибирский район







Земельный участок от 1,0 до 3,0 Га ул. Толмачевская ТЭЦ-6 Новосибирский район

stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-3-0-ga-ul-toimachevskaya-tets-6-novosibirskij-rajon/

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Цена: 10 400 000 Р

Ю: 35200
Категория: Производственные
Кадастровый номер: 5419/0340014424
Зонирование: 0-2
Площадь (кв. м): 30000
Использование: 6.9 Склады

Оставить заявку



Земельный участок 3,0 Га ул. Толмачевская ТЭЦ-6 Новосибирск

Участок под межеванием: от 3 500 000 Р / за 1Га, минимальный размер 10000 кв.м. / 1 Га

ОПИСАНИЕ

Земельный участок от 1,0 до 3,0 Га ул. Толмачевская Новосибирский район Толмачевский сельсовет

Для строительства логистического или производственного комплекса, СТО, шиномонтажа, автомойки

СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТКЕ

Кадастровые номера: 5419/034001.4424

Регион: Новосибирская область > Новосибирский район > Толмачевский сельсовет

stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-3-0-ga-ul-toimachevskaya-tets-6-novosibirskij-rajon/

шиномонтажа, автомойки

- Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
- Форма собственности: собственность юр. лицо
- Кадастровая стоимость: 12 123 900,00 руб.
- Уточненная площадь: 30 000 кв. м
- Разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
- По документу: объекты складского назначения различного профиля; объекты по обслуживанию грузовых автомобилей; автобусные и троллейбусные парки, автокомбинаты, трамвайные, метродепо (с ремонтной базой); объекты транспортной и инженерной инфраструктуры; автотранспортные предприятия; производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта, гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, автомойки

Проведем межевание по вашим требованиям от 1 га!

Отличный участок промышленного назначения общей площадью 30 000 кв.м находится рядом с Толмачевским шоссе в поле напротив здания с адресом улица Толмачевская, д. 44.

- ЛЭП на границе
- газ по границе
- есть возможность подключиться к воде и канализации

Налог на землю очень маленький, т.к. участок относится к Толмачевскому сельсовету, а не Новосибирску, хотя Новосибирск в «50 метрах».

Адрес: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, ориентир ул. Толмачевская, 44

Форма собственности: собственность

Разрешенное использование: 4.9 Обслуживание автотранспорта, 4.9.1 Объекты придорожного сервиса, 4.9.2 стоянки (парковки), 6.0 Промышленные предприятия и комплексы, 6.9 Склады

Метки: Межевание, Рельеф ровный, ТУ согласованы

https://www.avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1799522619

avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1799522619

Участок 2 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 21 марта в 06:36



7 000 000 ₽

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 953 769-04-92

Написать сообщение

ООО УК Сибирский

Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1799522619, 2440 (+6)

avito.ru/ob/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1799522619



Площадь: 200 сот.

Расстояние до города: 7 км

Новосибирская область, Новосибирский р-н

[Показать карту](#)

Приглашаем резидентов в индустриальный парк "Сибирский".

Земли промышленности, под логистику, производство, административных объектов.

- Частная собственность
- Низкая стоимость. Покупка / Аренда с правом выкупа.
- бесплатно в стоимость входит подключение к сетям электроснабжения 150 кВт (под ключ, с нашей КТПН на границе Вашего участка)
- Электроэнергия - до 2 МВт с подключением в течении 3-х месяцев

Точка подключения на границе земельного участка.

- Центральное газоснабжение - до 11 000 метров в час.
- центральное водоснабжение и очистные сооружения
- Действующее примыкание с федеральной трассы.
- Поддержка Агентства инвестиционного развития Новосибирской области (получение льгот по налоговым отчислениям, субсидирование ставок по кредитам, получение льготных кредитов, участие в программе для экспортеров)
- До города Обь - 0,5 км., до таможенного терминала аэропорта - 3 км.
- 3 действующих ЖД тупика в радиусе 5 км.

Возможность построения логистики минуя Новосибирск, участки расположены вдоль федеральной трассы Р-254.

Рядом завод Марс, грузовой терминал Сибирский, Магнит, Х5, Лента, РНК Толмачево, Глория Джинс, РосАгроМаркет и другие.

Поможем получить государственную поддержку для Вашего проекта.

7 000 000 ₽

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 953 769-04-92

Написать сообщение

ООО УК Сибирский

Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1799522619, 2440 (+6)

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

<https://www.nazarov-partners.com/estate/214640/>

ПРОДАЖА СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА А, 24 513 КВ.М, НА 1-ОЙ ЛИНИИ ОМСКОГО ТРАКТА

назаров-partners.com/estate/214640/

Каталог недвижимости | Объявление | ID-214640

Продажа складского комплекса "Класс А" площадью 24513 кв.м. на 1 линии Омского тракта

Месторасположение:

- Объект расположен за городом, на 1 линии Федеральной трассы М-51, соединенной с кольцевой автодорогой, которая ведет в Кемерово, Новокузнецк, Омск.
- Территория опорожена, охраняется, имеется КПП, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур.
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа
- ЖД имеется, на территории, вдоль склада, длина пути 197 м., закрытая ЖД рампа
- Площадь участка 7,34 га, вид права собственности

Характеристики:

- Класс А, общая площадь 24513 кв.м.
- Корпус 1 склад 9312 кв.м., офисная часть 1005 кв.м.
- Корпус 2 склад (с мезонином) 12674 кв.м.
- Рабочая высота 14,6 м.
- Тип пола бесшпалевой, отметка пола 1,2 м., нагрузка 5 т.
- Количество ворот 22, ворота секционные, доквеллер, докшелтер
- 6 ворот на жд рампу
- Система пожаротушения спринклерная, сигнализация
- Вентиляция приточно-вытяжная, дымоудаление
- Установлено стеллажное оборудование, 33057 паллетомест
- Зарядная комната, аккумуляторная, помещения для полимономных машин, ремонтный бокс
- Система контроля доступа, видеонаблюдение территории/складских помещений/зоны ПРР

ПРОДАЖА

за все
720 000 000Р
за м²
29 372

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

Получить информацию

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

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

nazarov-partners.com/estate/214640/

Технические условия:

- Электроснабжение - 500 кВт
- Теплоснабжение - собственная газовая котельная
- Водоснабжение - скважина, своя насосная станция
- Водоотведение - септик

Коммерческие условия:

- Собственник юридическое лицо общая система налогообложения
- Стоимость - 720 000 000 рублей

Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!

Тип(ы)	Складская	 Россия,Обь,Омский,1А Показать на карте
Площадь, м. ²	24 513	
Площадь зем.участка, м. ²	73 387	
Этаж	1 из 5	

КОНСУЛЬТАНТ



Галан Евгений
+7 (913) 067-04-57

Заказать звонок

Задать вопрос

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

nazarov-partners.com/estate/165781/

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

+7 (383) 255-8-444

Оставить заявку

Лидера рынка



nazarov-partners.com/estate/165781/

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ | НОВОСИБИРСК | ЛЕНИНСКИЙ | Ю-165781

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

Месторасположение:

- Объект расположен в черте города, в промышленной зоне, на 1 линии от магистрали
- Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтное, площадка для разворота Фуо
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа
- ЖД пути отсутствуют
- Площадь участка 3,1 га, вид права собственности

Характеристики:

- Класс А, общая площадь 13078 кв.м.
- Склад 10331 кв.м., мезонин на втором уровне 1326 кв.м.; на третьем уровне 1307 кв.м., офис
- Деление помещения да
- Статус построен, ввод в эксплуатацию в 2016 г.
- Состояние типовой ремонт, планировка открытая
- Рабочая высота 12,5 м., шаг колонн 24x12
- Тип пола бесшпалевой, отливка пола 1,2 метра, нагрузка 7т.
- Количество ворот 11, доковое оборудование ворот секционные, докшеллер, докшелтер, автоландус
- Освещение дневное
- Система пожаротушения спринклерная, водные гидранты/трены
- Вентиляция приточная, вытяжная
- Подъемные механизмы отсутствуют

Технические условия:

- Электропитание - 300 кВт
- Теплоснабжение - газовая котельная
- Водоснабжение
- Водотведение
- Телекоммуникации (интернет, телефония)

ПРОДАЖА

за все
540 003 698Р
за м²
41 291

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

Получить информацию

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



← → ↻ 🏠 nazarov-partners.com/estate/165781/

рус
eng

Коммерческие условия:

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

Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!

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

МЕНЮ

КОНСУЛЬТАНТ



Галан Евгений
+7 (913) 067-04-57

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

[Все объекты консультанта](#)

<https://www.nazarov-partners.com/estate/165864/>

nazarov-partners.com/estate/165864/ 🏠 🔍 ☆ 🌐

ПРОДАЖА СКЛАДА "КЛАССА А" ПЛОЩАДЬЮ 11 000 КВ.М. В ЗАЕЛЬЦОВСКОМ РАЙОНЕ, НА 3 ЛИНИИ УЛ. КРАСНЫЙ ПРОСПЕКТ

+7 (383) 255-6-444

[Оставить заявку](#)

[Анализ рынка](#)



nazarov-partners.com/estate/165864/

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ | НОВОСИБИРСК | ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ | ID-165864

Продажа склада 'Класса А' площадью 11 000 кв.м. в Заельцовском районе, на 3 линии ул. Красный проспект

Месторасположение:

- Объект расположен в черте города, на 3 линии от магистрали
- Территория огорожена, охраняется, имеется ХЛП, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа
- ЖД имеется, на территории вдоль склада, ЖД рампа
- Площадь участка 1,35 га., вид права собственности

Характеристики:

- Класс А, общая площадь 11000 кв.м.
- Склад 11000 кв.м., офис
- Деление помещений отсутствует
- Статус построен, ввод в эксплуатацию в 2015 г.
- Состояние типовой ремонт, планировка коридорная
- Рабочая высота 14 м.
- Тип пола бесшпильевой, отметка пола 1,2 метра
- Количество ворот 15, доковое оборудование ворота секционные, 4 оборудованы доквеллерами, докшелтерами
- Освещение дневное
- Система пожаротушения
- Степленное оборудование имеется
- Подъемные механизмы отсутствуют
- Дополнительное оборудование система контроля доступа, видеонаблюдение

Технические условия:

- Электрооборудование - 150 кВт
- Теплооборудование - газовая котельная
- Водоснабжение - центральное
- Водоотведение - центральное
- Телекоммуникации (интернет, телефония)

ПРОДАЖА

за все
440 000 000Р
за м²
40 000

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

[Получить информацию](#)

Ваше контактное данные будут использованы только для предоставления вам дополнительной информации об объекте

[f](#) [+](#) [in](#) [+](#) [v](#) [+](#)

nazarov-partners.com/estate/165864/

Уточняйте дополнительную информацию у специалиста!

Тип(ы)	Складская	Россия, Новосибирск, Заельцовский, Залесского
Площадь, м. ²	11 000	Показать на карте
Площадь зем. участка, м. ²	13 495	
Этаж	1 из 3	

КОНСУЛЬТАНТ

Галан Евгений
+7 (913) 057-04-57

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

[Все объекты консультанта](#)

МЕНЮ

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/251246256/>

novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/251246256/

23 мар, 02:26 25 просмотров, 1 за сегодня Платное

Склад, 11 500 м²

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Завельцовский, ул. Даргомыжского, 8 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↺](#) [↻](#) [⚠](#) Пожаловаться



[4 фото](#)



11 500 м² **1 из 1** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

4 036 025 Р/мес. ↕

4 212 Р за м² в год

ИПО
MDBroker
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 157 объектов



+7 958 611-45-74

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
В объявлении указан временной номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/251246256/

Фотографии (8) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) Склад, 11 500 м² ↕

Аренда складских площадей класса А по адресу ул. Даргомыжского, 8. Складской комплекс располагается в непосредственной близости от центральной части города, с выездом на Северный обезд федеральные трассы тем самым обеспечивает преимущество в работе с Западно-Сибирским регионом. Развитая транспортная инфраструктура, наличие удобных подъездных путей. Общая площадь комплекса 11 531,5 м² Площадь складских помещений 9 500 м² Площади АБК 2000 м² Рабочая высота потолка 12 и 14 м² Пол топпинговое, бетонное, беспыльное покрытие Допустимая нагрузка на пол 11 тонн/м.кв. Восемь доков автоматические ворота докового типа с тепловыми завесами и дривштерами Центральное водоснабжение, канализация, приточно-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения, электроснабжение Интернет, телефонные линии, оптоволоконная сеть Парковка для автотранспорта. Коммерческие условия: Стоимость аренды: 350 руб/м² НДС нет, Срок аренды: не менее 3-5 лет с даты подписания Договора аренды

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 036 025 Р/мес.	Тип аренды	-
Слова	4 212 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 672 670 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Ставка парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

4 036 025 Р/мес. ↕

4 212 Р за м² в год

ИПО
MDBroker
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 157 объектов



+7 958 611-45-74

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
В объявлении указан временной номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

<https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/223101577/>

novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/223101577/

22 мар. 21:12 100 просмотров, 1 за сегодня Р. Платное

Склад (А), 9 584 м²

Новосибирская область, Обь, тракт Омский, 1А. На карте

В избранное



20 фото



9 584 м² **1 из 5** **14,2 м** **Свободно**
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

2 875 200 Р/мес.

3 600 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
Включены НДС, комиссии 100%

ИФО:
Назаров и Партнеры
На рынке с 2009 года
Еще 177 объектов

+7 958 409-97-54

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Евгений Галин
Нет отзывов

novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/223101577/

Фотографии (20) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 9 584 м²

Аренда склада "Класса А" площадью 9584 кв.м., на 1 линии Омского тракта

Месторасположение:

- Объект расположен за городом, на 1 линии Федеральной трассы М-51, соединенной с кольцевой автодорогой, которая ведет в Кемерово, Новокузнецк, Омск.
- Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтовое, площадка для разворота фур
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа
- ЖД имеется, на территории, вдоль склада. ЖД рампа
- Площадь участка 7,05 га., вид права собственности

Характеристики:

- Класс А, общая площадь 9584 кв.м.
- Склад 9584 кв.м., офисная часть 1117 кв.м.
- Рабочая высота 14 м.
- Тип пола бесшпильевой, отметка пола 1,2 м., нагрузка 6 т.
- Количество ворот 10, донное оборудование ворота секционные, доклевеллер, докшелтер
- Освещение дневное
- Система пожаротушения спринклерная, сигнализация
- Стеллажное оборудование имеется, количество п.м. 17496
- Зарядная комната имеется
- Система контроля доступа, видеонаблюдение

Технические условия:

- Электроснабжение - 500 кВт
- Теплоснабжение - собственная газовая котельная
- Водоснабжение - скважина
- Водоотведение - септик

Коммерческие условия:

- Схема сделки прямая аренда
- Собственник юридическое лицо общая система налогообложения
- Базовая ставка 300 руб. кв. м. (без учета НДС)
- Операционные расходы - 100 руб. кв. м.
- Базовая ставка офис - 550 руб. кв. м.
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Индексация предмет переговоров

2 875 200 Р/мес.

3 600 Р за м² в год

ИФО:
Назаров и Партнеры
На рынке с 2009 года
Еще 177 объектов

+7 958 409-97-54

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Евгений Галин
Нет отзывов

novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/225410638/

Фотографии (15) **Описание** На карте Контактное лицо Показать объявление Склад, 10 000 м²

Аренда склада "Класса А" площадью 10 000 кв.м, в Ленинском районе, на 1 линии ул. Толмачёвская

3 840 000 Р/мес. ↑ +

4 608 Р за м² в год
▶ Следить за изменением цены
 Включены НДС: комиссия 100%

ИИО:
Назаров и Партнеры
 На рынке с 2009 года
Ещё 176 объектов

+7 958 409-97-54

▶ СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Получите справку, кто нашёл это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после сделки

Евгений Галон
 Нет отзывов

Месторасположение:

- Объект расположен в черте города, в промышленной зоне, на 1 линии от магистрали
- Территория огорожена, охраняется, имеется КПП, въезд бесплатный, покрытие асфальтное, площадка для разворота фур
- Парковка для грузового транспорта, на территории, открытого типа
- ЖД имеется, на территории, ЖД развела

Характеристики:

- Класс А, общая площадь 10000 кв.м.
- Склад 10000 кв.м., офисные помещения
- Деление помещения отсутствует
- Статус строящийся, ввод в эксплуатацию 4 квартал 2021 г.
- Состояние типовой ремонт, планировка коридорная
- Рабочая высота 12 м., шаг колонн 24x12
- Тип пола бесшпильовый, отметка пола 1.2 метра
- Количество ворот 11, доковое оборудование ворота секционные, доклевеллер, докшелтер
- Освещение диодное
- Система пожаротушения спринклерная, сигнализация
- Стелланное оборудование имеется
- Зарядная комната имеется
- Подъемные механизмы отсутствуют
- Дополнительное оборудование интернет

Технические условия:

- Электроснабжение
- Теплоснабжение - газовая котельная
- Водоснабжение - индивидуальная скважина

novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/225410638/

Фотографии (15) **Описание** На карте Контактное лицо Показать объявление Склад, 10 000 м²

Водоотведение - септик

Телекоммуникации (интернет, телефония)

Коммерческие условия:

- Схема сделки - прямая аренда
- Собственник юридическое лицо, общая система налогообложения
- Базовая ставка 320 руб./кв.м. (без учета НДС)
- Операционные расходы 100 руб./кв. м.
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Индексация преднет переговоров
- Депозит 1 месяц

Уточните дополнительную информацию у специалиста!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	3 840 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	4 608 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен, 640 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обязательный платёж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	100%
Предоплата	-		

3 840 000 Р/мес. ↑ +

4 608 Р за м² в год

ИИО:
Назаров и Партнеры
 На рынке с 2009 года
Ещё 176 объектов

+7 958 409-97-54

▶ СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Получите справку, кто нашёл это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после сделки

Евгений Галон
 Нет отзывов

<https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/199375183/>

novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/199375183/

23 мар, 01:38 17 просмотров, 1 закладка

Склад (А), 9 170 м²

Новосибирская область, Обь, ул. Ломоносова На карте

В избранное

12 фото

9 170 м² Площадь 1 из 1 Этаж 12 м Выс. потолков Свободно Помещения

3 301 200 Р/мес.
4 320 Р за м² в год

ИРКО
Биржа Недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 463 объекта

+7 958 610-00-08

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Александр Дадено
Нет отзывов

novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/199375183/

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 9 170 м²

Предлагается в аренду складское помещение А класса площадью 9170 кв.м.

Месторасположение:
Агломерация города Новосибирска, ориентир - город Обь.

Основные параметры:

- Предлагаемая к аренде площадь склада - 9170 кв.м., где: 7700 кв.м. - складская площадь первого этажа, 910 кв.м. - складская площадь мезонинного типа, на отметке 5 метров, и 560 кв.м. - офисные и бытовые помещения, санузел. Возможна аренда как меньшей, так и большей площади, от 2620 до 20960 кв.м.
- Материал стен: сэндвич-панель.
- Высота потолка до ферм 12 метров.
- Пол бетонный, беспылевой, уровень пола расположен на отметке 1,2 метра выше уровня земли, допустимая нагрузка 10 тонн/кв.м.
- Одиннадцать доновых ворот (авто-пандусов), оборудованных докшеллерами и доквеллерами.
- Ж/Д-пандус с навесом.

Технические условия:

- Доступны значительные электрические мощности.
- Центральное водоснабжение и канализация.

Дополнительная информация:

- Оборудована зарядная под электрокары.
- Прилегающая территория асфальтирована.

Безопасность:

- Территория базы огорожена и охраняется, въезд/выезд по пропускам, бесплатный.
- Установлена спринклерная система пожаротушения, пожарные краны, пожарная сигнализация, система внешнего видеонаблюдения.

Полная стоимость аренды за месяц состоит из:

- Арендная плата - 2.751 т.р./за всю площадь, или 300 р./за кв.м.
- Операционные расходы - 65 р./за кв.м.
- Налоговый платеж НДС 20% - 77 р./за кв.м.
- Отопление, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, оплачиваются по счетчику, усреднено по году при складском режиме работы - 34 р./за кв.м.

Агентство Биржа Недвижимости, вариант в агентстве A2689

3 301 200 Р/мес.
4 320 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ИРКО
Биржа Недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 463 объекта

+7 958 610-00-08

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Александр Дадено
Нет отзывов

novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/199375183/

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад 9 170 м²

Условия сделки			
Цена	3 301 200 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	4 320 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 550 200 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Показать фото

Высота потолков 12 м
Ворота Дровяного типа

Новосибирская область, Обь, ул. Ломоносова

3 301 200 Р/мес.
4 320 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ИЕО:
Бирка Недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 463 объекта

+7 958 610-00-08

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении пропуск временный номер

Пожалуйста, проверьте, что вышли его объявление не СПАМ, и нажмите кнопку после звонка

Написать сообщение

Александр Дадено
нет отзывов

Аналитическая информация, используемая в расчетах

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улиц с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Kк
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть обоснованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров районных центров Московской и Ленинградской областей).

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
(далее по тексту - орган регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 16.05.2019, поступившего на рассмотрение 17.05.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
реквизиты объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.05.2019 №	54-0-1-121/4611/2019-377			
Кадастровый номер:		54:19:034102:514		
Номер кадастрового квартала:		54:19:034102		
Дата присвоения кадастрового номера:		25.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3307 км, д. 16		
Площадь, м²:		8055,0		
Назначение:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 01		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):		113512187,70		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		54:19:034102:283		
Виды разрешенного использования:		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		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Сужин Владимир Иванович		
Виды иных сведений:		Е.Г. Губрова		



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДИАСКОВА

Раздел 2

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

Помещение		(наименование)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	
17.08.2019 № 54-01-121/4611/2019-377		Всего листов выписки:		
Кадастровый номер:		54:19:034102:514		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН 7710183778		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	общая долевая собственность. 1 (шляк), 54-54/001-54/001/578-2016-528/7, 21.07.2016 г.		
3. Документы-основание:	3.1	сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4	4.1.1	вид:	Аренда, учетный номер: 54-19-034102-514/1, неделимые помещения на 1 этаже (четыре помещения №1, 323-378, 380, часть помещения №381), площадью 6708, 3 кв.м.	
		дата государственной регистрации:	21.07.2016	
		номер государственной регистрации:	54-54-01/337/2010-451/2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.08.2010 г. на 7 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ТАРКЕТТ РУС", ИНН 7727115649		
		основание государственной регистрации:		
	4.1.2	вид:	Доверительное управление	
			дата государственной регистрации:	21.07.2016
		номер государственной регистрации:	54-54/001-54-001/578-2016-528/9	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.07.2016 г. по 30.04.2023 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН 7710183778		
		основание государственной регистрации:		
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г.				
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
Ведущий инженер		Е.Г. Боброва		



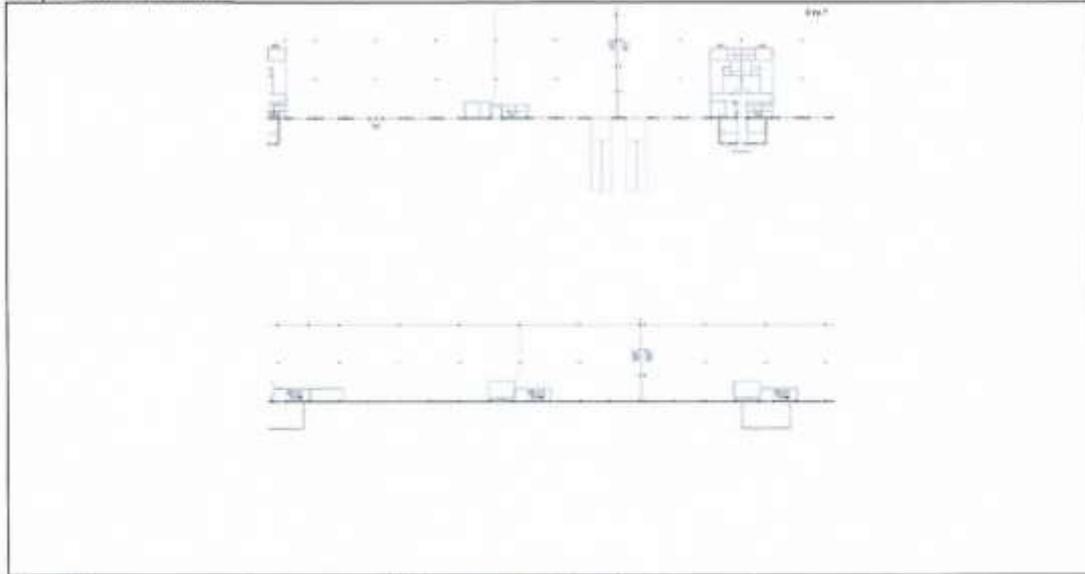
Е. Г. БОБРОВА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>или объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-377		
Кадастровый номер:		54:19:034102:514	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	2558
------------	------

Ведущий инженер	И.Г. Боброва
-----------------	--------------



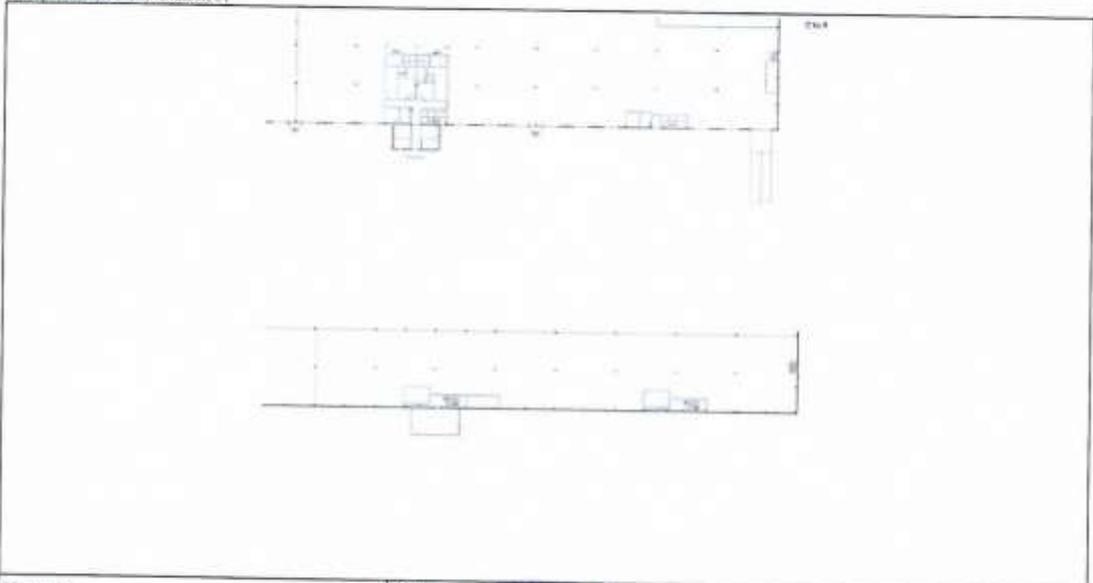
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
И.С. ВАСИЛЕНКО

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение				
<small>этаж объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-377			
Кадастровый номер			54:19:034102:514	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб:	2558
Ведущий инженер	Е.Г. Поброва



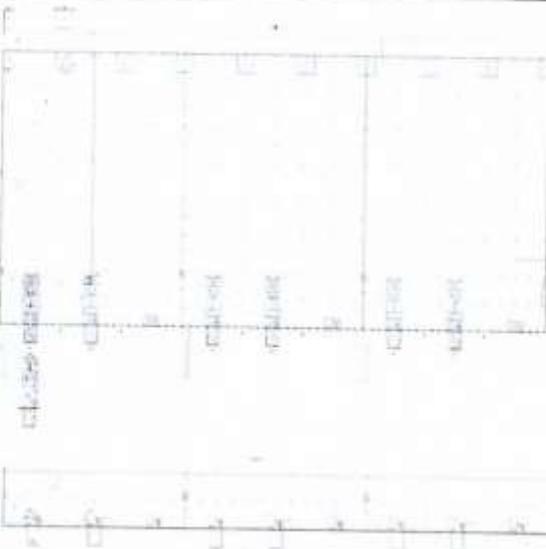
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ВАСИЛЕНКО

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (далее этаж)

Помещение			
<small>лист объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-377		
Кадастровый номер		54:19:034102:514	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. БАКУЧЕВА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
17.05.2019	№ 54-01-121/4611/2019-377		
Кадастровый номер		54:19:034102:514	

Номер этажа (этажей) Этаж № 01



Масштаб 1:	2558
------------	------

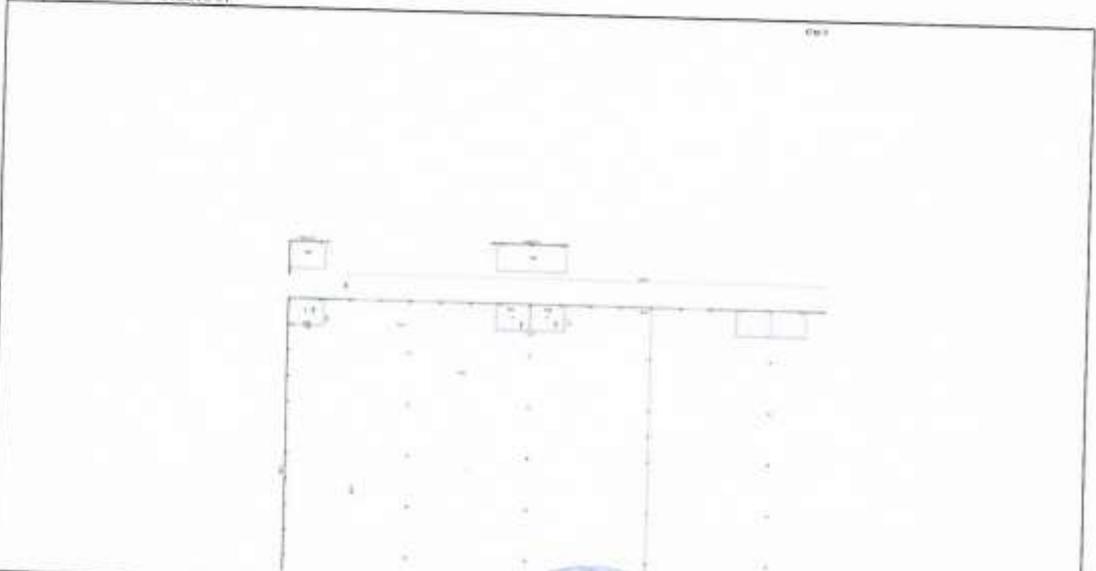
Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Ведущий инженер
Е.С. БОБРОВА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

(наименование помещения)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов
17.05.2019	№ 54-01-121/4611/2019-377		Всего листов выписки
Кадастровый номер:		54:19:034102:514	
Номер этажа (этажей): Этаж № 01			
см 1			
			
Масштаб 1:	2558		
Ведущий инженер			Е.Г. Лоброва
(подпись инженера)		(подпись инженера)	
М.П.		Е.С. ДАКЧУВА	



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

Раздел 5

Помещение: **План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

Лист №	Раздела 5	<small>(из общего количества)</small>	
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-377	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер	54:19:034102:514		

Номер этажа (этажей): **Этаж № 01**

Масштаб 1: 2558

Ведущий инженер: **Е. Г. Боброва**

ВРАЧУЮЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е. С. ЗАЙЦЕВА

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

Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
17.08.2019	№ 54-01-121/4611/2019-377		Всего листов выписки
Кадастровый номер			54:19:034102:514

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1: 2558

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
-----------------	--------------

М.П. (Official stamp of the engineering office)

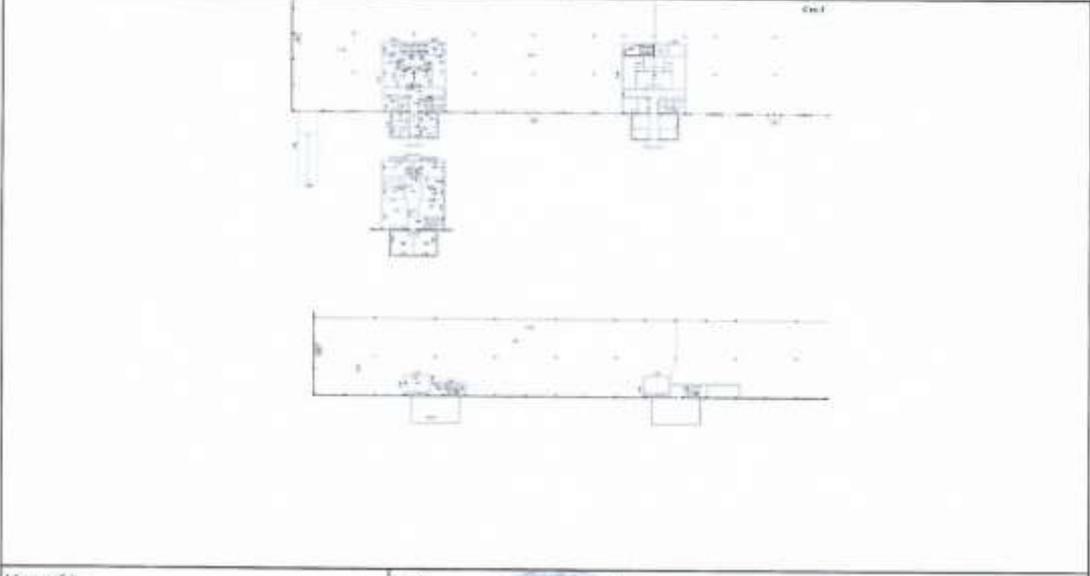
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДРАЧЕНКО

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов	Всего листов выписки
17.05.2019	№ 54-01-121/4611/2019-377			
Кадастровый номер:		54:19:034102:514		

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1: 2558

Подписи инженера	Е.Г. Боброва
<small>Специалист по кадастровому делению</small>	<small>инженер-плановик</small>



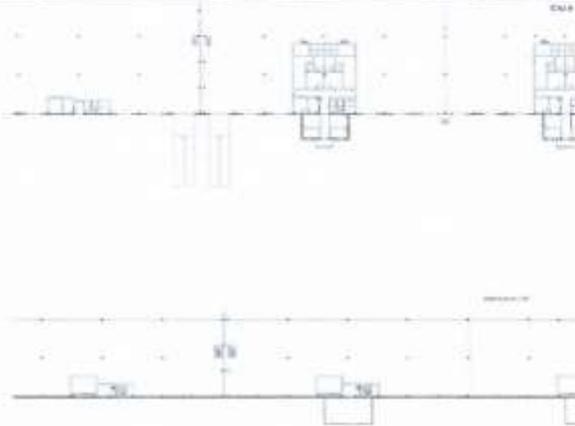
**ВЫПОЛНИЛ ИНЖЕНЕР
Е.С. ШИШКОВА**

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение				
<small>Свод объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 1	Всего разделов	Всего листов выписки
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-377				
Кадастровый номер:		54:19:004102:514		

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	2558
------------	------

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
-----------------	--------------



ВЛАДИСЛАВ ПУТЕНКО
Е.С. ЗАЙЦЕВА

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

На основании запроса от 16.05.2019, поступившего на рассмотрение 17.05.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-374	
Кадастровый номер:	54:19:034102:515
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/п Тельмановский, с Тельманово, о.п. 3307 км, д. 16
Площадь, м²:	21943,4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № подвал, Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	309229464,88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:19:034102:283
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилому помещению в многоквартирном доме социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Синцов Владимир Иванович
Ведущий инженер:	Е.Г. Боброва



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДРАСЧЕВА

Раздел 2

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

Помещение		(наименование)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.05.2019	№ 54-01-121/4611/2019-374		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		54:19:034102:515	

1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН 7710183778												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. общая долевая собственность. 1 (поэта), 54-54/001-54/001.612/2016-121-2, 15.11.2016 г.												
3. Документы-основания	3.1. сведения не предоставляются												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
4.1.1.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>вид</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации</td> <td>15.11.2016</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации</td> <td>54-54/001-54/001.612/2016-121/4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>с 15.11.2016 г. по 30.04.2021 г.</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН 7710183778</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г.</td> </tr> </table>	вид	Доверительное управление	дата государственной регистрации	15.11.2016	номер государственной регистрации	54-54/001-54/001.612/2016-121/4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 15.11.2016 г. по 30.04.2021 г.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН 7710183778	основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г.
вид	Доверительное управление												
дата государственной регистрации	15.11.2016												
номер государственной регистрации	54-54/001-54/001.612/2016-121/4												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 15.11.2016 г. по 30.04.2021 г.												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН 7710183778												
основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г.												
4.1.2.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>вид</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации</td> <td>05.07.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации</td> <td>54-19-034102-515-54/001.2017-3</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>с 01.03.2017 г. по 28.02.2022 г.</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ТРАСТЛАЙН", ИНН 7136025502</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации</td> <td>Дополнительное соглашение к договору аренды № НЕД-0020/17 от 16.06.2017 г.; Договор аренды № НЕД-0020/17 от 01.03.2017 г. Дата регистрации: 05.07.2017 г. Номер регистрации: 54-19-034102-515-54/001.2017-2</td> </tr> </table>	вид	Аренда	дата государственной регистрации	05.07.2017	номер государственной регистрации	54-19-034102-515-54/001.2017-3	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 01.03.2017 г. по 28.02.2022 г.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ТРАСТЛАЙН", ИНН 7136025502	основание государственной регистрации	Дополнительное соглашение к договору аренды № НЕД-0020/17 от 16.06.2017 г.; Договор аренды № НЕД-0020/17 от 01.03.2017 г. Дата регистрации: 05.07.2017 г. Номер регистрации: 54-19-034102-515-54/001.2017-2
вид	Аренда												
дата государственной регистрации	05.07.2017												
номер государственной регистрации	54-19-034102-515-54/001.2017-3												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 01.03.2017 г. по 28.02.2022 г.												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ТРАСТЛАЙН", ИНН 7136025502												
основание государственной регистрации	Дополнительное соглашение к договору аренды № НЕД-0020/17 от 16.06.2017 г.; Договор аренды № НЕД-0020/17 от 01.03.2017 г. Дата регистрации: 05.07.2017 г. Номер регистрации: 54-19-034102-515-54/001.2017-2												
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют												
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют												

Выдущий выдатель	И. Г. Боброва
------------------	---------------



ВЕДУЩИЙ ВЫДАТЕЛЬ
Е. С. ВАСИЛЬЕВА

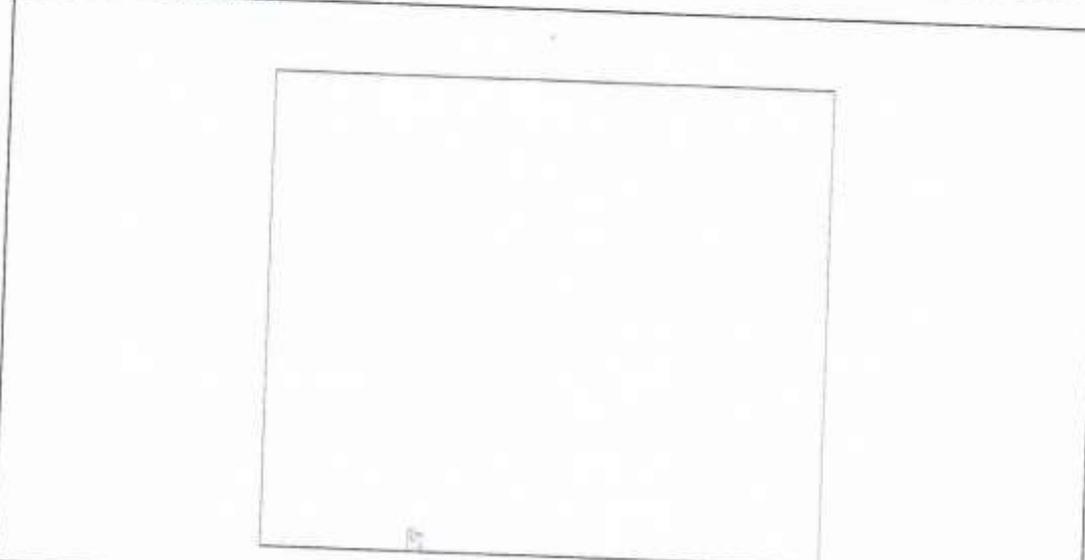
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		<small>ссылка на объект недвижимости</small>	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов
17.05.2019 № 54-01-121/4611/2019-374			Всего листов выписки
Кадастровый номер:		54:19:034102-515	

Номер этажа (этажей): Подвал № подвал



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

Будущий номер	Е.Г. Боброва
---------------	--------------



ВЫДАЧА ВЫПИСКИ
Е.С. ДИВОНОВА

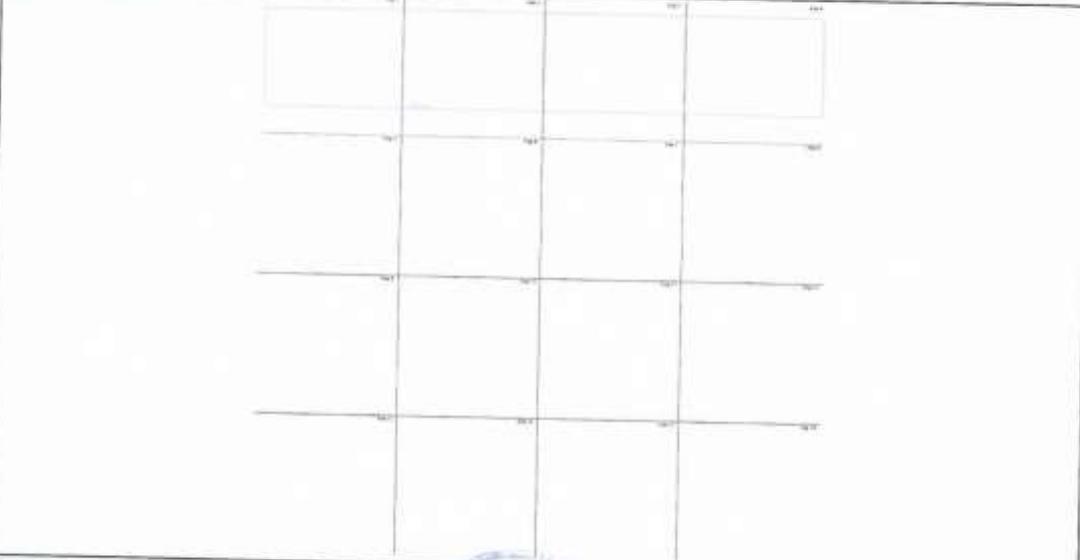
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 5

План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>лист обращения информации</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-374		
Кадастровый номер		54:19:034102:515	

Номер этажа (этажей): Подвал № ездвал



Масштаб 1:	1:423
------------	-------

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
<small>Лист обращения информации</small>	<small>Инициалы, Фамилия</small>



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДРАСКОВА

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

Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки
17.05.2019 №	54-0-1-121/4611/2019-374		
Кадастровый номер		54:19:034102:515	
Номер этажа (этажей): Подвал № подвал			

Масштаб 1:	1:423
Ведущий инженер	Е.Г. Бобрин

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Лист 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
17.05.2019 № 54-01-121/4611/2019-374			
Кадастровый номер		54:19:034102-515	
Номер этажа (этажей): Подвал № подвал			
[Blank area for floor plan]			
Масштаб 1:	1:423		
Ведущий инженер			Е. Г. Гоброва


ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е. Г. ГОБРОВА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Листов 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
<small>по объекту недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
17.05.2019	№ 54-0-1-121/0611/2019-374		
Кадастровый номер		54:19:034102:515	

Номер этажа (этажей): Подвал № подвала



Масштаб 1:	1:423
Ведущий инженер	И.Г. Боброва



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДАВЫДОВА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение				
<small>(на объекте недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов	Всего листов выписки
17.05.2019 №	54-0-1/2019/4611/2019-374			
Кадастровый номер	54:19:034102:515			

Номер этажа (этажей): Подвал № подвала:

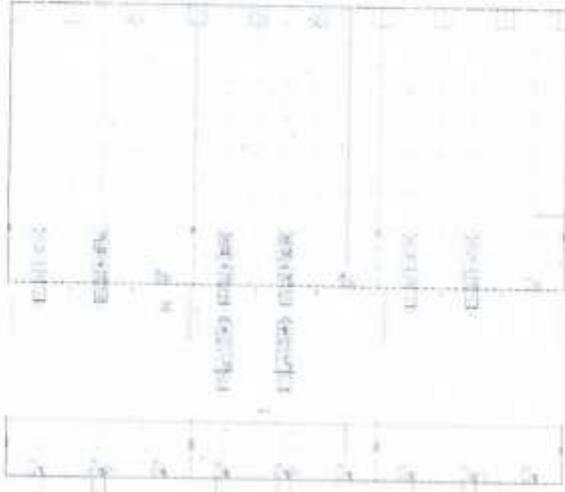
Масштаб 1: 1:423

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
<small>Подпись специалиста</small>	<small>Подпись</small>


**ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. БОБРОВА**

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение:			
<small>Дата выпуска выписки</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего разделов
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-374		
Кадастровый номер:		54:19:034102:515	
Номер этажа (этажей) Этаж № 01			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Ведущий инженер			И.Г. Боброва
<small>Подпись и наименование должности</small>		<small>Подпись (фамилия)</small>	



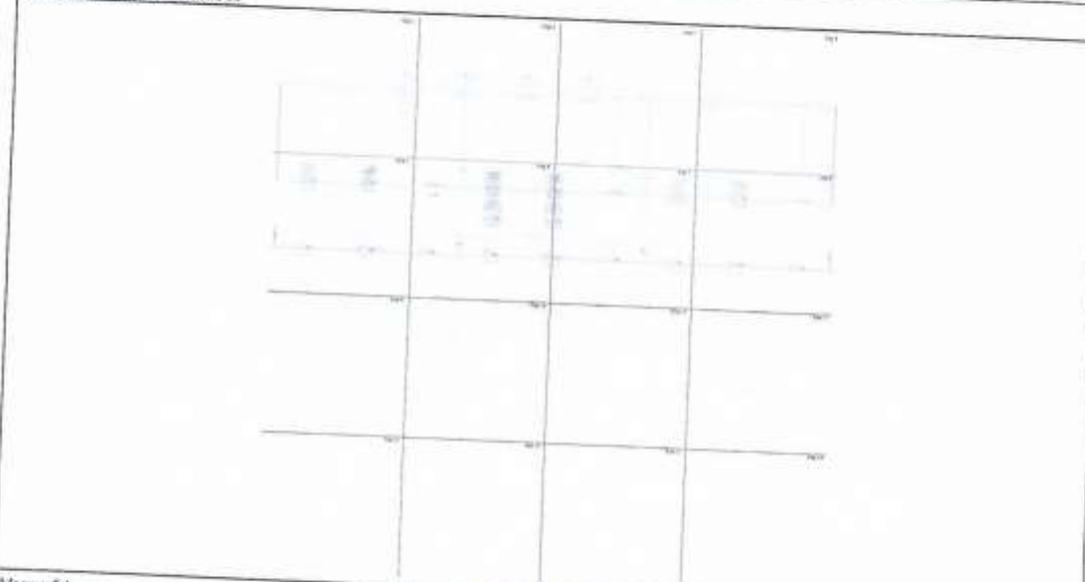
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
И.С. ДАВЫДОВА

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

Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-374			Всего листов выписки
Кадастровый номер	54:19:034102:515		

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1: 2498

Подписи инженера	Е. Г. Бобров
------------------	--------------

М.П. [Official seal of the engineering office]

В. С. БОБРОВ

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-374		
Кадастровый номер:		54:19:034102-515	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01

Масштаб 1:	2498
Ведущий инженер	Е.Г. Боброво



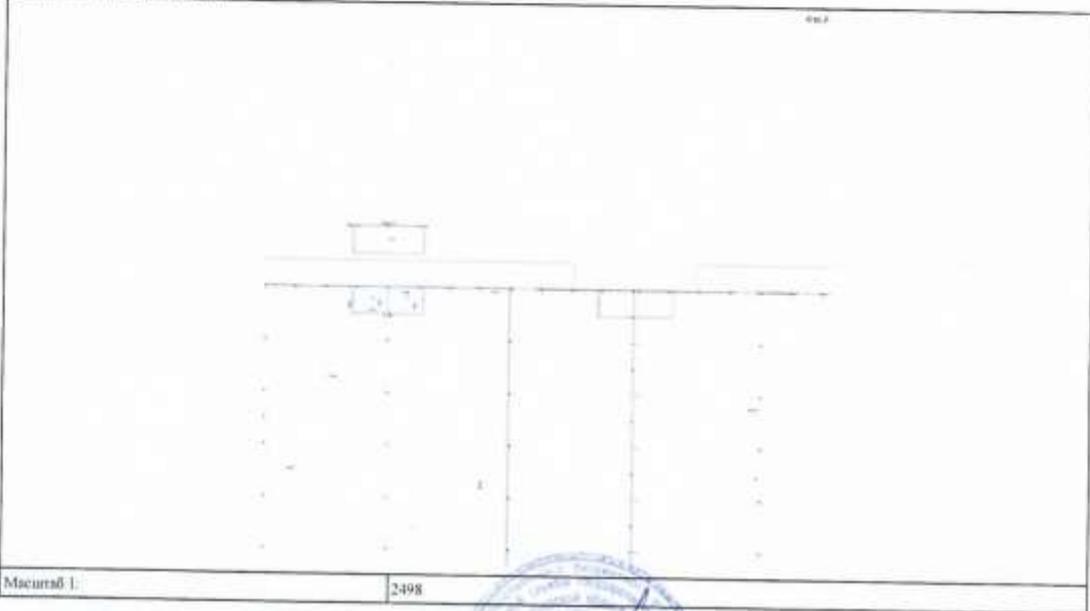
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДАВЫДОВА



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
<small>(этаж объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
17.05.2019 №	54-01-121/4611/2019-374		
Кадастровый номер:		54:19:034102:515	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	2498
------------	------

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
-----------------	--------------

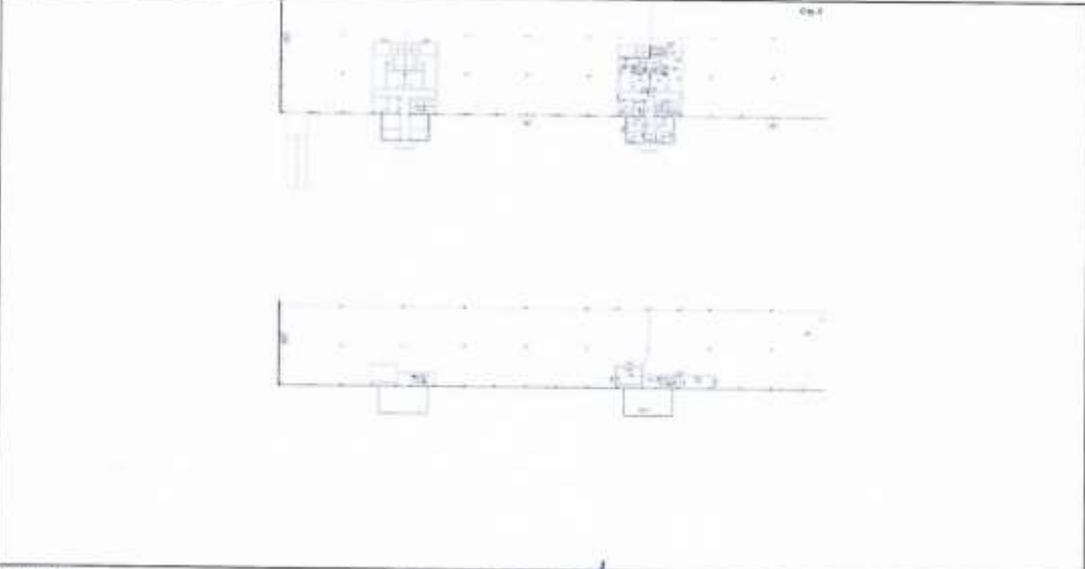


ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДИКИНОВА



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение:			
<small>Имя объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
17.05.2019 №	54-0-1-121/4611/2019-374		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		54:19:034102:515	
Номер этажа (этажей): Этаж № 01			
			
Масштаб 1:	2498		
Исполнил инженер:	Е.Г. Боброва		



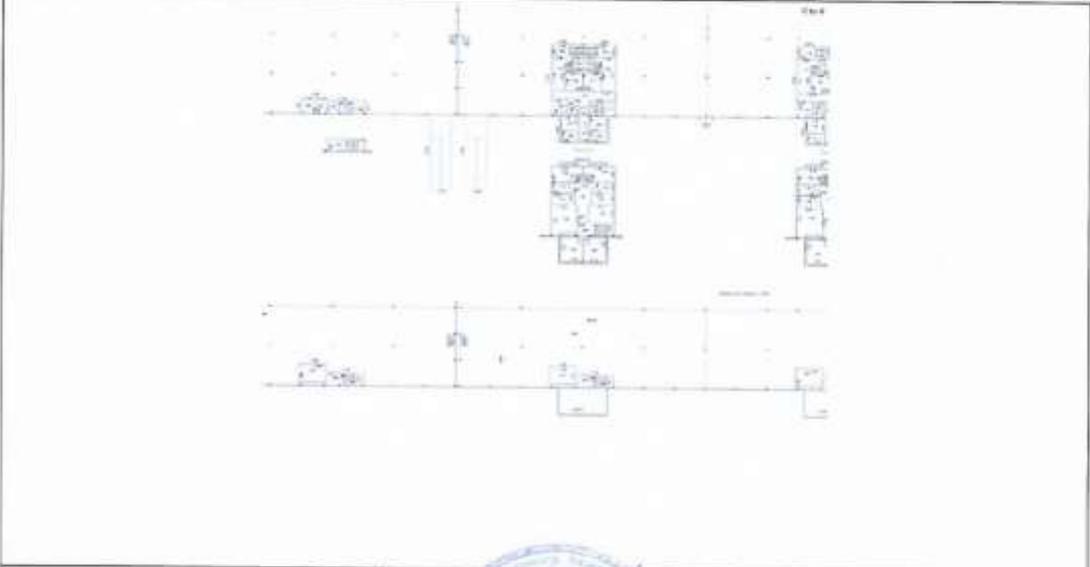
Исполнил инженер
Е.С. Боброва

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение				
<small>(лист объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов	Всего листов выписки
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-374			
Кадастровый номер:		54:19:034102:515		

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	2498
------------	------

Ведущий инженер	Е.Г. Бобров
<small>(подпись и печать специалиста)</small>	<small>(подпись)</small>

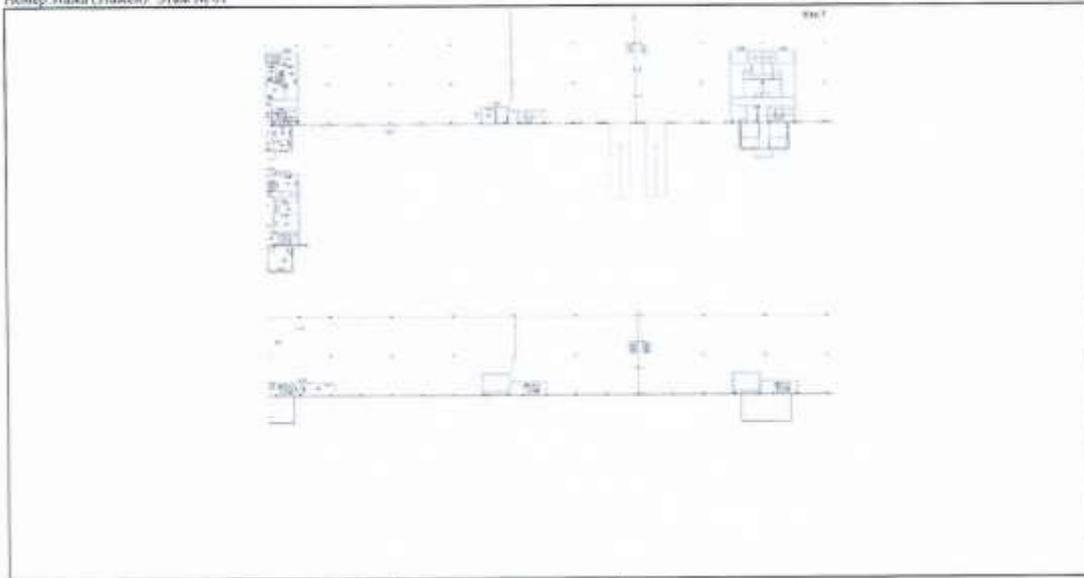


ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.Г. БОБРОВ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа) Раздел 5

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов
17.05.2019 №	54-01-121/4611/2019-374		Всего листов выписки
Кадастровый номер:		54:19:034102-515	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	2498
Ведущий инженер	Е.Г. Боброва



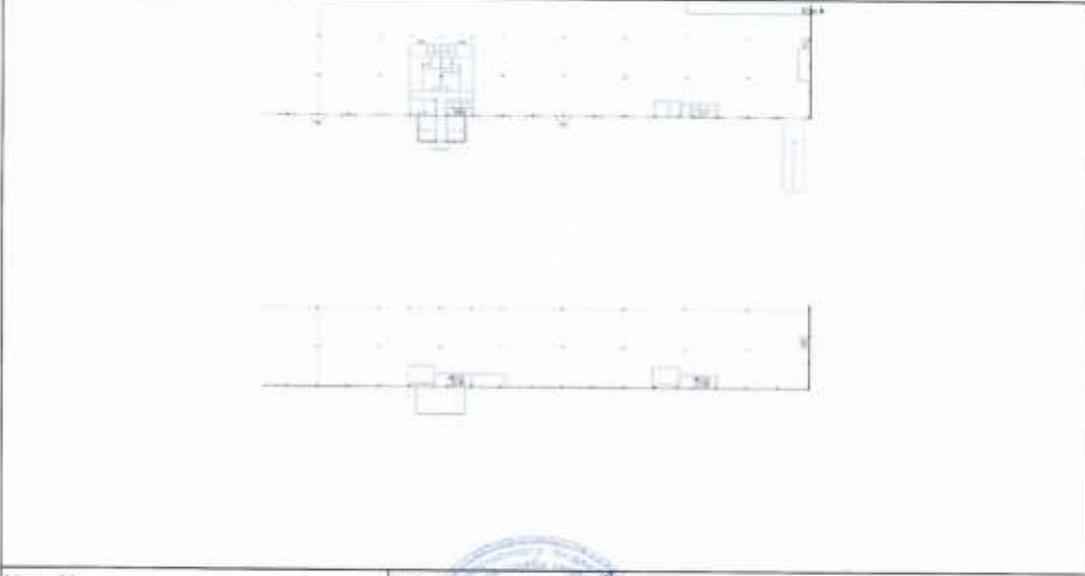
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДЛАСОВА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение				
<small>информация о недвижимости</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-374			
Кадастровый номер:		54:19:034102:515		

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	2008
------------	------

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
-----------------	--------------



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДРАГАНОВА

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 16.05.2019, поступившего на рассмотрение 17.05.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздел 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-376	Всего разделов: _____
Кадастровый номер	54:19:034102:516
Номер кадастрового квартала	54:19:034102
Дата присвоения кадастрового номера	25.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п.3307, д.16
Площадь, м²	191,463
Назначение	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал, Этаж № 01
Вид жилого помещения	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.)	269812340,08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	54:19:034102:283
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям изъятых дома социального использования или изъятых дома коммерческого использования	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	данные отсутствуют
Получатель выписки	Ощепов Владимир Иванович
Ведущий инженер	Е.Г. Бойрова



Ведущий инженер
Е.С. ДЛАСЧУВА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2	
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
<i>информация о документе</i>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-376			Всего листов выписки
Кадастровый номер		54:19:034102:516	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лево владельцев инвестиционных паев, ИНН 7710183778	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	общая долевая собственность: 1 (целая), 54-54/001-54-001/578/2016-529-5, 21.07.2016 г.	
3. Документ(ы)-основания	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
4.1.1.	вид:	Аренда, 54:19:034102:516/1 нежилое помещение площадью 18970,9 кв.м. на 1 этаже №14-26, 28-33, 35-37, 39-40, 42-88, 90-93, 95-143, 145, 393, 394, 396, 397, 399, 400, 402, 403, 411-416, 419, 420, 424	
	дата государственной регистрации:	21.07.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/521/2015-814/5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.08.2015 г. по 30.06.2025 г.	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Марс", ИНН 5045016560	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.; Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды от 10 марта 2015 года №1 от 31.07.2015 г. Дата регистрации: 03.08.2015 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/521/2015-814/1; Долгосрочный договор аренды от 10.03.2015 г. Дата регистрации: 03.08.2015 г. Номер регистрации: 54-54/001-54/001/521/2015-814/1.	
4.1.2.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.07.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54/01/337/2010-451/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.08.2010 г. по 04.08.2017 г.	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ТАРКЕТТ РУС", ИНН 7727115649	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды помещений от 07.05.2010 года №1 от 12.07.2010 г. Дата регистрации: 04.08.2010 г. Номер регистрации: 54-54/01/337/2010-451.; Долгосрочный договор аренды помещений (с приложениями) от 07.05.2010 г. Дата регистрации: 04.08.2010 г. Номер регистрации: 54-54/01/337/2010-451.; Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.	
Ведущий инженер		Е.Г. Лоброва	
<i>подпись инженера</i>		<i>подпись Ведущего инженера</i>	



Ведущий инженер
Е.С. ДЛАСЧЕВА

Помещение	
<small>выд. объекта недвижимости</small>	
Лист №	Раздела 2
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-376	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	21.07.2016
номер государственной регистрации:	54-54-001-54-001/578/2016-829/7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.07.2016 г. по 30.04.2021 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН 7710183778
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 23.01.2016 г.
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
Ведущий инженер	Е.Г. Боброва



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДРАЧЕНОВА

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение				
<small>информация о документе</small>				
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-376			
Кадастровый номер:			54:19:034102:516	

Номер этажа (этажей): Подвал № подвал



Масштаб 1: данные отсутствуют

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
<small>подпись ответственного исполнителя</small>	<small>подпись исполнителя</small>



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
 Е.С. ДРАГОВА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-376		
Кадастровый номер:		54:19:034102-516	

Номер этажа (этажей) Подвал № подвал

Масштаб 1:	2491
------------	------

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
-----------------	--------------



Ведущий инженер
Е.С. ЗИЛОВА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение				
<small>(наименование помещения)</small>				
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов	Всего листов выписки
17.05.2019	№ 54-01-121/4611/2019-376			
Кадастровый номер:		54:19:034102:516		

Номер этажа (этажей): Подвал № подвала

Масштаб 1: 2401

Ведущий инженер	И.Г. Бобрин
<small>(подпись государственного кадастрового инженера)</small>	<small>(подпись инженера)</small>



ВЫПУСК ИНЖЕНЕР
Е.С. ДРАГОБИНА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение				
<small>(на объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов	Всего листов выписки
17.05.2019	№ 54-01-121/4611/2019-376			
Кадастровый номер		54:19:034102:516		
Номер этажа (этажей): Подвал № подвал				
				
Масштаб 1:		2491		
Ведущий оценщик		Е. Г. Боброва		
<small>Согласно квалификационному удостоверению</small>		<small>Согласно лицензии</small>		



ВЕДУЩИЙ ОЦЕНЩИК
Е. С. ДИКОРЕВА

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение				
<small>Средства измерения площади</small>				
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>51</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-376				
Кадастровый номер		54:19:034102:816		

Номер этажа (этажей) Подвал № подвала

Масштаб 1: 2491

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
<small>Средства измерения площади</small>	<small>Информация об объекте</small>



М.П.

Ведущий инженер
Е.С. Зайцева

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
<small>этаж объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
17.05.2019 №	54-0-1-121/4611/2019-376		
Кадастровый номер		54:19:034102:516	

Номер этажа (этажей): Подвал № подвала

Масштаб 1:	2491
Исходящий инженер	Е.Г. Боброва

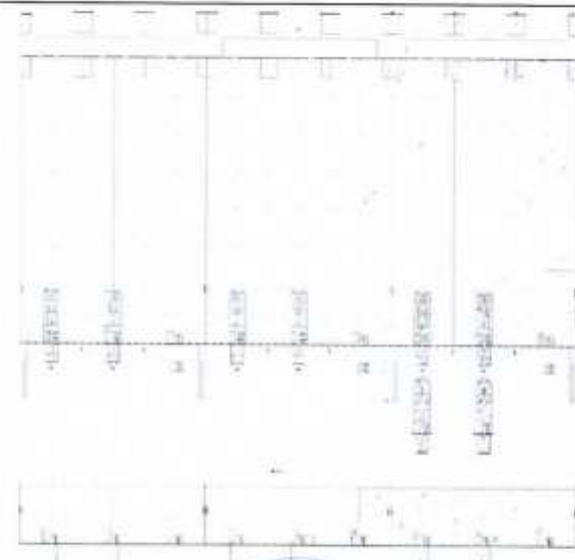
Е.С. Зайцева

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение				
<small>Имя объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего страниц:	Всего листов выписки:
17.05.2019 №	54-01-121/4611/2019-376			
Кадастровый номер		54:19:034102:516		

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

Подпись инженера	Е.Г. Попова
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>



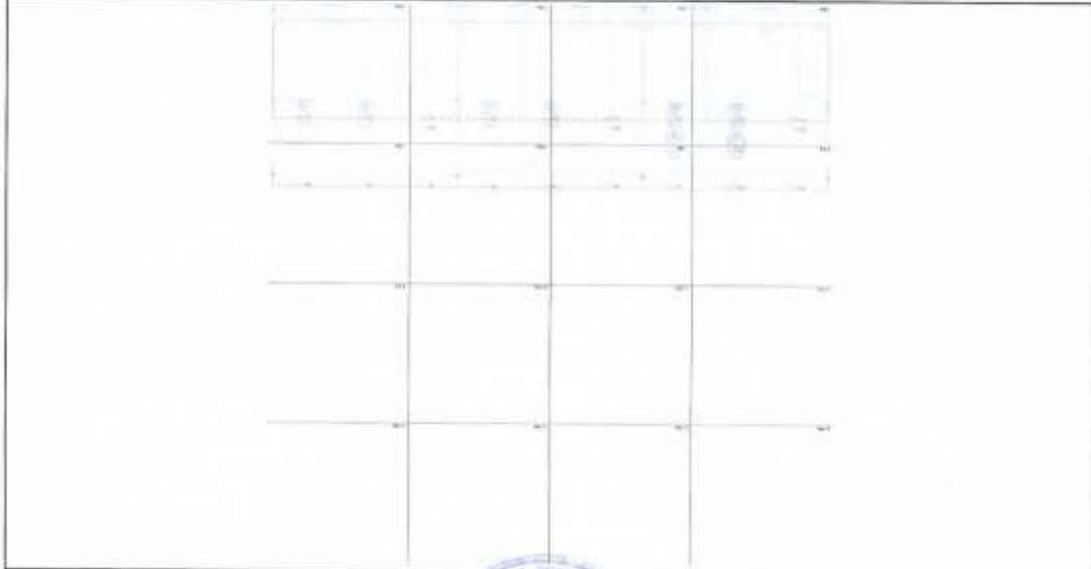
Инженер
Е.С. ЗИКОРЕВА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(на объекте недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов
17.05.2019 №	54-0-1-121/4611/2019-376		
Кадастровый номер	54:19:034102:516		

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	2654
------------	------

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. БОБРОВА



Рисunek 5

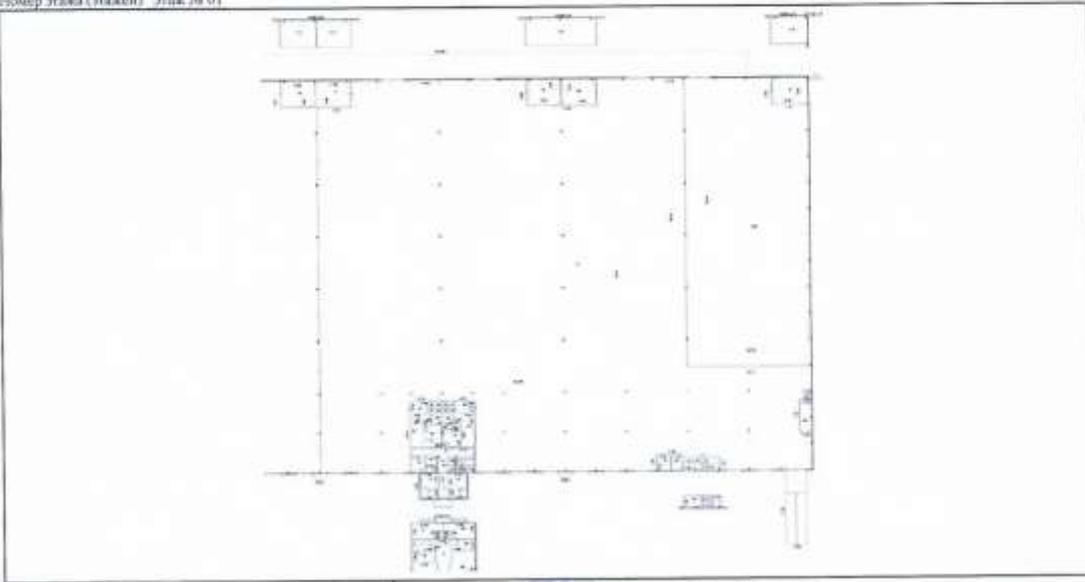
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение			
<small>этаж объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
17.05.2019 №	54-0-1-121/4611/2019-376		
Кадастровый номер		54:19:034102:516	
Номер этажа (этажей): Этаж № 01			
Масштаб 1:	2054		
Ведущий инженер			Е.Г. Бобров



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
<small>(для объектов недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-376		
Кадастровый номер		54:19:034102:516	
Номер этажа (этажей): Этаж № 01			
			
Масштаб 1:	2654		
Ведущий инженер			Е.Т. Воброва
<small>(подпись инженера-оценщика)</small>		<small>(подпись инженера)</small>	



**ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ДАШКОВА**



Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение				
<small>Лист объектов недвижимости</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов	Всего листов выписки
17.05.2019 №	54-0-1-121/4611/2019-376			
Кадастровый номер			54:19:034102:516	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01

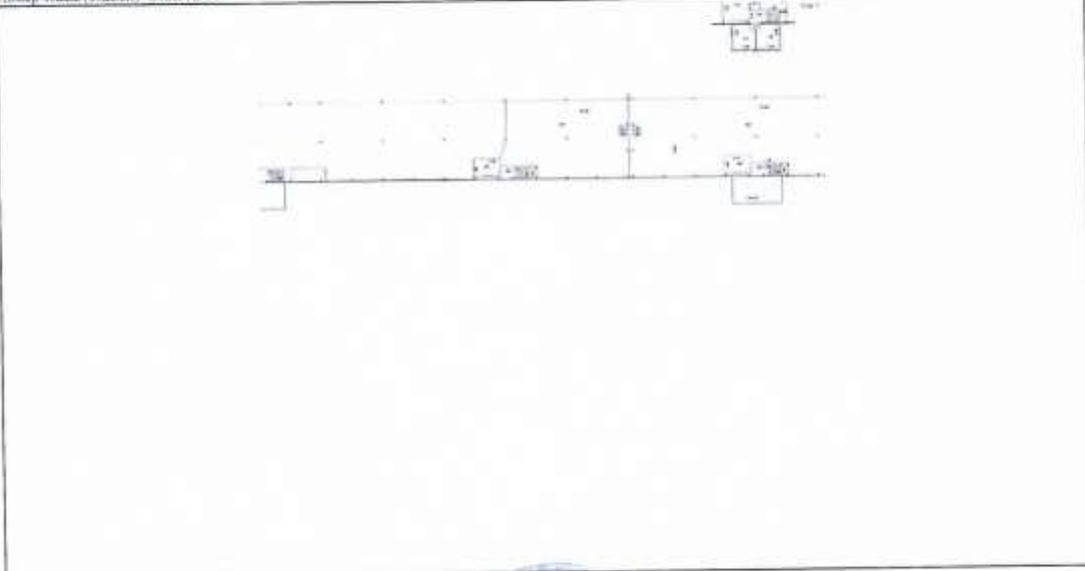
Масштаб 1:	2654	
Ведущий инженер		Е.Г. Боброва
		ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Е.С. БОБРОВА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>этаж объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки
17.05.2019	№ 54-0-1-121/4611/2019-376		
Кадастровый номер		54:19:034102-516	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1:	2654
Ведущий инженер	Е.Г. Боброва



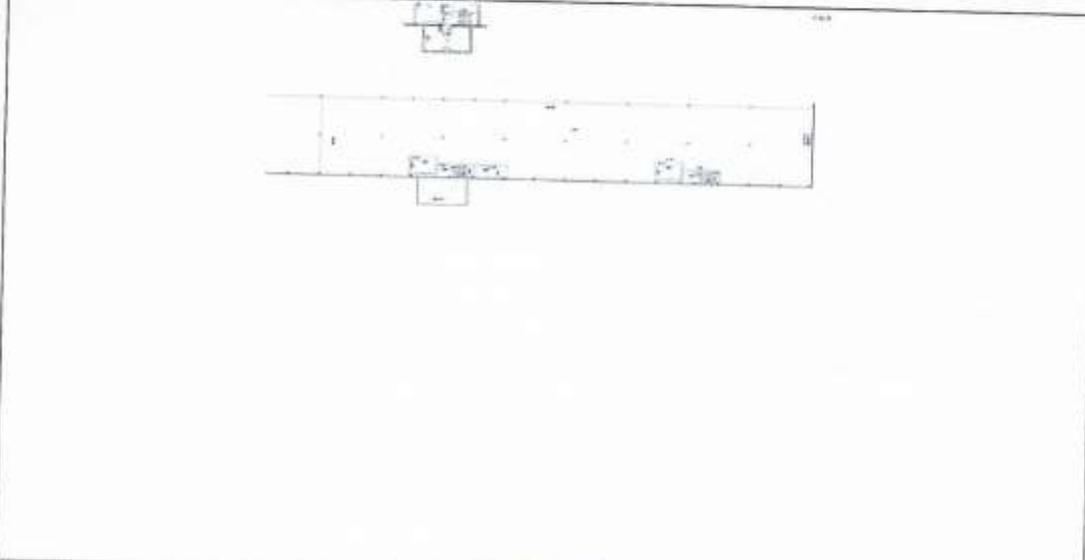
Е.С. ДИКАРЕВА

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
17.05.2019	№ 54-01-121/4611/2019-376		
Кадастровый номер:		54-19-034102-516	

Номер этажа (этажей): Этаж № 01



Масштаб 1: 2654

Ведущий инженер	Е.Г. Боброва
-----------------	--------------



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ЗАХАРОВА

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
 (полное наименование органа регистрации имущества)

Раздел 1

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

На основании запроса от 16.05.2019, поступившего на рассмотрение 17.05.2019, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-375	Всего разделов _____
Кадастровый номер:	54:19:034102:264
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	устанавливается относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102
Площадь:	64540 +/- 445 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	22507034,20
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	для строительства логистического складского комплекса ООО "ПНК-Толмачево"
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Спецов Владимир Иванович
Подписавший инженер	Е.Г. Боброва



ВЫДАЮЩИЙ ИНЖЕНЕР
 Е.С. ДАКШЕНКО

Рядом 2

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

Земельный участок:		(наименование)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-375			
Кадастровый номер		54:19:034102:264	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН 7710183778	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	общая долевая собственность, 11/20, 54-54/001-54/001-578/2016-530-4, 21.07.2016 г.	
3. Документы-основания	3.1	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	21.07.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54-19/002/2014-110/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 21.03.2014 г. установленный сервитут является постоянным и действует бессрочно	
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Ланта", ИНН 7814148471	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 16.12.2013 г., Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.	
4.1.2.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	21.07.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001-578/2016-530/6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 21.07.2016 г. по 30.04.2021 г.	
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" ДУ Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН 7710183778	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г.	
Ведущий инспектор		Е.Г. Боброва	



ВЕДУЩИЙ ИНСПЕКТОР
Е.С. ЗИНСКОЕВА

Земельный участок													
<small>(или объект недвижимости)</small>													
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 2: _____												
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019-375													
Кадастровый номер	54:19:034102:264												
4.1.3	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Частный сервитут</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>28.05.2018</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>54:19:034102:264-54/001/2018-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>с 28.05.2018 г. на неопределенный срок</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "А-класс капитал" Д.У. Комбинированным ЭПИФ "ТНК Девелопмент", ИНН 7703422263</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г.</td> </tr> </table>	вид:	Частный сервитут	дата государственной регистрации:	28.05.2018	номер государственной регистрации:	54:19:034102:264-54/001/2018-2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 28.05.2018 г. на неопределенный срок	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "А-класс капитал" Д.У. Комбинированным ЭПИФ "ТНК Девелопмент", ИНН 7703422263	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г.
вид:	Частный сервитут												
дата государственной регистрации:	28.05.2018												
номер государственной регистрации:	54:19:034102:264-54/001/2018-2												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 28.05.2018 г. на неопределенный срок												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "А-класс капитал" Д.У. Комбинированным ЭПИФ "ТНК Девелопмент", ИНН 7703422263												
основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г.												
Ведущий инженер	Е.Г. Боброва												
<small>(подпись и печать специалиста)</small>													



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. БАХУЕВА

Земельный участок	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист №	Раздел 1
17.05.2019 № 54-01-121/4611/2019-375	
Кадастровый номер:	54:19:034102:264
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дельо владельцев инвестиционных паев, ИНН 7710183778
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. общая долевая собственность: 9/20, 54-54/001-54/001-612/2016-122/2, 15.11.2016 г.
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.2.1.	4.2.1.1. вид: Частный сервитут.
	4.2.1.2. дата государственной регистрации: 21.07.2016
	4.2.1.3. номер государственной регистрации: 54-54-19/002/2014-110/2
	4.2.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 21.03.2014 г. установленный сервитут является постоянным и действует бессрочно
	4.2.1.5. лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН 7814148471
4.2.2.	4.2.2.1. основание государственной регистрации: Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 16.12.2013 г., Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.
	4.2.2.2. вид: Ипотека в силу закона
	4.2.2.3. дата государственной регистрации: 15.11.2016
	4.2.2.4. номер государственной регистрации: 54-54/001-54/001-612/2016-118/1
	4.2.2.5. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 15.11.2016 г. на 5 рабочих дней
	4.2.2.6. лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта: Владельцы инвестиционных паев, Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент", ИНН 5407018473
	4.2.2.7. основание государственной регистрации: Договор купли-продажи объектов недвижимости №6/2-515-16 от 31.10.2016 г.
Ведущий инженер	Е. Г. Боброва



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е. С. БОБРОВА

Земельный участок	
Лист №	Раздел 2
17.05.2019 № 54-0-1-121/4611/2019.375	Всего листов раздела 2:
Кадастровый номер:	54:19:034102:264
вид	Доверительное управление
дата государственной регистрации	15.11.2016
номер государственной регистрации	54:54/001-54/001/612-2016-1224
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта	с 15.11.2016 г. по 30.04.2021 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН 77010183778
основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г.
вид	Частный сервитут
дата государственной регистрации	28.05.2018
номер государственной регистрации	54:19:034102:264-54/001/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта	с 28.05.2018 г. на неопределенный срок
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "А класс капитал" ДУ. Комбинированным ЭПИФ "ПНК Девелопмент", ИНН 7703422263
основание государственной регистрации	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г.
1. Правообладатель (правообладатели)	1.3. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "А класс капитал" ДУ. Комбинированным ЭПИФ "ПНК Девелопмент", ИНН 7703422263
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.3. сервитут, 54:19:034102:264-54/001/2018-2, 28.05.2018 г.
3. Документы-основания	3.3. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
Ведущий инженер	Е.Г. Боброва



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. БОБРОВА

Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

<small>(наименование)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки
17.05.2019 №	54-0-1-121/4611/2019-378		
Кадастровый номер	54:19:034102:264		

План чертёж, схема земельного участка

Масштаб 1:	Условные обозначения
Подписи инженер	Е.Г. Воброва

**ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.С. ВОБРОВА**

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.02.2021	№ 99/2021/373512249			
Кадастровый номер:		54:19:034102:514		

Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3307 км, д. 16
Площадь:	8055
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	113512187.7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
03.02.2021 № 99/2021/373512249	
Кадастровый номер:	54:19:034102:514
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:19:034102:283
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:	Артеменко Ярослав Викторович №54-10-152
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.		

Помещение	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
03.02.2021 № 99/2021/373512249	
Кадастровый номер:	54:19:034102:514
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Царева Инна Анатольевна

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 №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
03.02.2021 № 99/2021/373512249		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		54:19:034102:514
1.	Правообладатель (правообладатели):	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7710183778
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 54-54/001-54/001/578/2016-528/7 от 21.07.2016, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	аренда, учетный номер: 54:19-034102:514/1, нежилые помещения на 1 этаже (часть помещения №1, 323-378, 380, часть помещения №381), площадью 6708, 3 кв.м.
	дата государственной регистрации:	21.07.2016
	номер государственной регистрации:	54-54-01/337/2010-451/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 7 лет.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ТАРКЕТТ РУС", ИНН: 7727115649
3.	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды помещений от 07.05.2010 года №1 от 12.07.2010 г.; Долгосрочный договор аренды помещений (с приложениями) от 07.05.2010 г.; Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.
	основание государственной регистрации:	доверительное управление, доверительное управление
3.1.2.	вид:	доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:	21.07.2016
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/578/2016-528/9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.07.2016 по 30.04.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН: 7710183778
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г. Номер в реестре нотариуса: 1-633.
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), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделан 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	инициала, фамилия

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : _____	Всего разделов: _____
03.02.2021 № 99/2021/373512249		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:19:034102:514	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	6708.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

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

На основании запроса от 02.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
[вид объекта недвижимости]				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.02.2021	№ 99/2021/373517314			
Кадастровый номер:		54:19:034102:515		

Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с Толмачево, о.п.3307 км, д 16
Площадь:	21943,4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № подвал, Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	309229464,88

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2021 № 99/2021/373517314			
Кадастровый номер:		54:19:034102:515	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:19:034102:283
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:	Артемко Ярослав Викторович №54-10-152

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.

Помещение			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.02.2021 № 99/2021/373517314			
Кадастровый номер:		54:19:034102:515	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Царева Инна Анатольевна

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 № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____
03.02.2021 № 99/2021/373517314		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		54:19:034102:515
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7710183778
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 54-54/001-54/001/612/2016-121/2 от 15.11.2016, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	доверительное управление, Весь объект
	дата государственной регистрации:	15.11.2016
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/612/2016-121/4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2016 по 30.04.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН: 7710183778	
	Основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г. Номер в реестре нотариуса: 1-633.	
3.1.2.	вид:	аренда, Часть помещений площадью 15850, 7 кв.м. из общей площади 21943, 4 кв.м. (1 этаж, пом. №7-13, 144, 147-202, 259-263, 265, 385, 386, 389-392, 407-410, 417(часть), 418, 422(часть), 423) Кадастровый(условный) номер части: 54:19:034102:515/1
	дата государственной регистрации:	05.07.2017
	номер государственной регистрации:	54:19:034102:515-54/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.03.2017 по 28.02.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТРАСТЛАЙН", ИНН: 7136025502	
основание государственной регистрации:	Договор аренды №НЕД-0020/17 от 01.03.2017 г.; Дополнительное соглашение к договору аренды № НЕД-0020/17 от 16.06.2017 г.	
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. Правовитязания и сведения о взыскании 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.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : _____	Всего разделов: _____
03.02.2021 № 99/2021/373517314		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:19:034102:515	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	15850.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

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

На основании запроса от 02.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
[вид объекта недвижимости]				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.02.2021	№ 99/2021/373520491			
Кадастровый номер:			54:19:034102:516	

Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с Толмачево, о.п.3307 км, д 16
Площадь:	19138.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № подвал, Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	269706649.03

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>опись объектов недвижимости</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>
03.02.2021 № 99/2021/373520491	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:19:034102:283
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:	Артемюк Ярослав Викторович №54-10-152
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.

Помещение	
<small>опись объектов недвижимости</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>
03.02.2021 № 99/2021/373520491	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Царева Инна Анатольевна

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 №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
03.02.2021 № 99/2021/373520491		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		54:19:034102:516	
1. Правообладатель (правообладатели):	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых 1.1. устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7710183778		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 54-54/001-54/001/578/2016-529/5 от 21.07.2016, доля в праве 1/1		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	аренда, складские помещения на 1 этаже под номерами: 1 (3/6 помещения 1 площадью 6148, 2 кв.м.), 2-4 площадью 6268 кв.м.; офисные помещения на 1 этаже: 323 - 378 площадью 449, 4 кв.м., помещения антресоли: 380, 381 (3/6 помещения 381 площадью 1213, 65 кв.м.), 404, 405 площадью 1365, 85 кв.м..	
	дата государственной регистрации:	21.07.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54-01/337/2010-451/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.07.2016 по 04.08.2017	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "TARKEIT РУС", ИНН: 7727115649	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды помещений от 07.05.2010 года №1 от 12.07.2010 г.; Долгосрочный договор аренды помещений (с приложениями) от 07.05.2010 г.; Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.	
3.1.2.	вид:	доверительное управление, доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	21.07.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/578/2016-529/7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.07.2016 по 30.04.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН: 7710183778	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г. Номер в реестре нотариуса: 1-633.	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(реквизиты документа)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	
03.02.2021 № 99/2021/373520491		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:		54:19:034102:516	
3.	3.1.3.	вид:	аренда, 54:19:034102:516/1 нежилые помещения площадью 18970,9 кв.м. на 1 этаже №14-26, 28-33, 35-37, 39-40, 42-88, 90-93, 95-143, 145, 393, 394, 396, 397, 399, 400, 402, 403, 411-416, 419, 420, 424
		дата государственной регистрации:	21.07.2016
		номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/521/2015-814/5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.07.2016 по 30.06.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Марс", ИНН: 5045016560
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды от 10 марта 2015 года №1 от 31.07.2015 г.; Долгосрочный договор аренды от 10.03.2015 г.; Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.	
	3.1.4.	вид:	аренда, Кадастровый(условный) номер: 54:19:034102:283. Складской корпус, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 49170,5 кв.м. Количество этажей: 2. В том числе подземных этажей: 1. Адрес(местоположение): Новосибирская область, Новосибирский район, Тольмачевский сельсовет, село Тольмачево о.п. 3307, дом 16
		дата государственной регистрации:	02.06.2016
		номер государственной регистрации:	54:19:034102:516-54/001/2018-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Марс", ИНН: 5045016560	
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды от 10 марта 2015 года №1 от 31.07.2015 г.; Долгосрочный договор аренды от 10.03.2015 г.		
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.	Приоритетность 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 части (частях) помещения

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 9	Всего листов раздела 9 : _____	Всего разделов: _____
03.02.2021 № 99/2021/373520491		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		54:19:034102:516	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	18970.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

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

На основании запроса от 16.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 16.09.2020 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2020	№ 99/2020/348314121			
Кадстровый номер:			54:19:034102:264	
Номер кадастрового квартала:		54:19:034102		
Дата присвоения кадастрового номера:		14.12.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102		
Площадь:		64540 +/- 445		
Кадастровая стоимость, руб.:		225070342		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		54:19:034102:226		
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		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела I	Всего листов раздела I : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер: 54:19:034102:264		
Категория земель:		
Виды разрешенного использования:	для строительства логистического складского комплекса ООО «Лабриум-Консалтинг»;	
Сведения о кадастровом инженере:	Инженер Елена Валентиновна №54-10-114	
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, лесничества, 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.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(объект недвижимости)		
Лист №	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :
16.09.2020	№ 99/2020/348314121	
Кадастровый номер:		54:19:034102:264
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаявленные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Царева Ирина Анатольевна	
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, объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
16.09.2020 № 99/2020/348314121			
Кадастровый номер:		54:19:034102:264	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7710183778	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 54-54/001-54/001/578/2016-530-4 от 21.07.2016, доли в праве 11/20	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид	3.1.1.	частный, Земельный участок площадью 3 507,0 кв.м, согласно приложению 1:2 к соглашению из земельного участка - Кадастровый(условный) номер: 54:19:034102:264. Земельный участок - Категория земель: земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обесп. - для строительства логистического складского комплекса ООО "ПНК-Толмачево", Площадь: 64540 кв.м. Адрес(местоположение): Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Сервитут сохраняется в случае перехода права на земельный участок. Осуществление сервитута пользователем должно быть наименее обременительным для земельного участка.	
дата государственной регистрации:		21.07.2016	
номер государственной регистрации:		54-54-19/002/2014-110/2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		установленный сервитут является постоянным и действует бессрочно	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.; Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 16.12.2013 г.	
вид	3.1.2.	частный, Часть земельного участка площадью 3 505,94 кв.м, учетный номер части: 54:19:034102:264/3 из общей площади: 64540 кв.м. Адрес(местоположение): Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Сервитут устанавливается в целях прохода или проезда через земельный участок	
дата государственной регистрации:		28.05.2018	
номер государственной регистрации:		54:19:034102:264-54/001/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на неопределенный срок	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263	
основание государственной регистрации:		Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок		
(тип объекта недвижимости)		
Лист №	Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
16.09.2020 № 99/2020/348314121		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		54:19:034102:264
вид:	доверительное управление, доверительное управление	
дата государственной регистрации:	21.07.2016	
номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/578/2016-530/6	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.07.2016 по 30.04.2021	
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН: 7710183778	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г. Номер в реестре по приуса: 1-633.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		(наименование)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
16.09.2020 № 99/2020/348314121			
Кадастровый номер:		54:19:034102:264	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7710183778	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 54-54/001-54/001/612/2016-122/2 от 15.11.2016, доля в праве 9/20	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид	частный, Земельный участок площадью 3 507, 0 кв.м. согласно приложению 1.2 к соглашению из земельного участка - Кадастровый(условный) номер: 54:19:034102:264. Земельный участок - Категория земель: земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, аэрокосмического обесп. - для строительства логистического складского комплекса ООО "ПНК-Толмачево". Площадь: 64540 кв.м. Адрес(местоположение): Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102	
	дата государственной регистрации:	21.07.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54-19/002/2014-110/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	установленный сервитут является постоянным и действует бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.; Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 16.12.2013 г.	
	вид	частный, Часть земельного участка площадью 3 505, 94 кв.м. учетный номер части: 54:19:034102:264/3 из общей площади: 64540 кв.м. Адрес(местоположение): Новосибирская обл., Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102	
	дата государственной регистрации:	28.05.2018	
	номер государственной регистрации:	54:19:034102:264-54/001/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на неопределенный срок	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "А хелс капитал" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 12.04.2018 г.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :
16.09.2020	№ 99/2020/348314121	
Кадастровый номер:		54:19:034102:264
3.2.3.	вид	в силу закона, 9/10 долей в праве общей долевой собственности
	дата государственной регистрации:	15.11.2016
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/612/2016-118/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 рабочих дней
3.2.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент" под управлением ООО Управляющая Компания "А класс капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 5407018473
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости №6/2/515-16 от 31.10.2016 г.
	вид	доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.11.2016
1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН: 7710183778
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г. Номер в реестре нотариуса: 1-633.
	Правообладатель (правообладатели)	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "ПНК Девелопмент", ИНН: 7705422263
	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Иные права, № 54:19:034102:264-54/001/2018-1 от 28.05.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
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				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2020	№ 99/2020/348314121			
Кадестровый номер:			54:19:034102:264	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2020 № 99/2020/348314121				
Кадстровый номер:			54:19:034102:264	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК НСО, зона 4				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486189.45	4173599.74	данные отсутствуют	0.1
2	486113.97	4173958.97	данные отсутствуют	0.1
3	486090.5	4173974.3	данные отсутствуют	0.1
4	486084.7	4174001.91	данные отсутствуют	0.1
5	485956.75	4173975.03	данные отсутствуют	0.1
6	486019.35	4173678.6	данные отсутствуют	0.1
7	486044.19	4173560.31	данные отсутствуют	0.1
8	486049.56	4173561.42	данные отсутствуют	0.1
9	486052.28	4173548.45	данные отсутствуют	0.1
10	486178.3	4173575.02	данные отсутствуют	0.1
11	486173.98	4173596.32	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
16.09.2020	№ 99/2020/348314121		
Кадистровый номер:		54:19:034102:264	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 54:19:034102:264/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2020	№ 99/2020/348314121			
Кадстровый номер:			54:19:034102:264	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 54:19:034102:264/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(инд. объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2020	№ 99/2020/348314121			
Кадастровый номер:			54:19:034102:264	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 54:19:034102:264/3		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2020	№ 99/2020/348314121			
Кадстровый номер:			54:19:034102:264	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	3887	, 54.19.2.157, Санитарно-эпидемиологическое заключение (с приложением) № 54.НС.01.000.Т.001078.07.12 от 30.07.2012
2	4376	, 54.19.2.29, Карта плана № б/н от 29.10.2012
3	3505.94	, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 08.12.2021

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				
(наименование)				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
016.00.0029	4.2	34851412		
54:19:034102:264				
Система координат: МСКНСО, зона 4				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486189.45	4173599.74	данные отсутствуют	0.1
2	486113.97	4173958.97	данные отсутствуют	0.1
7	486044.19	4173560.31	данные отсутствуют	0.1
8	486049.56	4173561.42	данные отсутствуют	0.1
9	486052.28	4173548.45	данные отсутствуют	0.1
10	486178.3	4173575.02	данные отсутствуют	0.1
10	486178.3	4173575.02	данные отсутствуют	0.1
11	486173.98	4173596.32	данные отсутствуют	0.1
12	486039.14	4173584.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	486056.04	4173587.56	данные отсутствуют	0.5
14	486080.57	4173591.18	данные отсутствуют	0.5
15	486105.32	4173592.76	данные отсутствуют	0.5
16	486130.1	4173592.27	данные отсутствуют	0.5
17	486154.77	4173589.75	данные отсутствуют	0.5
18	486176.12	4173585.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	486173.8	4173574.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(ИНД. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)</small>				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
16.09.2020	№ 99/2020/348314121			
Кадастровый номер:			54:19:034102:264	

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
20	486139.73	4173794.52	данные отсутствуют	7.5
21	486112.13	4173925.58	данные отсутствуют	7.5
22	486103.88	4173965.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	486169.3	4173573.12	данные отсутствуют	0.1
24	486078.56	4174000.62	данные отсутствуют	0.1
25	486070.74	4173998.98	данные отсутствуют	0.1
26	486067.29	4173998.25	данные отсутствуют	0.1
27	486069.59	4173996.1	данные отсутствуют	0.1
28	486071.57	4173992.58	данные отсутствуют	0.1
29	486072.96	4173988.54	данные отсутствуют	0.1
30	486161.06	4173573.4	данные отсутствуют	0.1
31	486161.35	4173571.45	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФСГС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объект недвижимости)				
Лист №	Раздел № 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
16.09.2020	№ 99/2020/348314121			
Кадастровый номер:			54:19:034102:264	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСКНСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486189.45	4173599.74	данные отсутствуют	0.1
2	486113.97	4173958.97	данные отсутствуют	0.1
7	486044.19	4173560.31	данные отсутствуют	0.1
8	486049.56	4173561.42	данные отсутствуют	0.1
9	486052.28	4173548.45	данные отсутствуют	0.1
10	486178.3	4173575.02	данные отсутствуют	0.1
10	486178.3	4173575.02	данные отсутствуют	0.1
11	486173.98	4173596.32	данные отсутствуют	0.1
12	486039.14	4173584.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	486056.04	4173587.56	данные отсутствуют	0.5
14	486080.57	4173591.18	данные отсутствуют	0.5
15	486105.32	4173592.76	данные отсутствуют	0.5
16	486130.1	4173592.27	данные отсутствуют	0.5
17	486154.77	4173589.75	данные отсутствуют	0.5
18	486176.12	4173585.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	486173.8	4173574.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(инв.объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
16.09.2020	№ 99/2020/348314121			
Кадастровой номер:			54:19:034102:264	

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
20	486139.73	4173794.52	данные отсутствуют	7.5
21	486112.13	4173925.58	данные отсутствуют	7.5
22	486103.88	4173965.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	486169.3	4173573.12	данные отсутствуют	0.1
24	486078.56	4174000.62	данные отсутствуют	0.1
25	486070.74	4173998.98	данные отсутствуют	0.1
26	486067.29	4173998.25	данные отсутствуют	0.1
27	486069.59	4173996.1	данные отсутствуют	0.1
28	486071.57	4173992.58	данные отсутствуют	0.1
29	486072.96	4173988.54	данные отсутствуют	0.1
30	486161.06	4173573.4	данные отсутствуют	0.1
31	486161.35	4173571.45	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФСГС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объект недвижимости)				
Лист №	Раздел № 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
16.09.2020	№ 99/2020/348314121			
Кадастровый номер:			54:19:034102:264	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСКНСО, зона 4				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486189.45	4173599.74	данные отсутствуют	0.1
2	486113.97	4173958.97	данные отсутствуют	0.1
7	486044.19	4173560.31	данные отсутствуют	0.1
8	486049.56	4173561.42	данные отсутствуют	0.1
9	486052.28	4173548.45	данные отсутствуют	0.1
10	486178.3	4173575.02	данные отсутствуют	0.1
10	486178.3	4173575.02	данные отсутствуют	0.1
11	486173.98	4173596.32	данные отсутствуют	0.1
12	486039.14	4173584.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	486056.04	4173587.56	данные отсутствуют	0.5
14	486080.57	4173591.18	данные отсутствуют	0.5
15	486105.32	4173592.76	данные отсутствуют	0.5
16	486130.1	4173592.27	данные отсутствуют	0.5
17	486154.77	4173589.75	данные отсутствуют	0.5
18	486176.12	4173585.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	486173.8	4173574.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(ИНД. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)</small>				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
16.09.2020	№ 99/2020/348314121			
Кадастровой номер:			54:19:034102:264	

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
20	486139.73	4173794.52	данные отсутствуют	7.5
21	486112.13	4173925.58	данные отсутствуют	7.5
22	486103.88	4173965.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	486169.3	4173573.12	данные отсутствуют	0.1
24	486078.56	4174000.62	данные отсутствуют	0.1
25	486070.74	4173998.98	данные отсутствуют	0.1
26	486067.29	4173998.25	данные отсутствуют	0.1
27	486069.59	4173996.1	данные отсутствуют	0.1
28	486071.57	4173992.58	данные отсутствуют	0.1
29	486072.96	4173988.54	данные отсутствуют	0.1
30	486161.06	4173573.4	данные отсутствуют	0.1
31	486161.35	4173571.45	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФСГС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской
области

(полное наименование органа кадастрового учета)

KП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	10
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283127	
Кадастровый номер:	54:19:034102:514
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Предьдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.05.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	54:19:034102:283
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 01
3	Площадь помещения:	8055.0
4	Адрес (описание местоположения):	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3307 км, д. 16
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	49677359.85
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Артеменко Ярослав Викторович, 54-10-152, 23.05.2016 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образовавшихся из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (подпись)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------	---



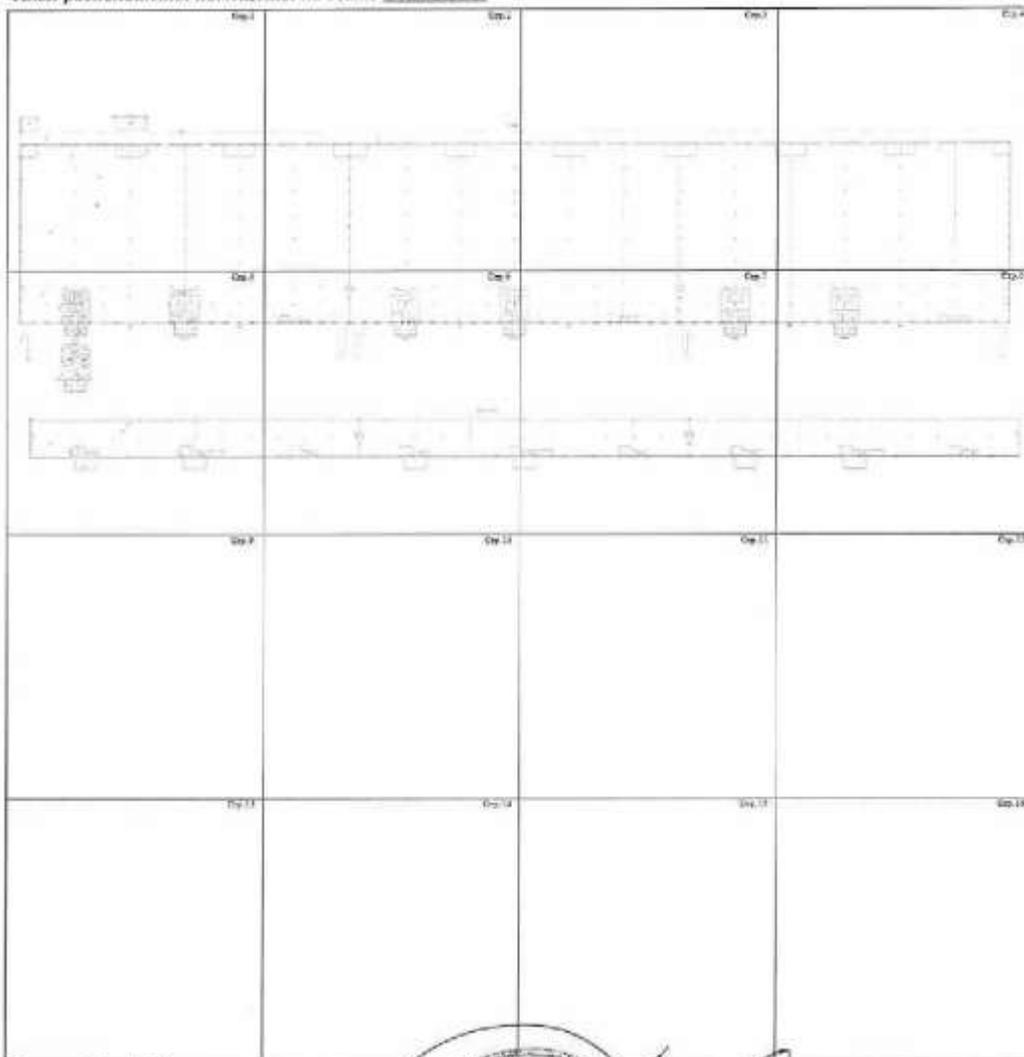
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	10
--------	---	---------------	----

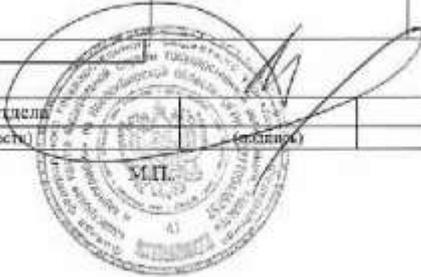
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283127	
Кадастровый номер:	54:19:034102:514

План расположения помещения на этаже (этаж № 01):



Масштаб 1: 2558

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	М.П.	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	------	---



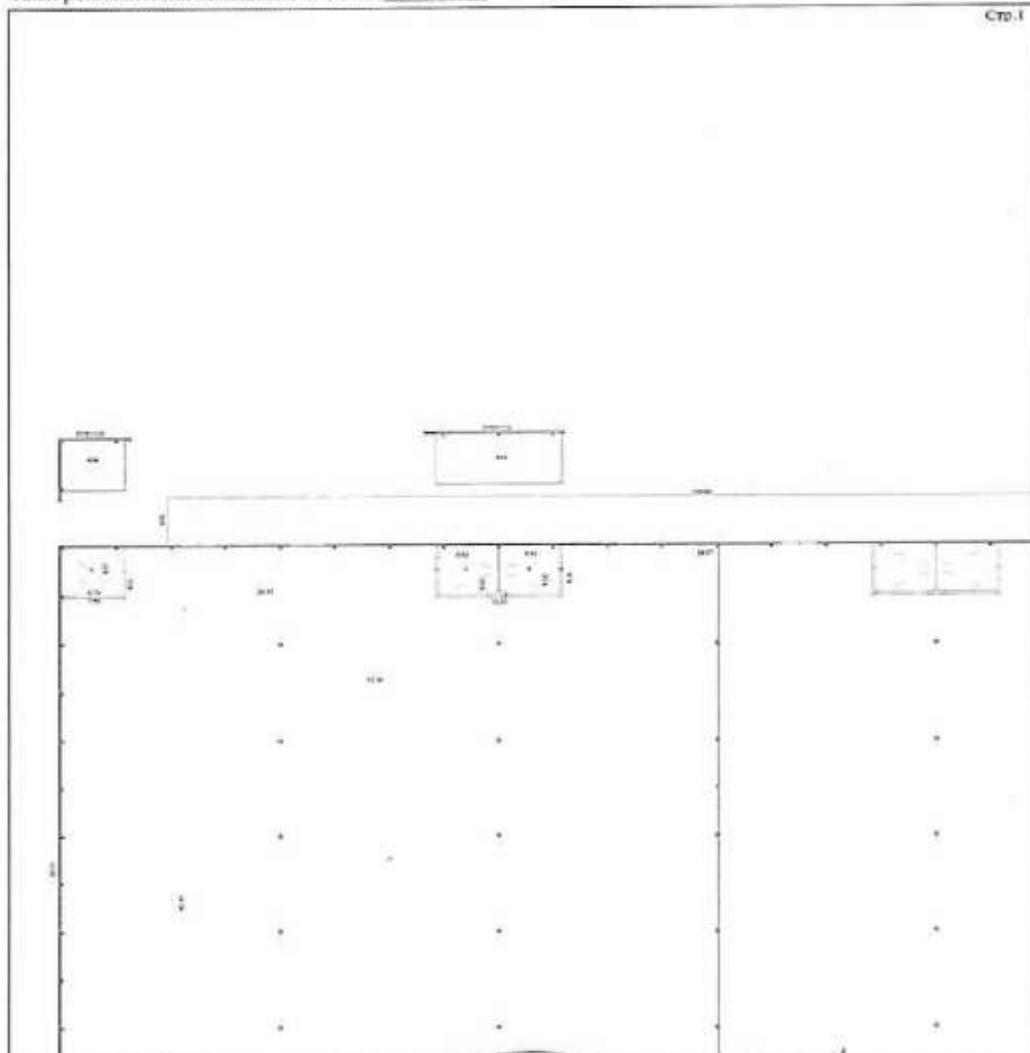
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	10
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283127	
Кадастровый номер:	54:19:034102:514

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2558

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (подпись, фамилия)
--	--



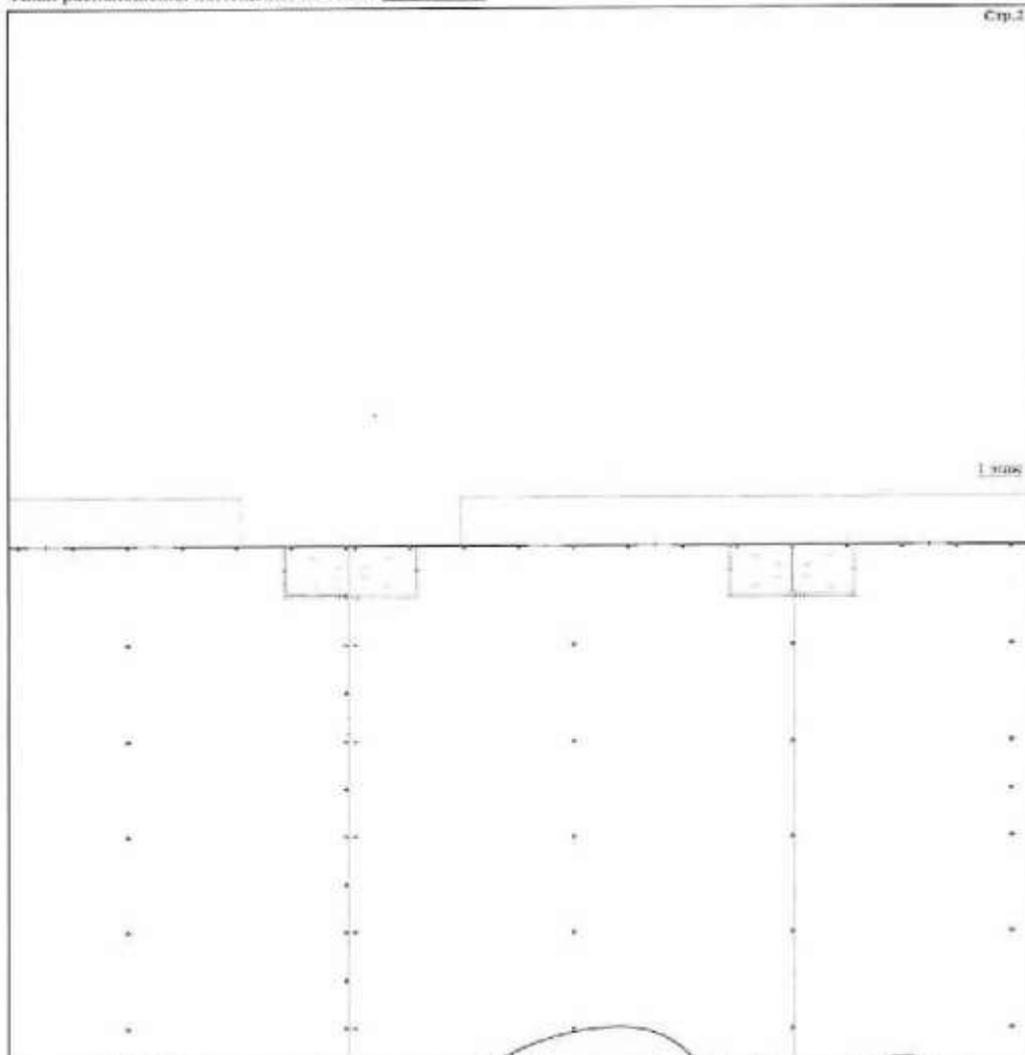
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	10
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283127
Кадастровый номер: 54:19:034102:514

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2558

Заместитель начальника отдела (подпись и наименование должности)		А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
---	--	---



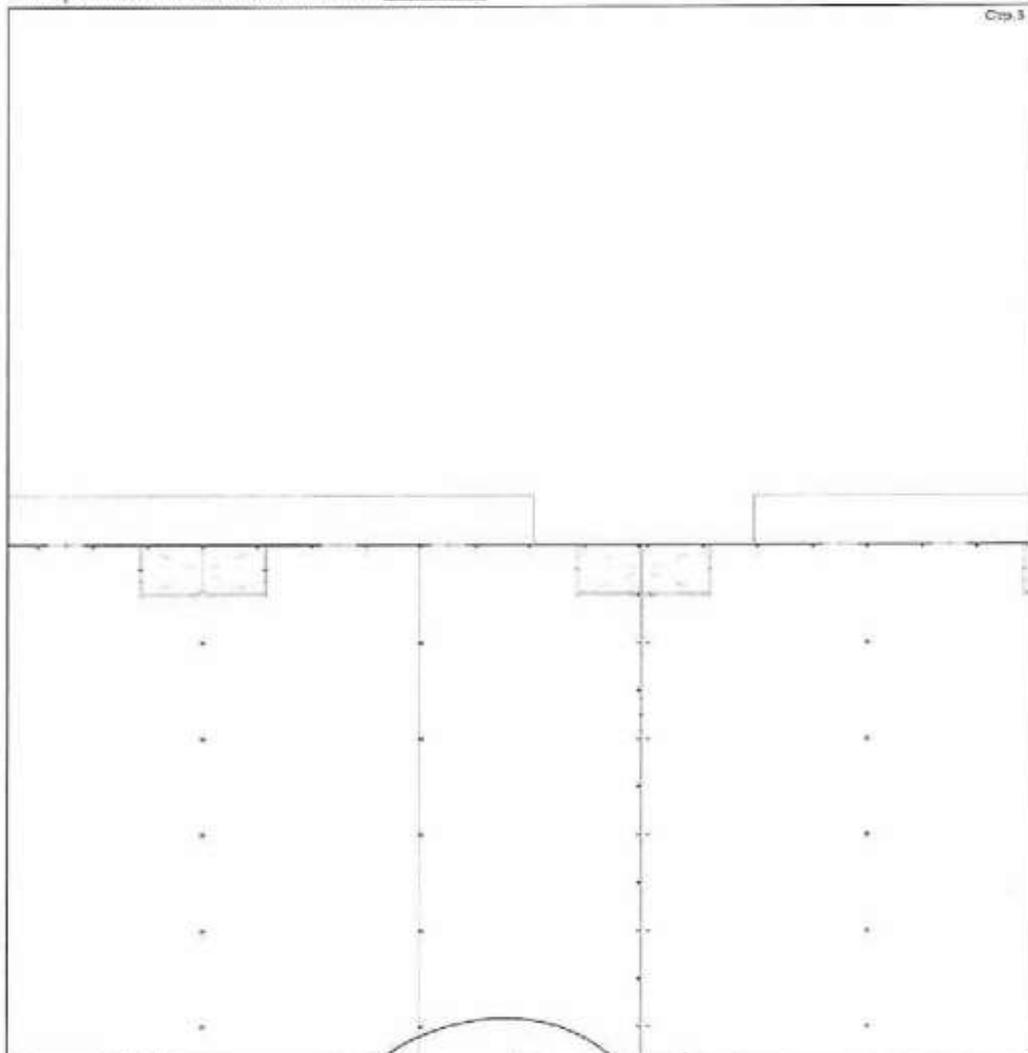
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	10
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283127	
Кадастровый номер:	54:19:034102:514

План расположения помещения на этаже Этаж № 01.



Стр. 3

Масштаб 1: 2558

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---



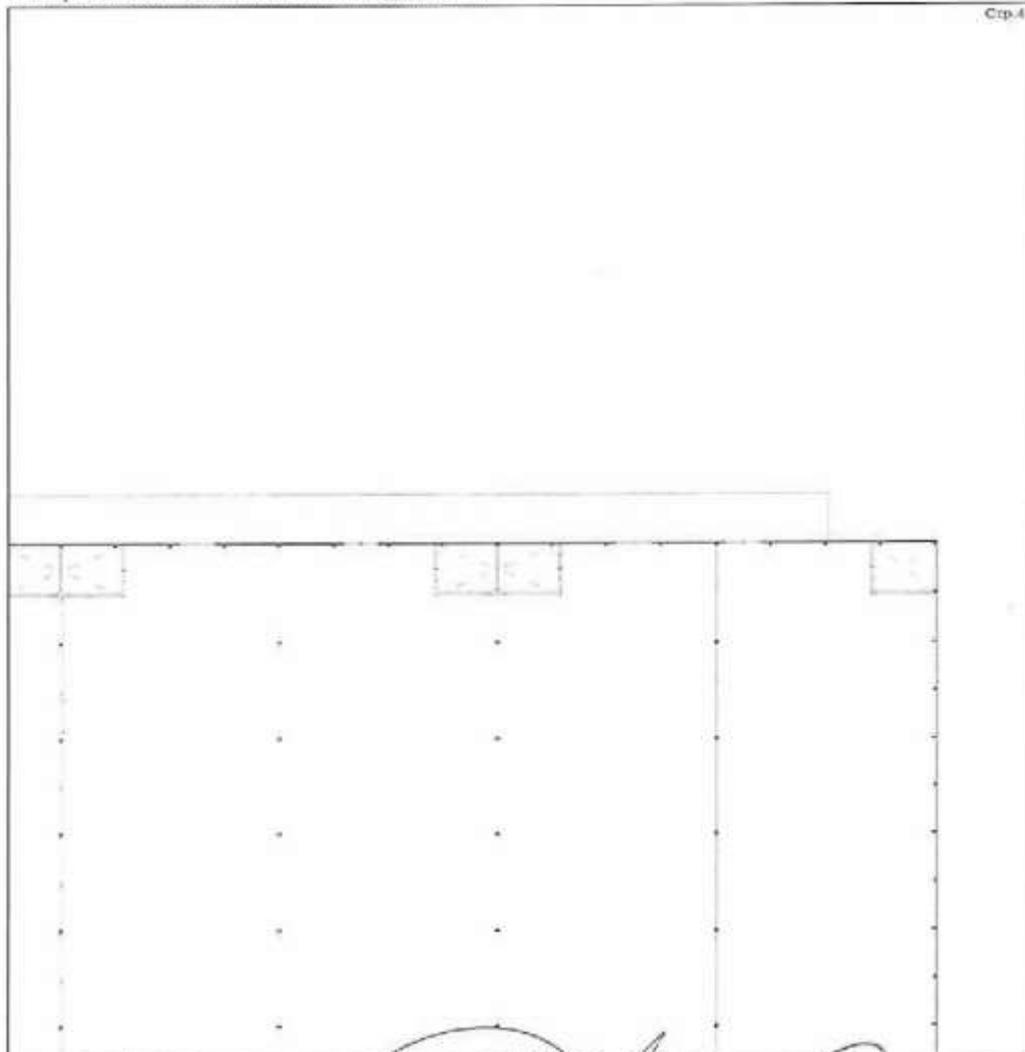
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	10
--------	---	---------------	----

№ 25-мкн/2016 г. № 54/201/16-283127	
Кадастровый номер:	54:19:034102:514

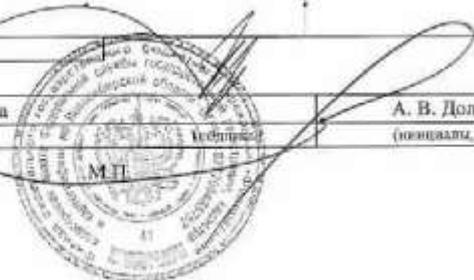
План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Стр.4

Масштаб 1:	2558
------------	------

Заместитель начальника отдела (подпись)	А. В. Долгополов (подпись, фамилия)
--	--



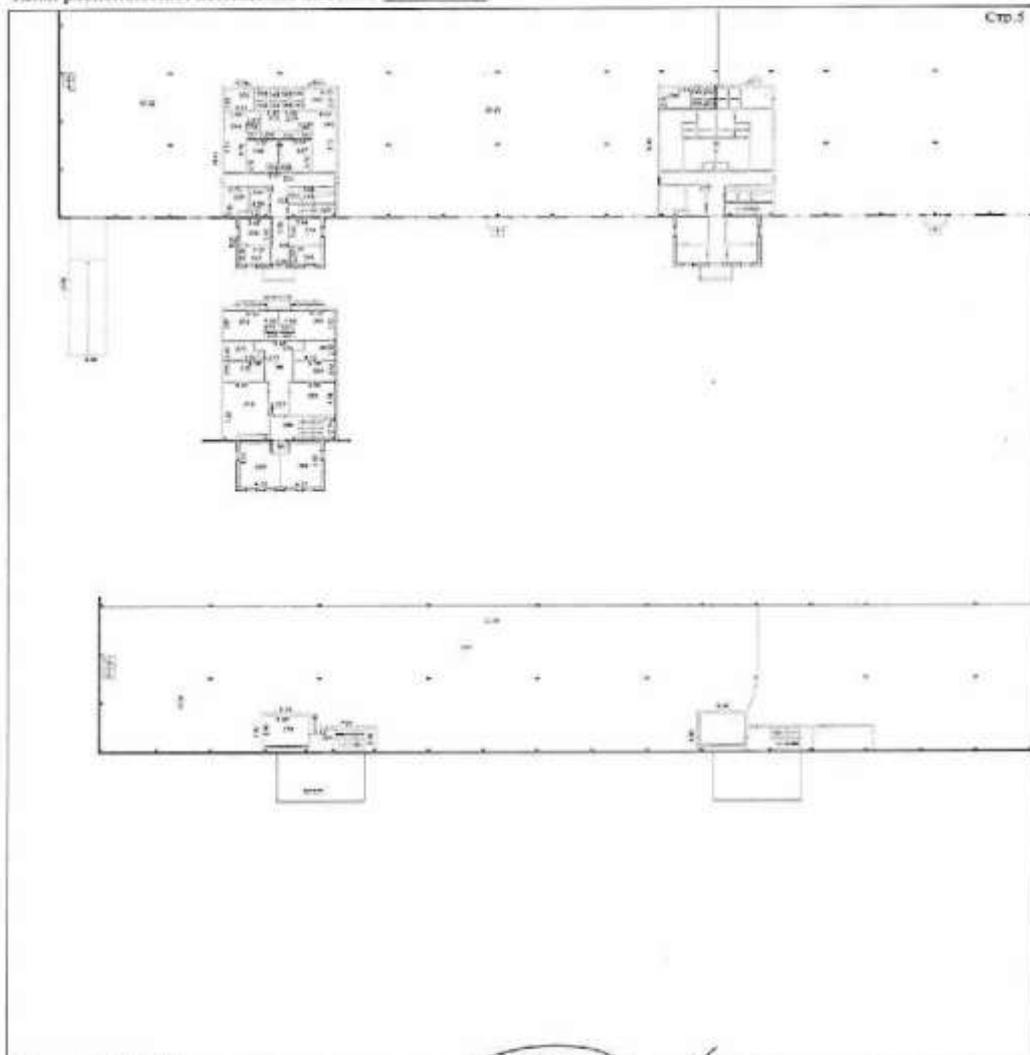
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	10
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283127	
Кадастровый номер:	54:19:034102:514

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2558

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Додриолов (подпись)
--	------------------------------



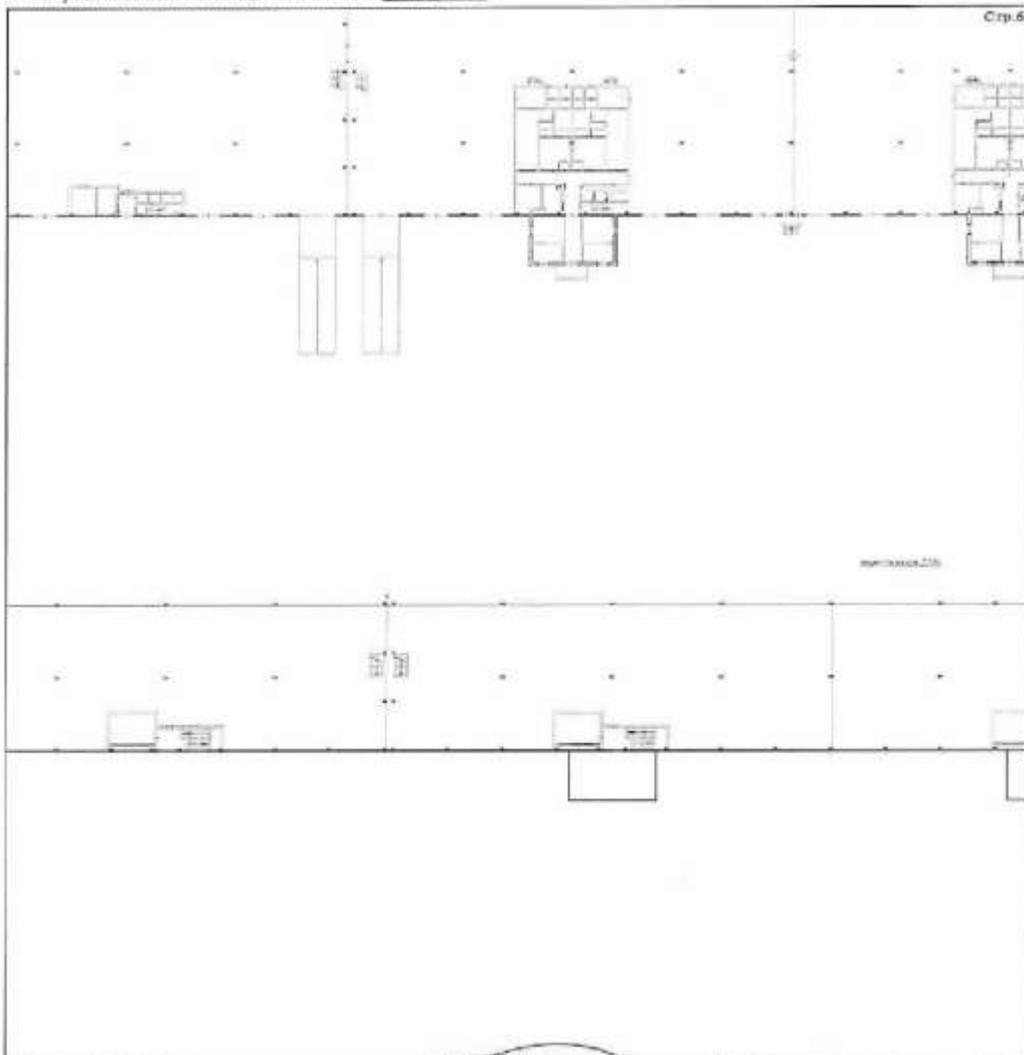
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	10
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283127	
Кадастровый номер:	54:19:034102:514

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2558

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А.В. Долганов (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



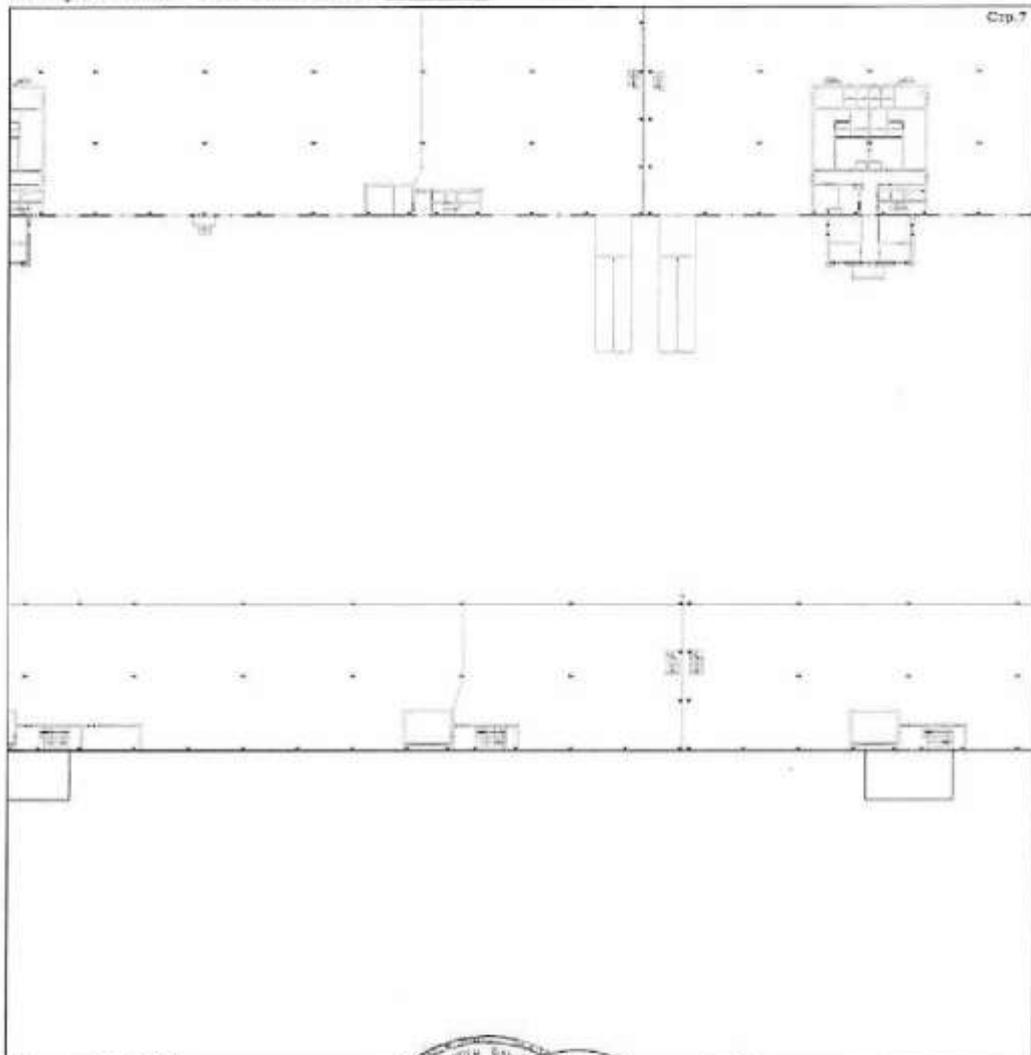
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	10
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283127
Кадастровый номер: 54:19:034102.514

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2558

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---



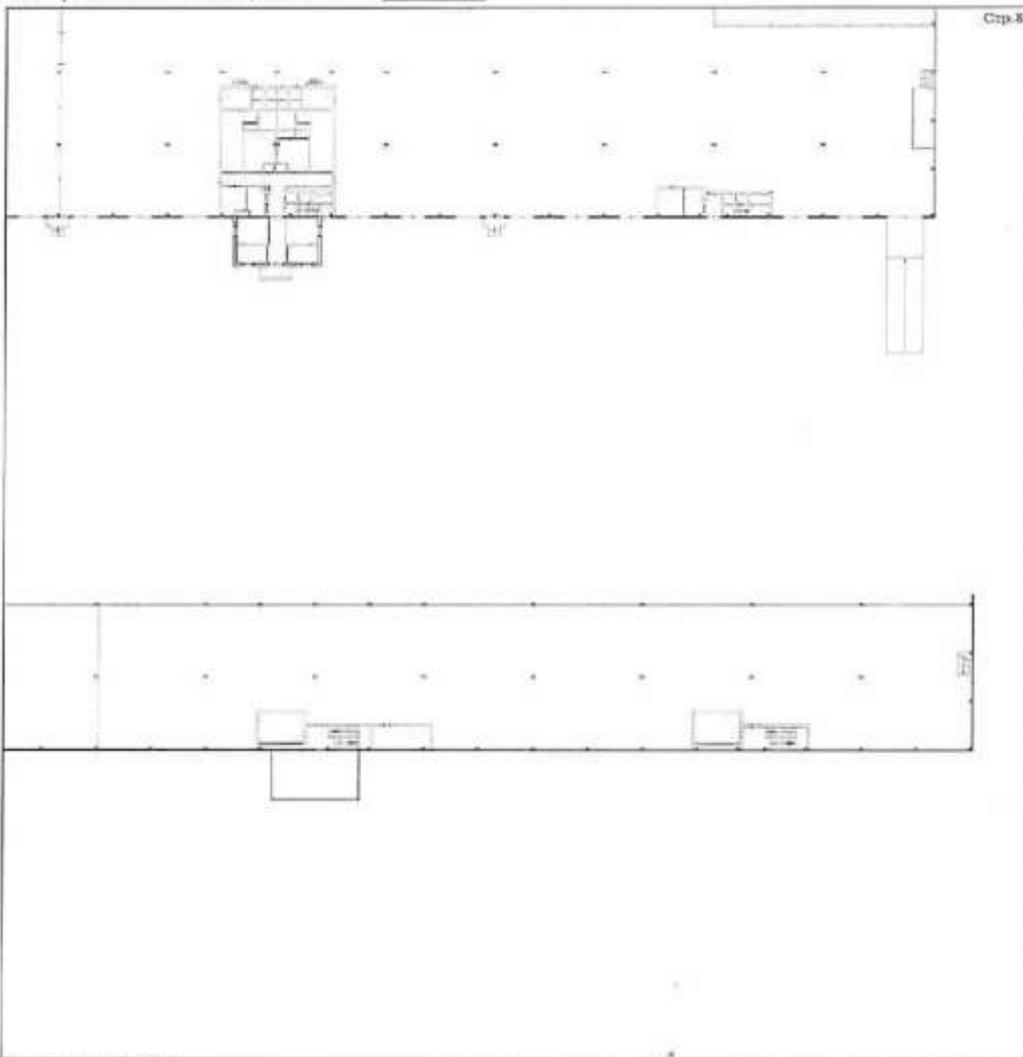
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	10
--------	----	---------------	----

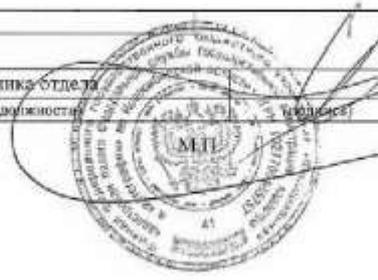
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283127
Кадастровый номер: 54:19:034102:514

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2558

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---



**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской
области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

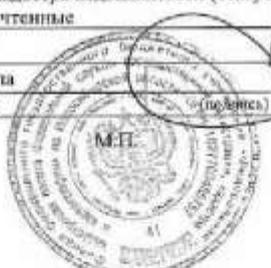
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126	
Кадастровый номер:	54:19:034102:515
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.05.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	54:19:034102:283
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подвал № подвал, Этаж № 01
3	Площадь помещения:	21943,4
4	Адрес (описание местоположения):	Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п.3307 км. д.16
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	135330872,52
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Артеменко Ярослав Викторович, 54-10-152, 23.05.2016 г.	
	Дополнительные сведения:	
13	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А. В. Долгополов (инициал, фамилия)
--	--	--

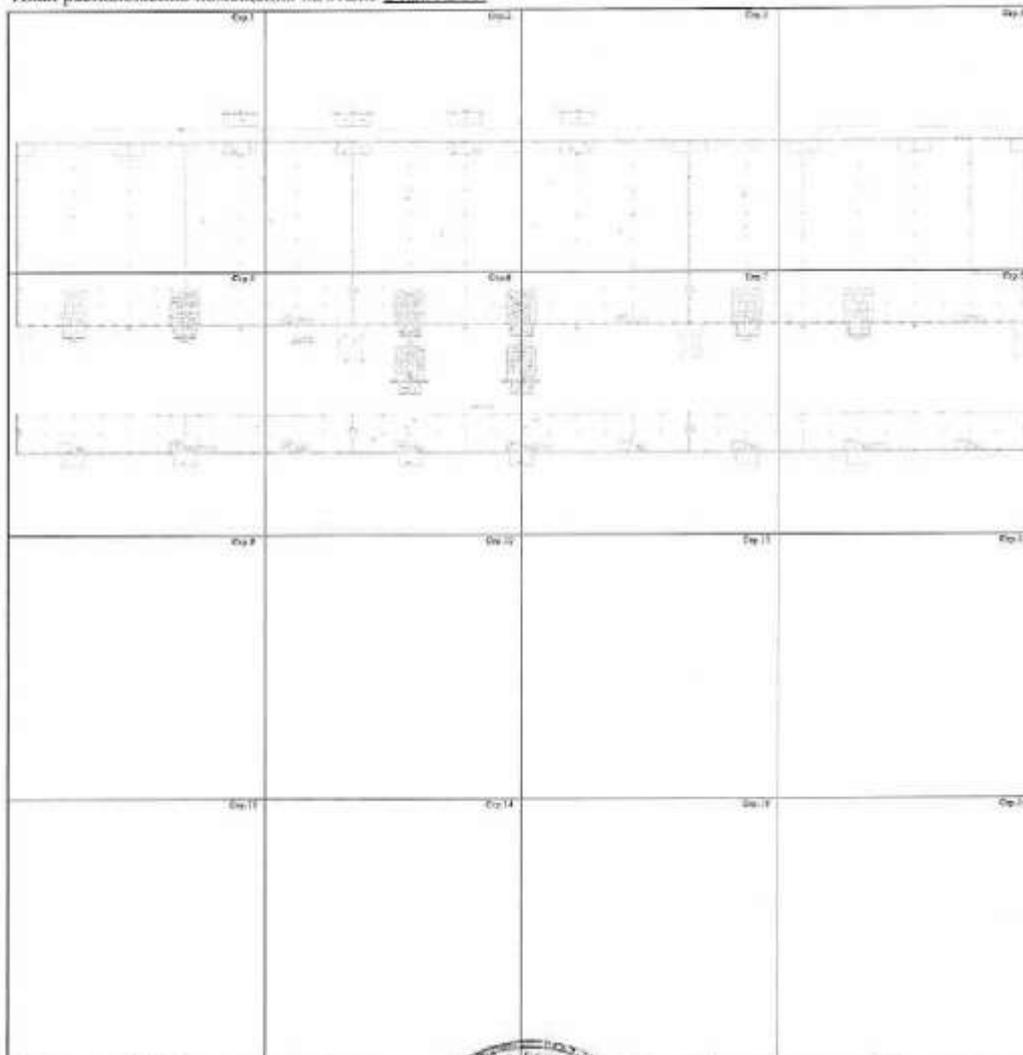
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126
Кадастровый номер: 54:19:034102:515

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2498

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		Подпись: 	С. В. Долгополов (имя, отчество, фамилия)
--	---	---	--

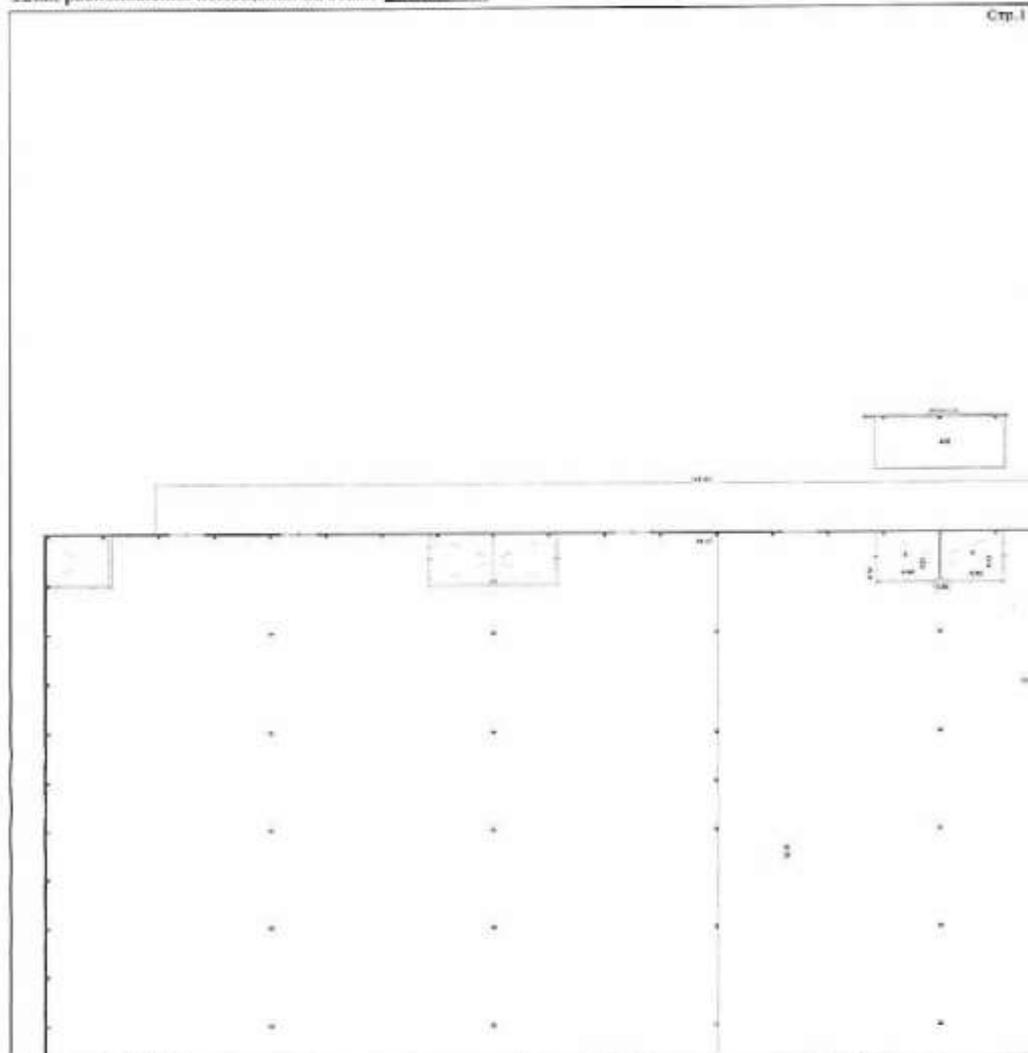
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

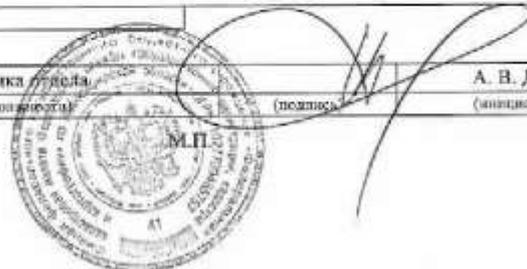
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126	
Кадастровый номер:	54:19:034102:515

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2498

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---



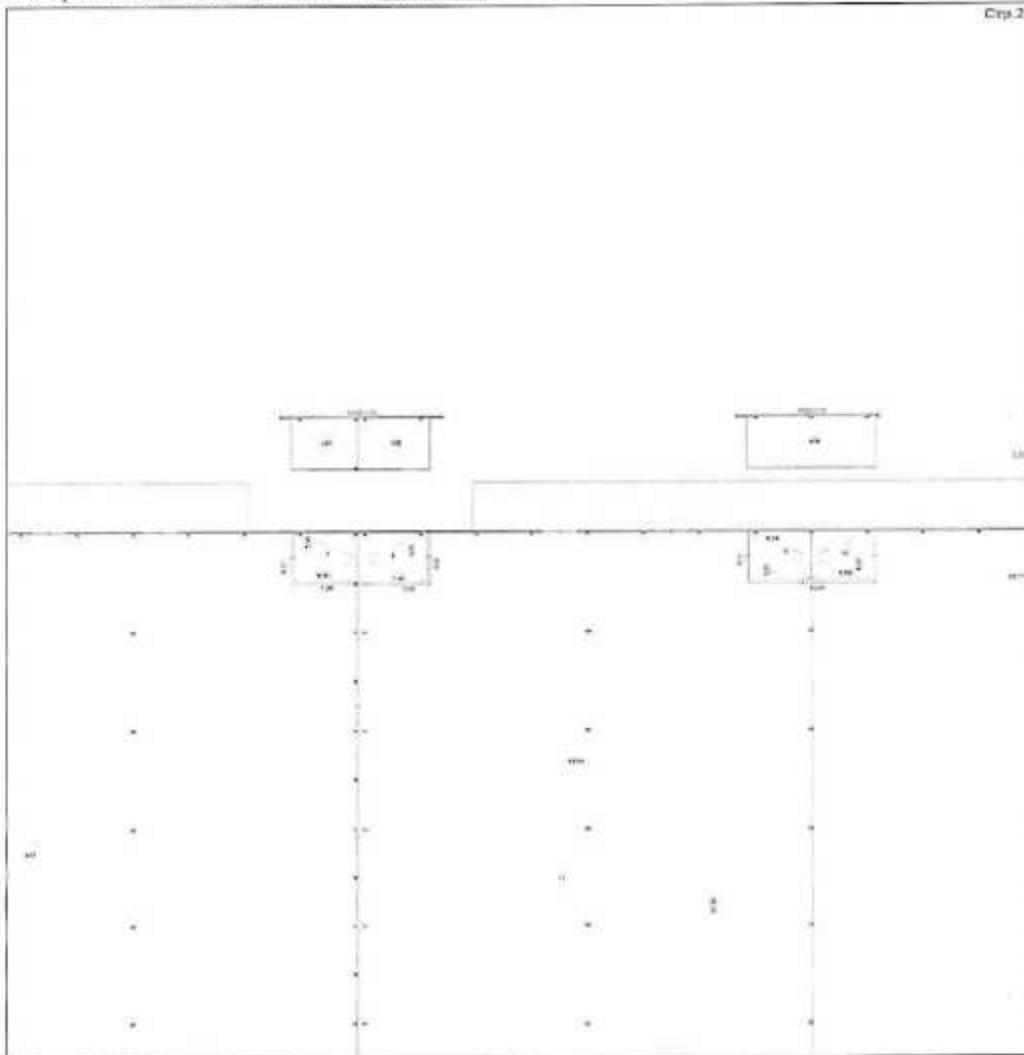
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

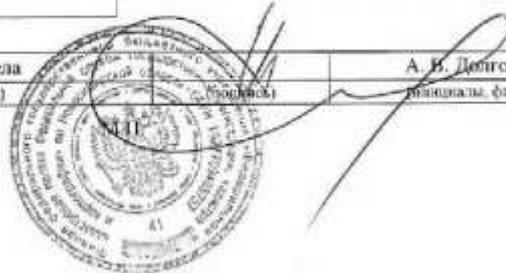
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126
Кадастровый номер: 54:19:034102:515

План расположения помещения на этаже **Этаж № 01:**



Масштаб 1: 2498

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов инициалы, фамилия
--	---------------------------------------

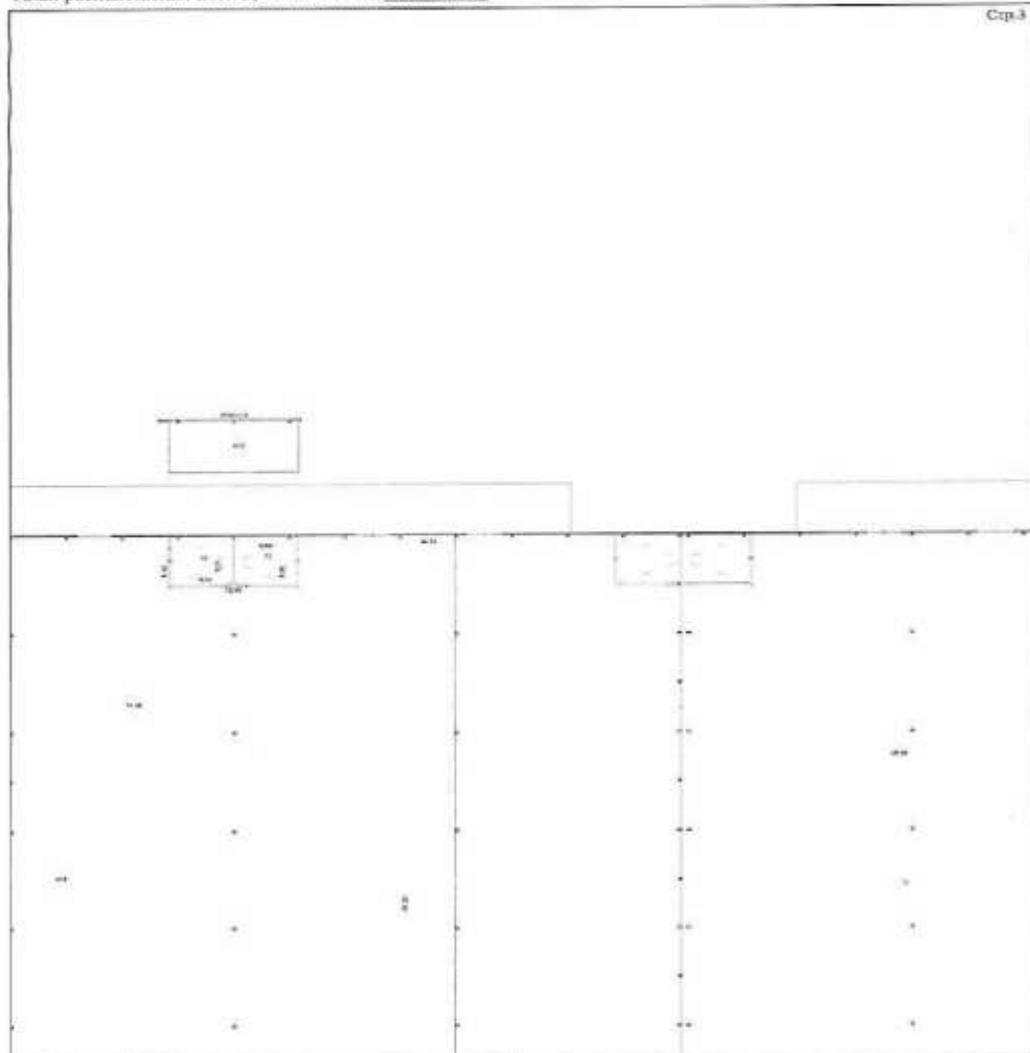


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	15
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126			
Кадастровый номер:	54:19:034102:515		

План расположения помещения на этаже: Этаж № 01



Масштаб 1: 2498

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Доргополов (подпись)
--	-------------------------------



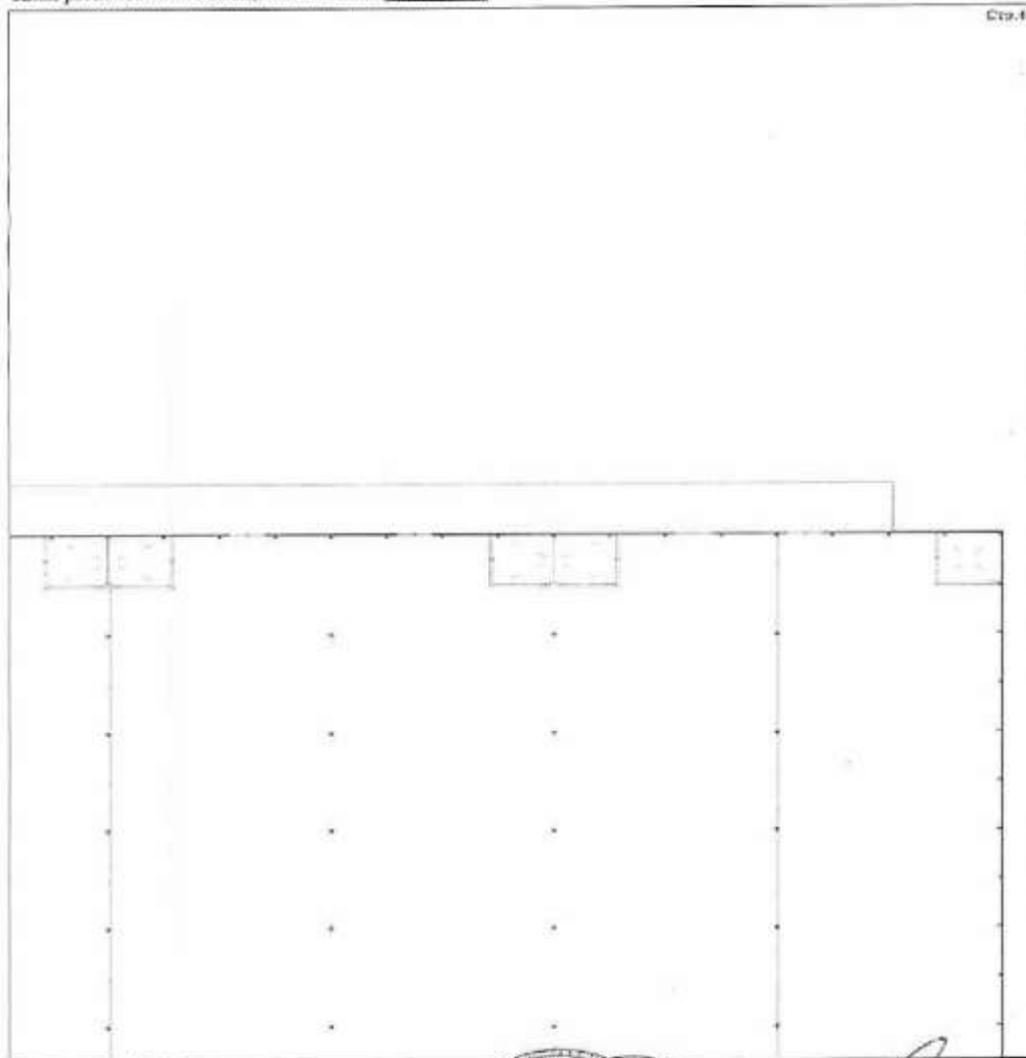
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(записи из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

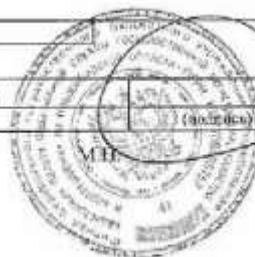
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126
Кадастровый номер: 54:19:034102:515

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2498

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (подпись)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------	---

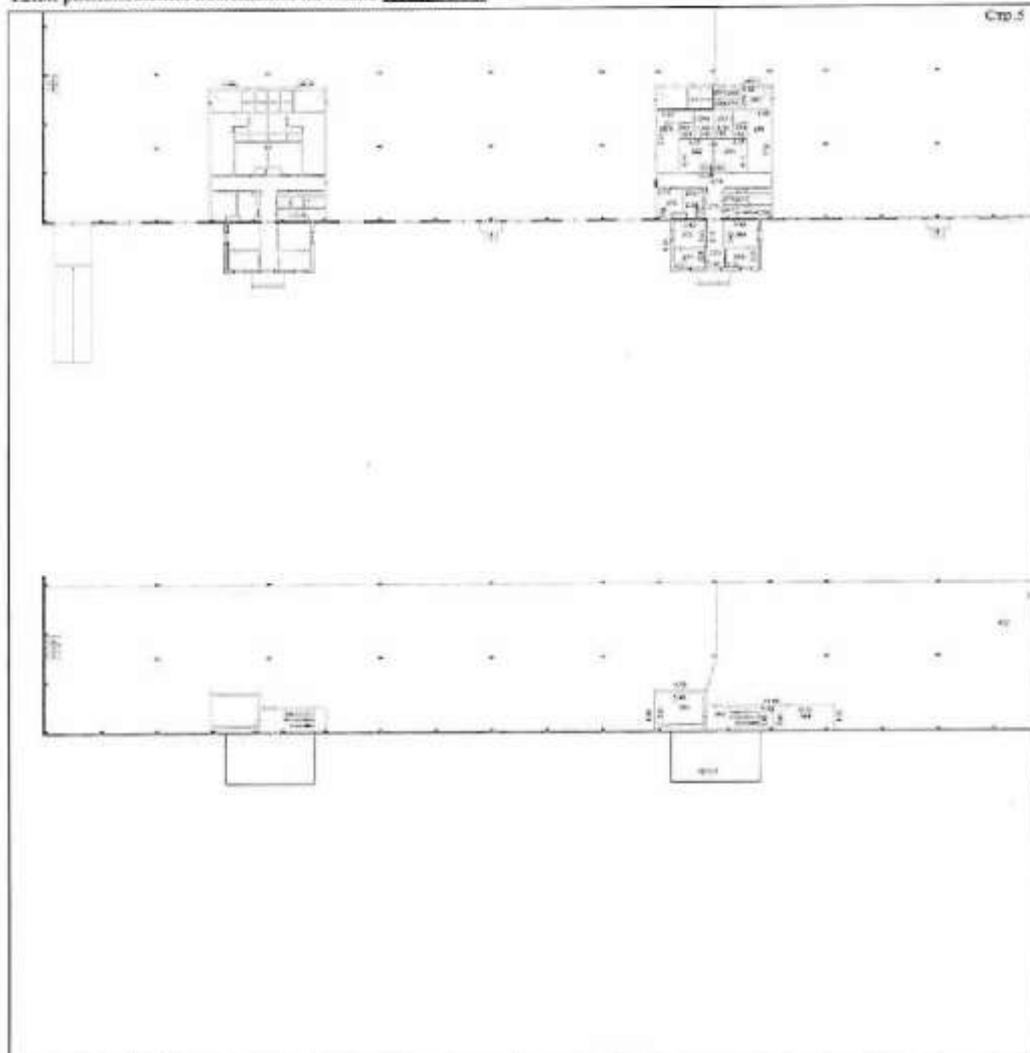


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	15
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126			
Кадастровый номер:	54:19:034102:515		

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2498

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Подкоплов (подпись, фамилия)
--	---------------------------------------

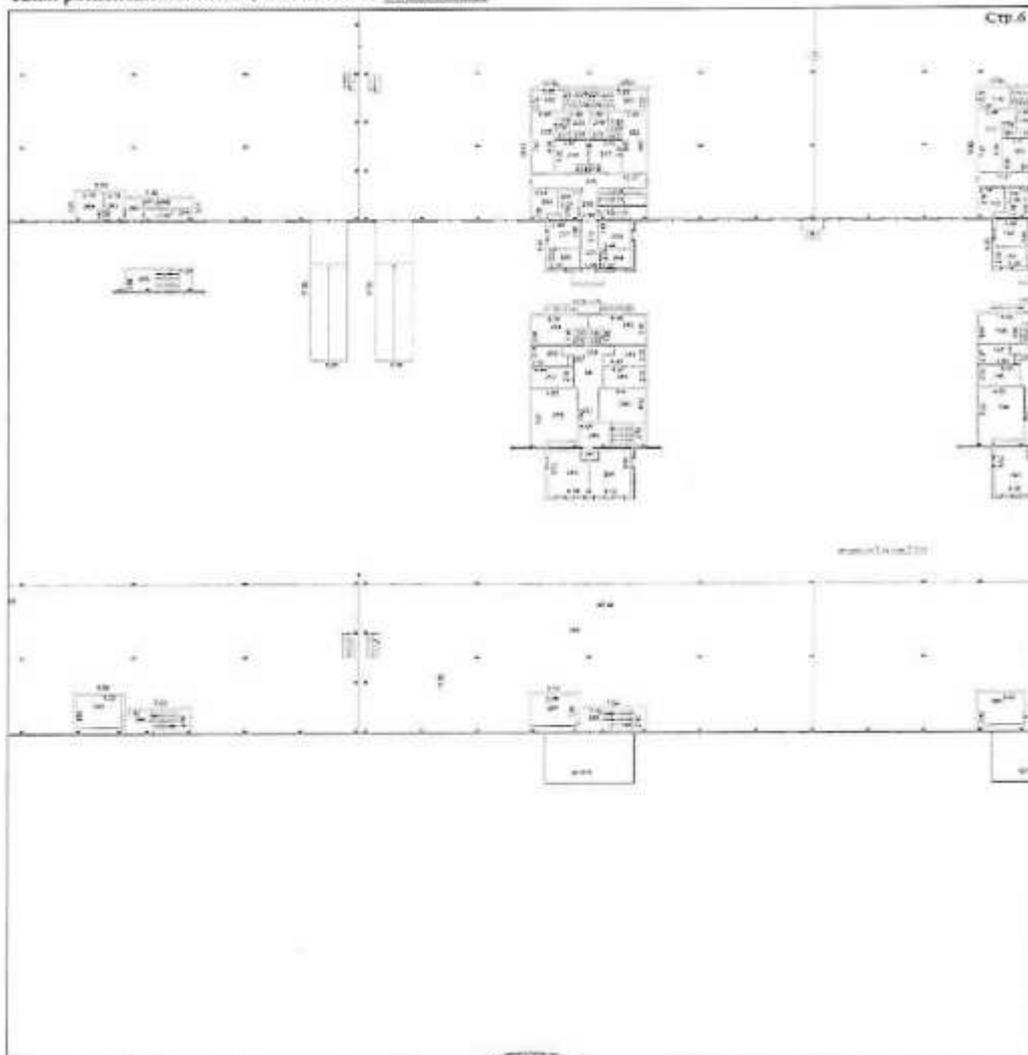


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	15
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126			
Кадастровый номер:		54:19:034102:515	

План расположения помещения на этаже **Этаж № 01:**



Масштаб 1: 2498

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А. В. Долгопола (имя, фамилия)
--	--	-----------------------------------

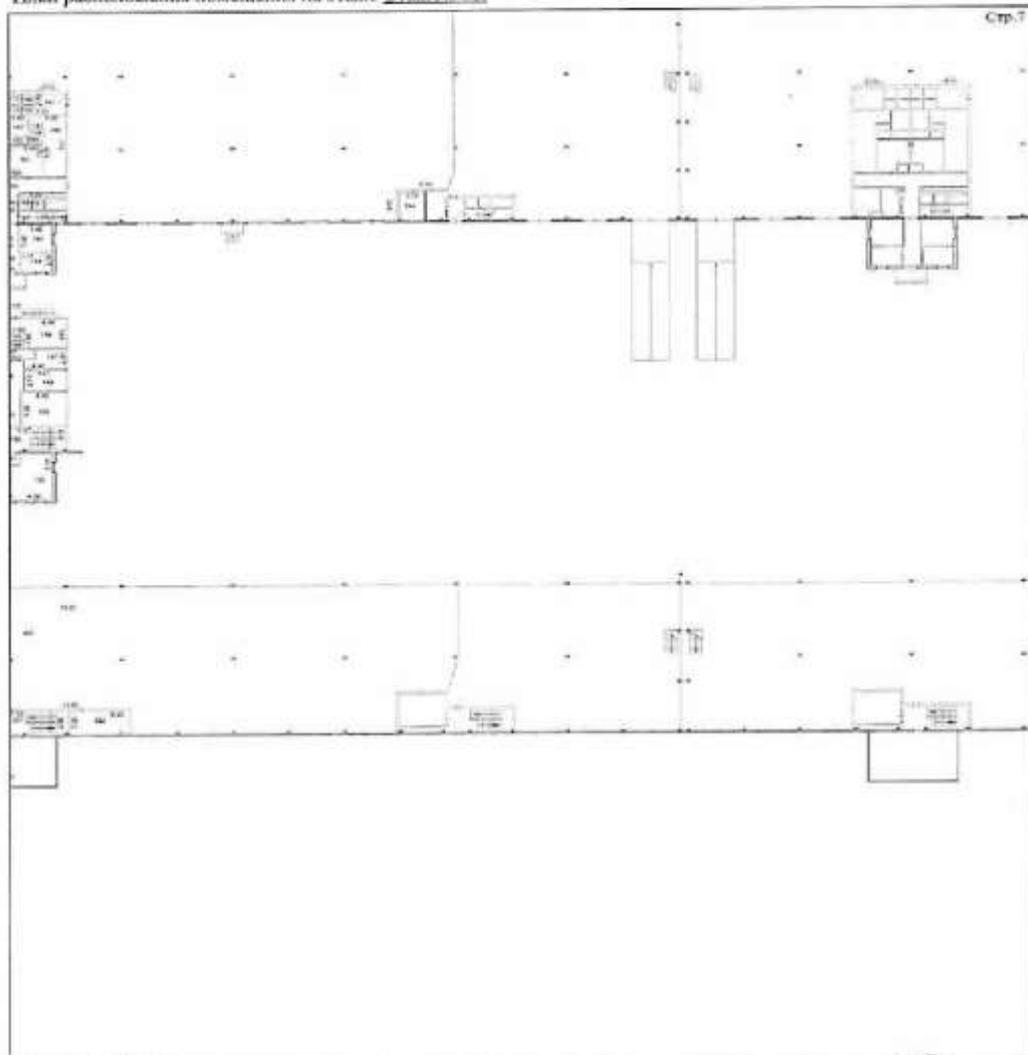


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	15
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126			
Кадастровый номер:	54:19:034102:515		

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2498

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	О.А. Давыдова	А.В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---------------	--



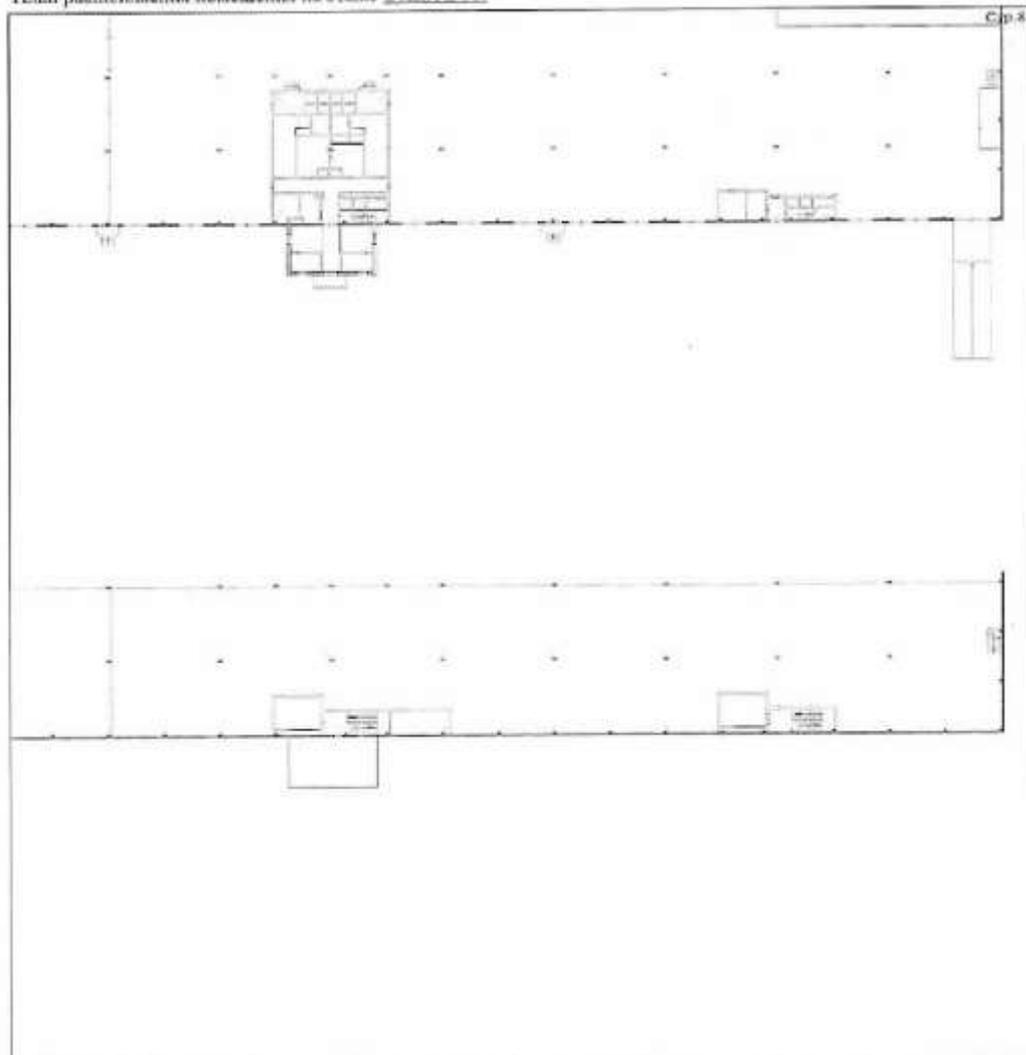
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

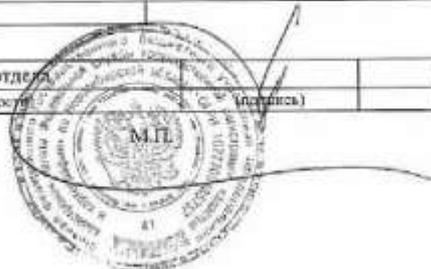
№25/ мая 2016 г. № 54/201/16-283126	
Кадастровый номер:	54:19:034102:515

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2498

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	(подпись)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	-----------	---



KП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

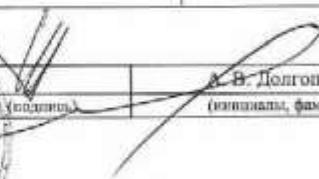
Лист №	11	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126	
Кадастровый номер:	54:19:034102:515

План расположения помещения на этаже Подвал № подвал:

Сп.1	Сп.2	Сп.3	Сп.4
Сп.5	Сп.6	Сп.7	Сп.8
Сп.9	Сп.10	Сп.11	Сп.12
Сп.13	Сп.14	Сп.15	Сп.16

Масштаб 1: 1423

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---	---



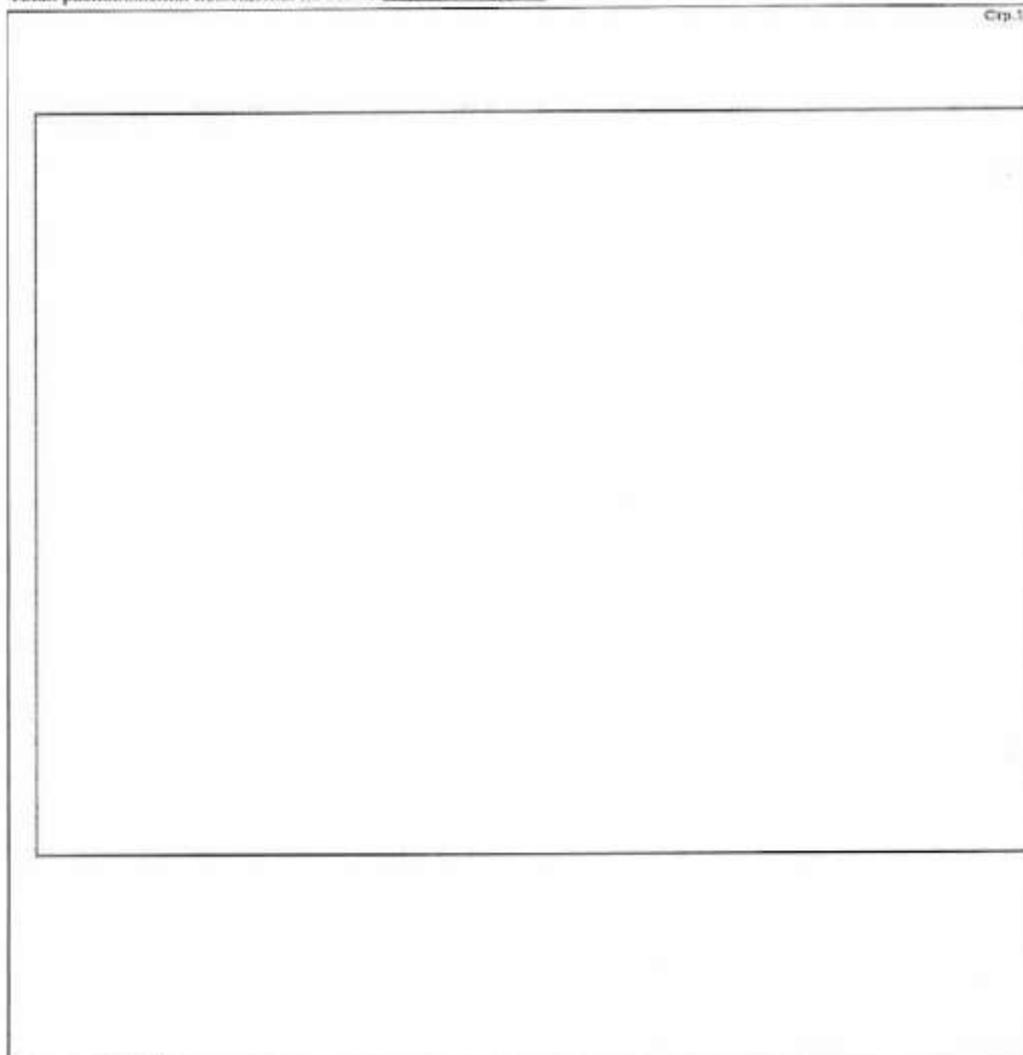
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126	
Кадастровый номер:	54:19:034102:515

План расположения помещения на этаже Подвал № подвал:



Стр. 3

Масштаб 1: 1423

Заместитель начальника отдела (долж. наименование должности)	отдел	А. В. Долгополов (подпись, фамилия)
---	-------	--



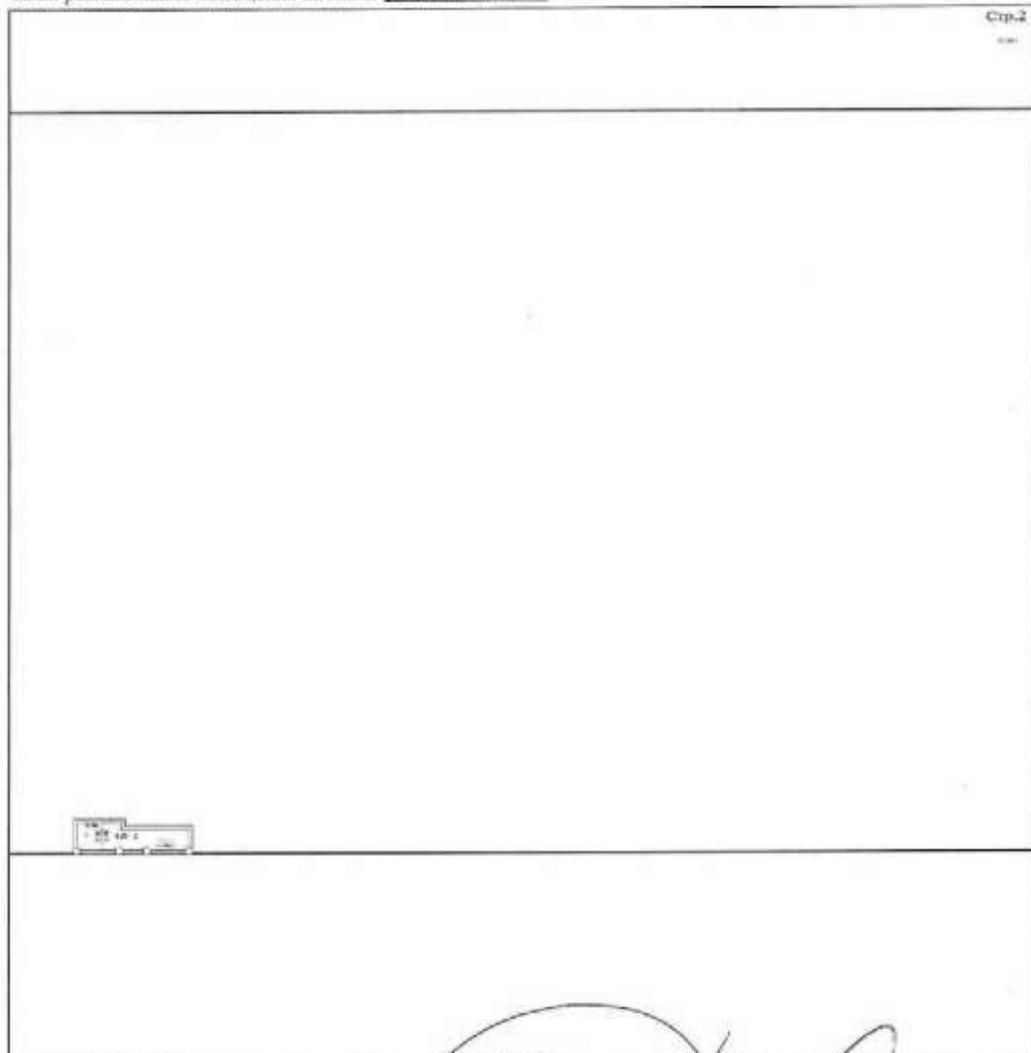
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписки из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126	
Кадастровый номер:	54:19:034102:515

План расположения помещения на этаже Подвал № полвал:



Стр.2

Масштаб 1: 1423

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---



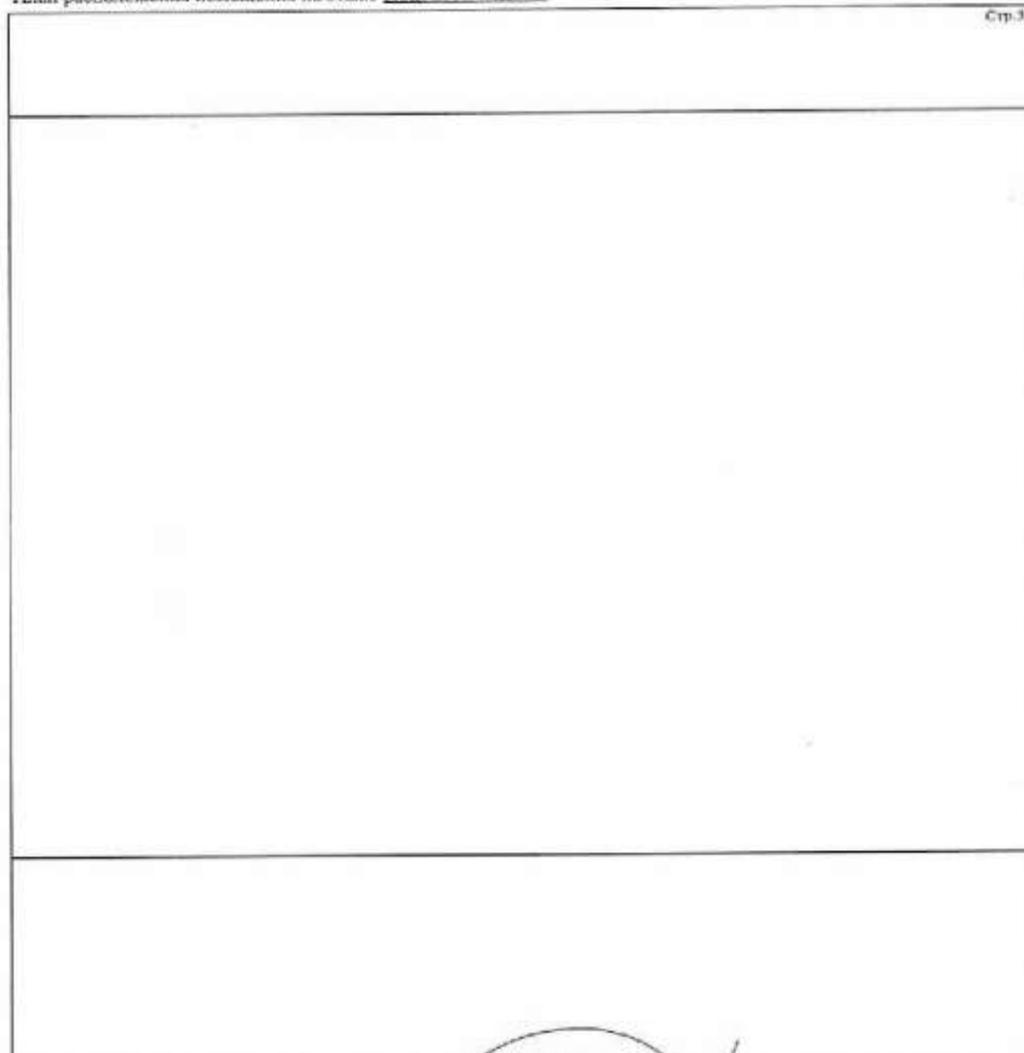
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

№25* мая 2016 г. № 54/201/16-283126	
Кадастровый номер:	54:19:034102:515

План расположения помещения на этаже Подвал № подвал:



Масштаб 1: 1423

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	--	---



КП.2

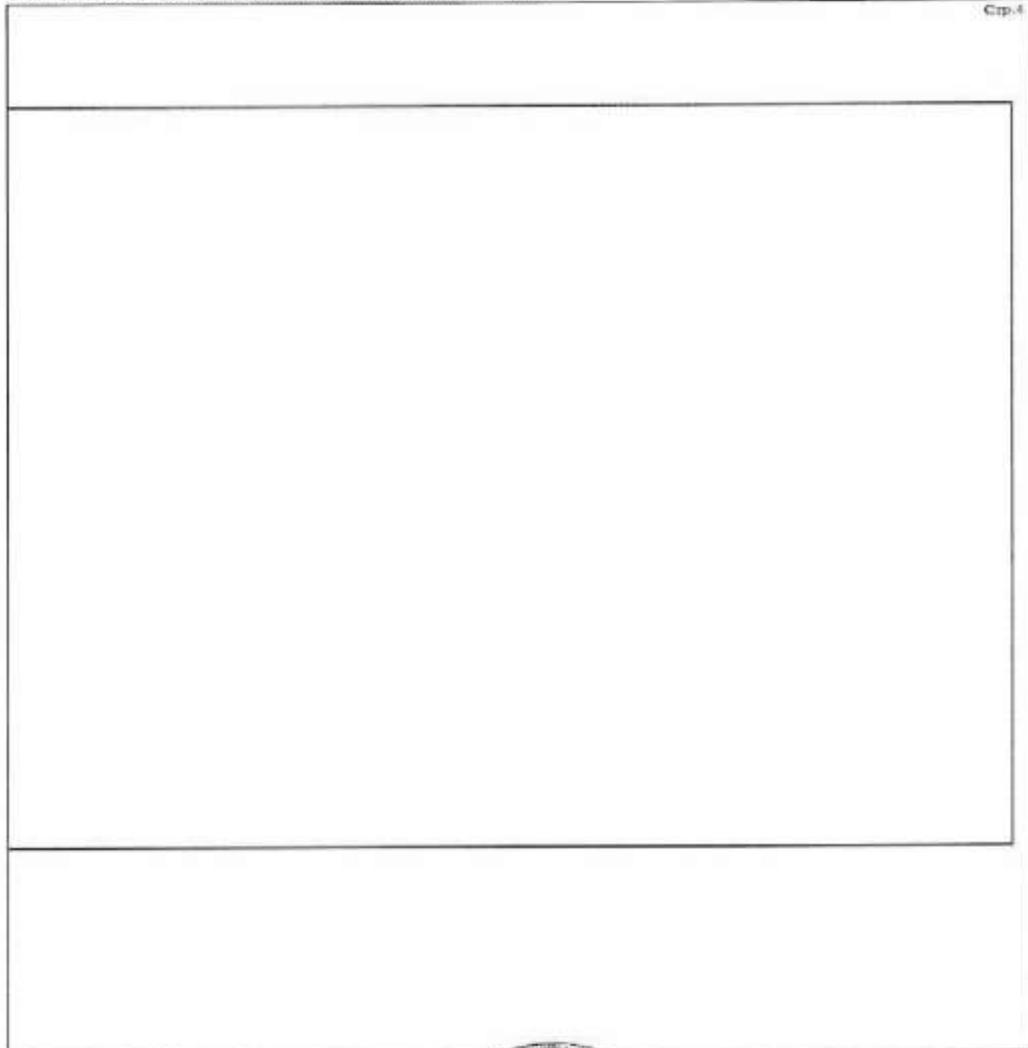
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	15	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283126	
Кадастровый номер:	54:19:034102:515

План расположения помещения на этаже Подвал № подвал:

Стр.4



Масштаб 1: 1423

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	М.П.	А. В. Долгоруков (подпись, фамилия)
--	------	--



**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской
области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516
Номер кадастрового квартала:	54:19:034102
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.05.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	54:19:034102:283
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подвал № подвал, Этаж № 01
3	Площадь помещения:	19146.3
4	Адрес (описание местоположения):	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с Толмачево, о.п.3307, д 16
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	118080401.60
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Артеменко Ярослав Викторович, 54-10-152, 23.05.2016 г.	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А. В. Долгополов (пешачка, фамилия)
--	--	--



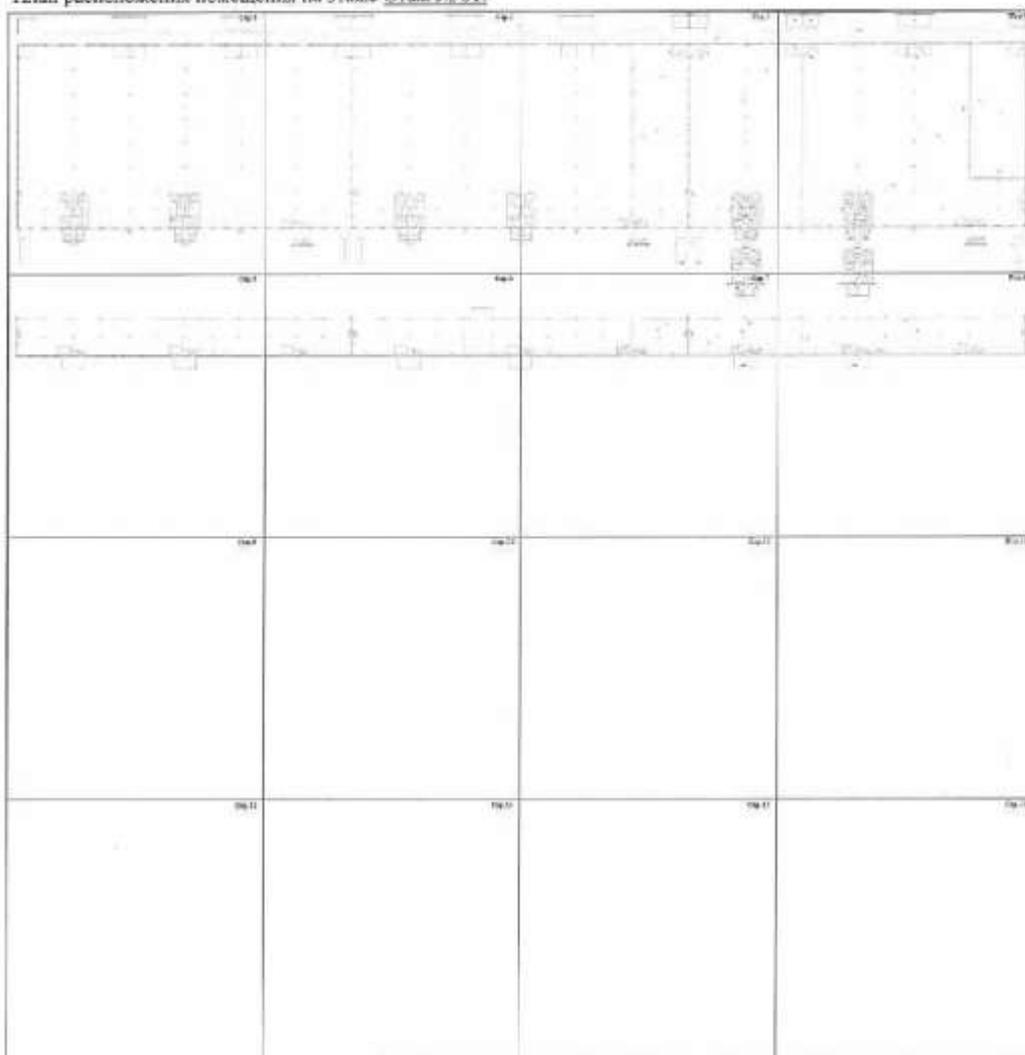
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

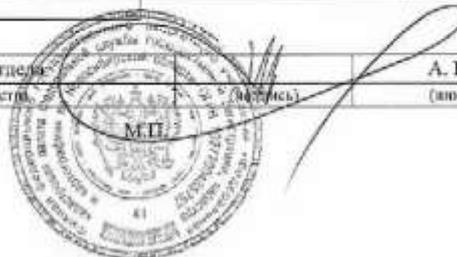
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2654

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---



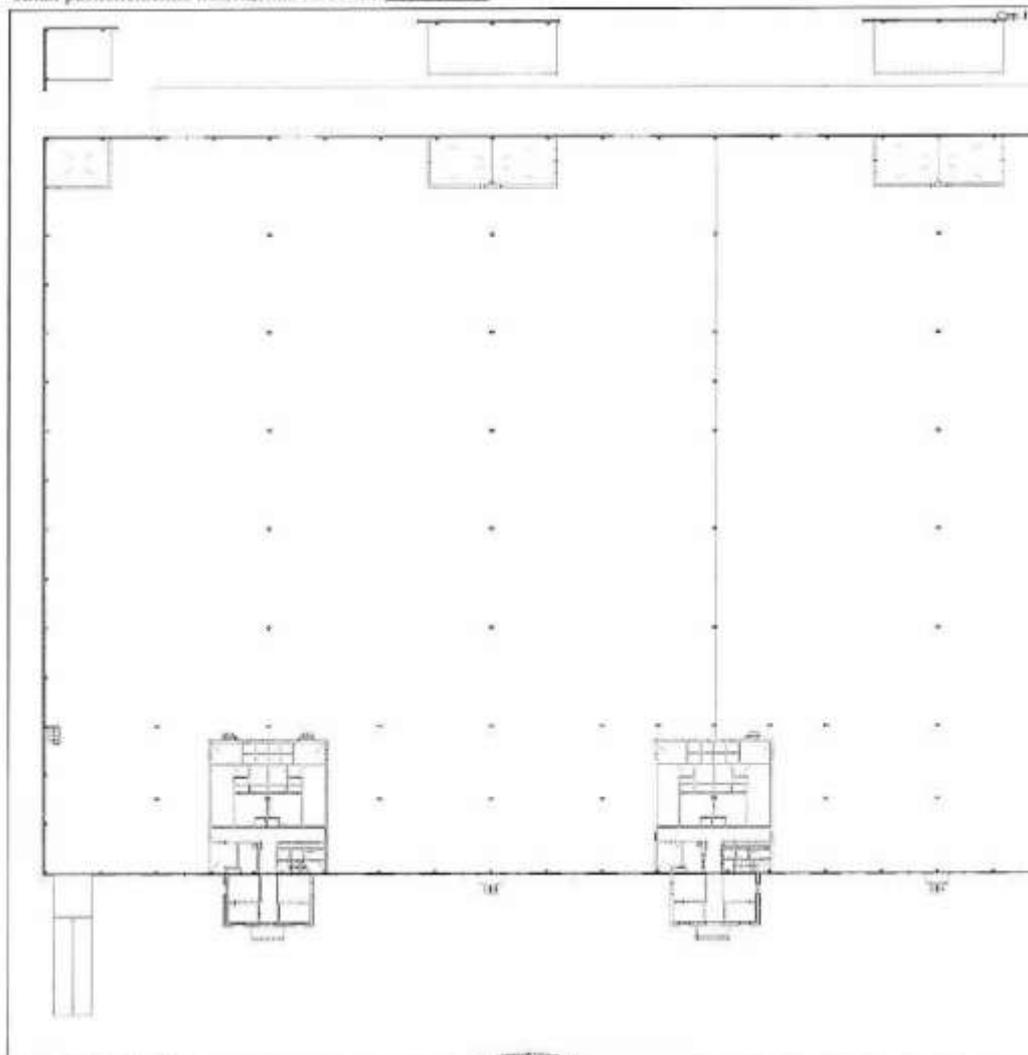
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

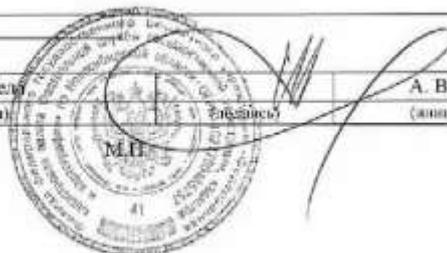
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128	
Кадастровый номер:	54:19-034102-516

План расположения помещения на этаже **Этаж № 01:**



Масштаб 1: 2654

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	Земельный	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	-----------	---



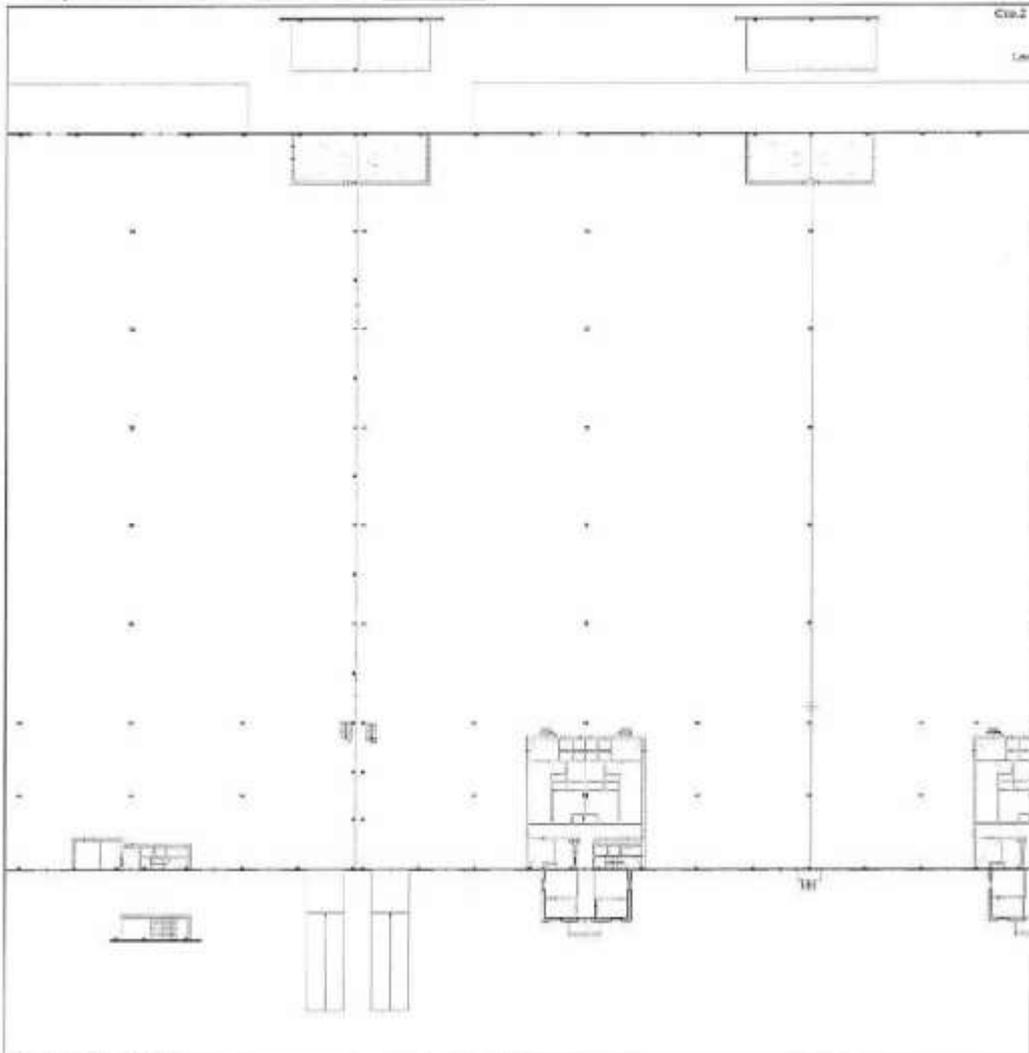
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

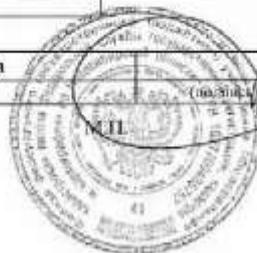
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128
Кадастровый номер: 54:19:034102:516

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2654

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А.В. Долгополов (подпись, фамилия)
--	---------------------------------------



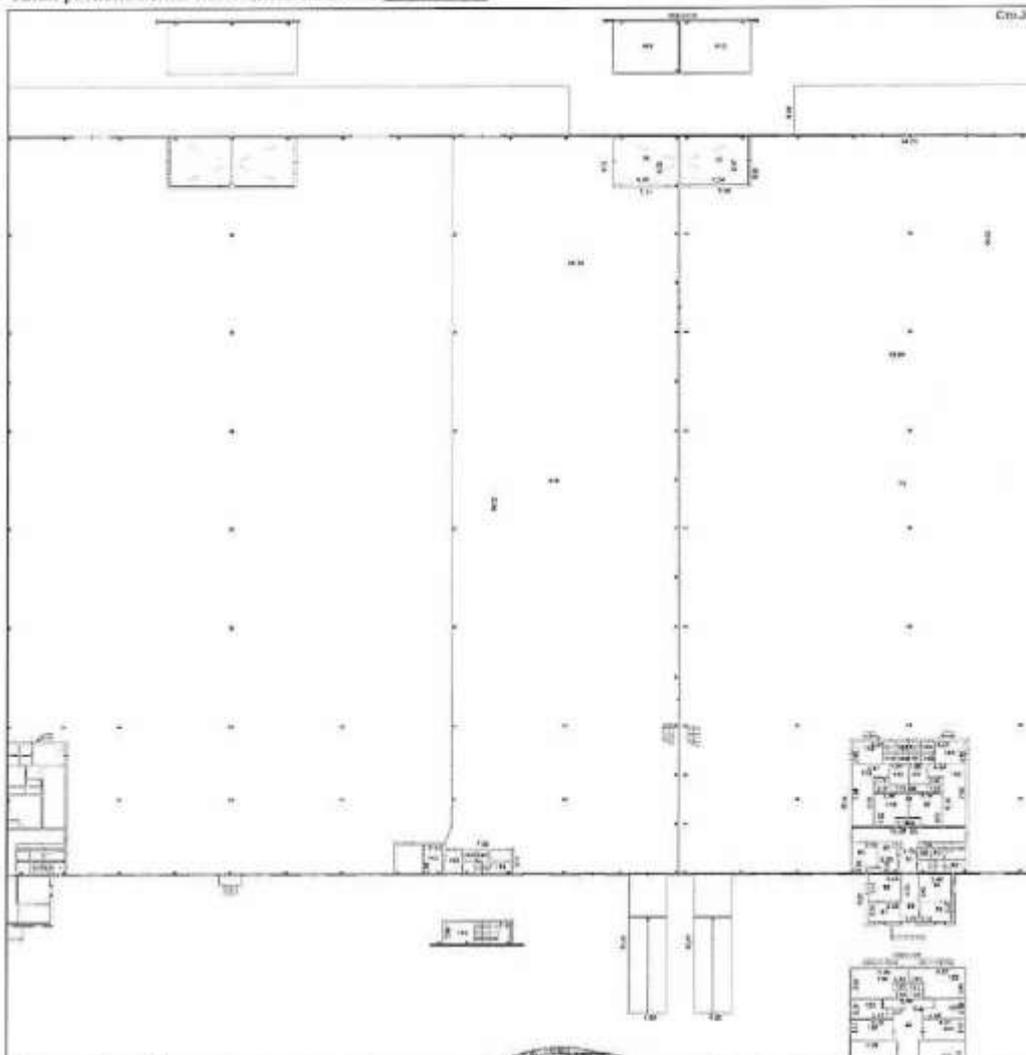
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

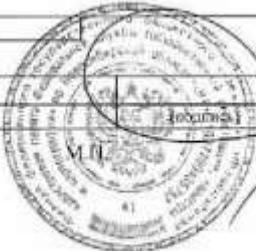
Лист №	5	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516

План расположения помещения на этаже **Этаж № 01:**



Масштаб 1: 2654

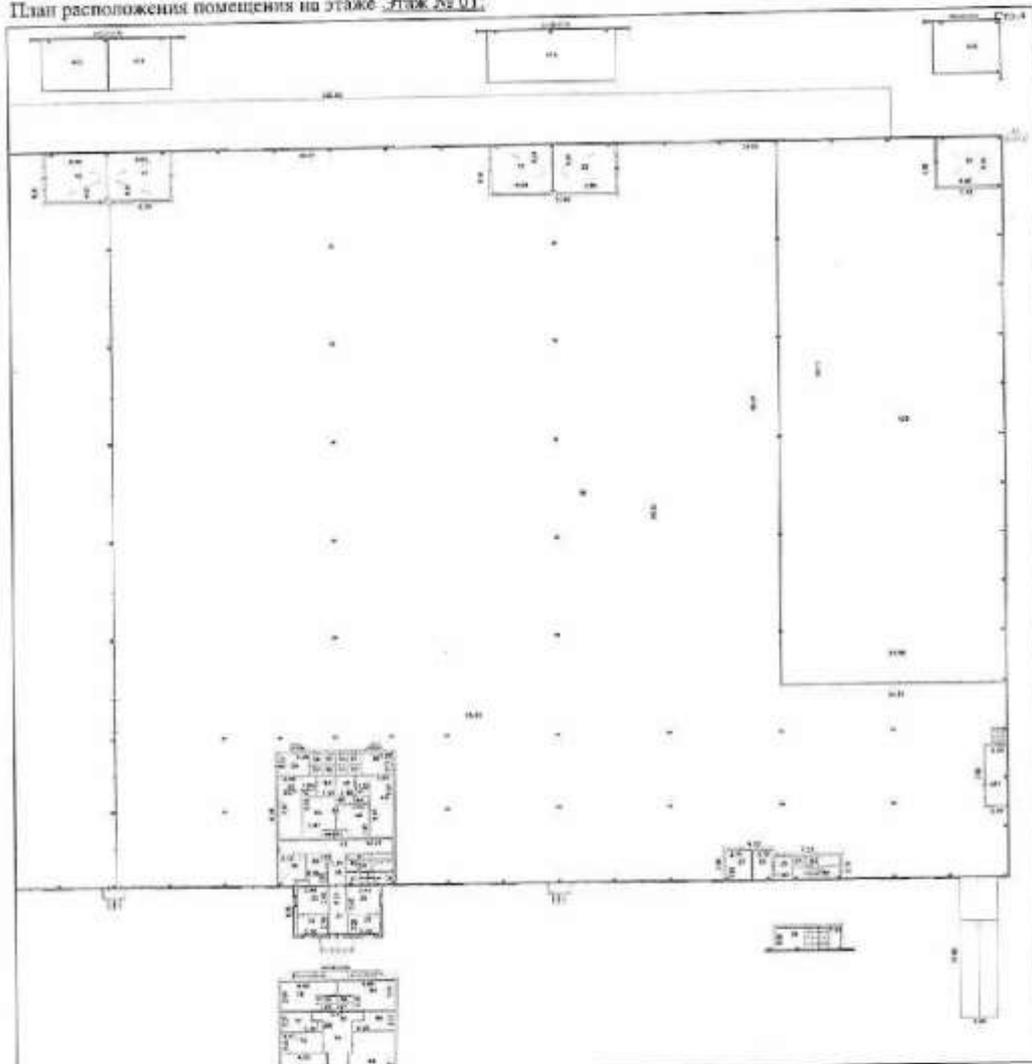
Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А.В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---	--

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписку из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	15
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128			
Кадастровый номер:	54:19.034102:516		

План расположения помещения на этаже: **Этаж № 01:**



Масштаб 1: 2654

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	(подпись)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	-----------	---

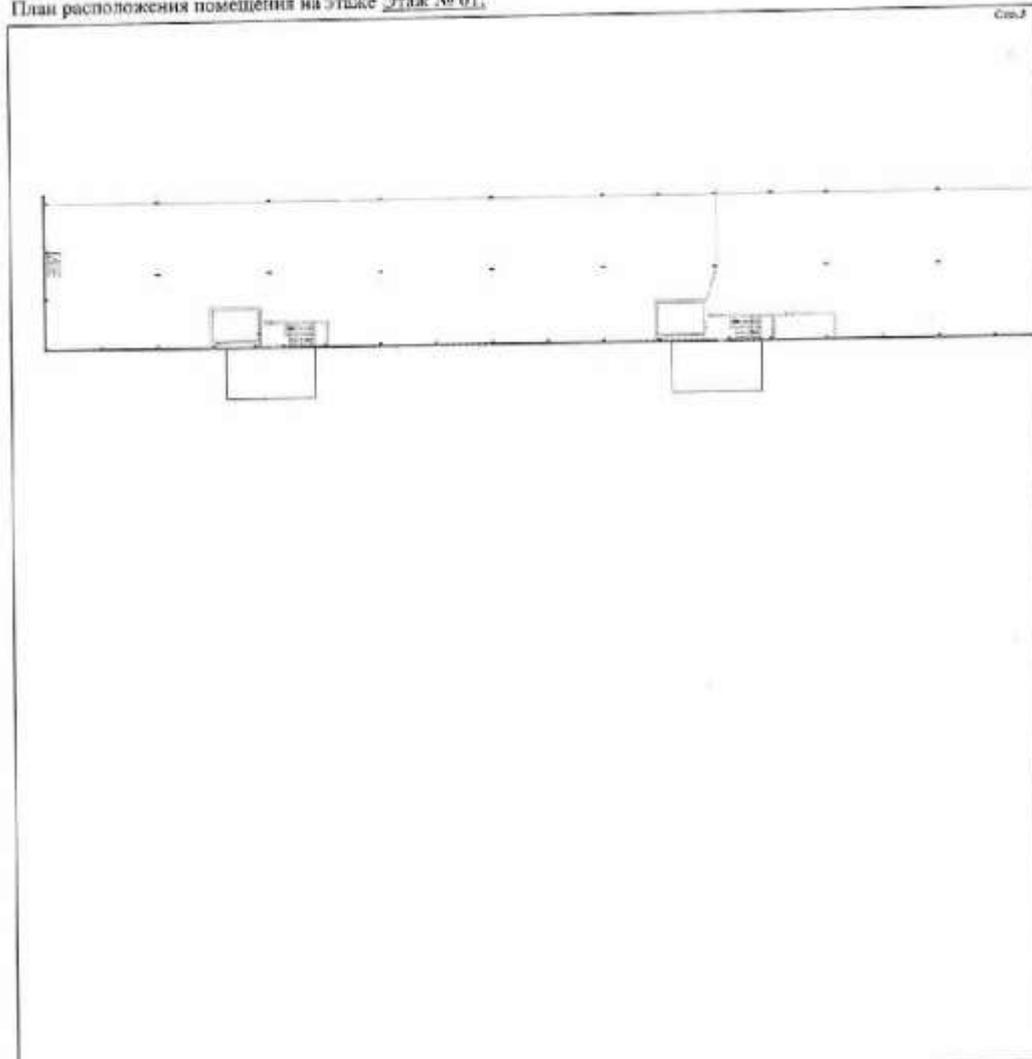


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

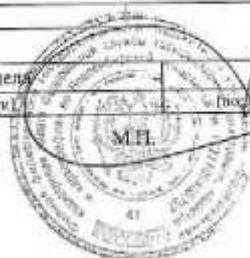
Лист №	7	Всего листов:	15
"25" мая 2016 г., № 54/201/16-283128			
Кадастровый номер:	54:19:034102.516		

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2654

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	М.П.	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	------	---



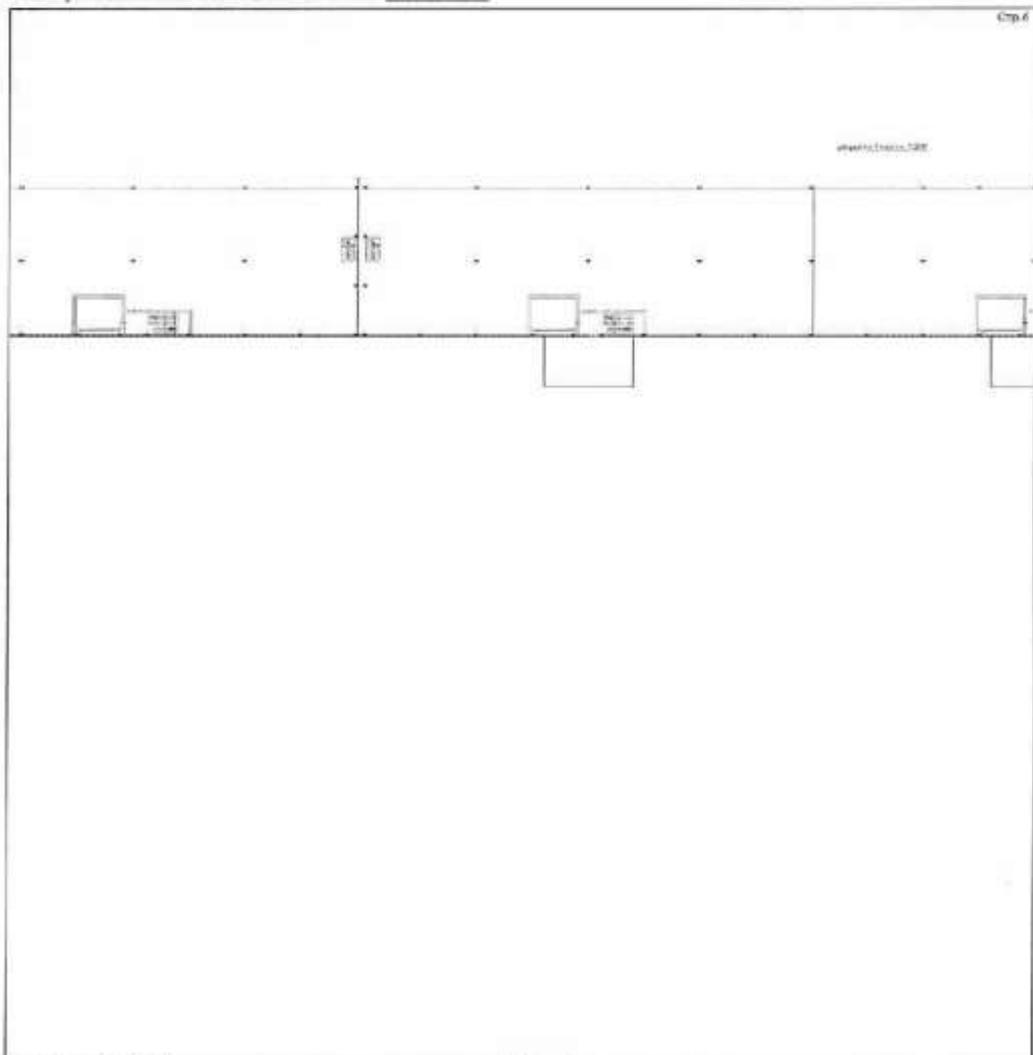
КП12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

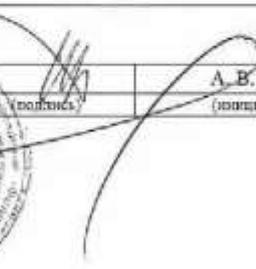
Лист №	8	Всего листов:	15
--------	---	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2654

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	--	---

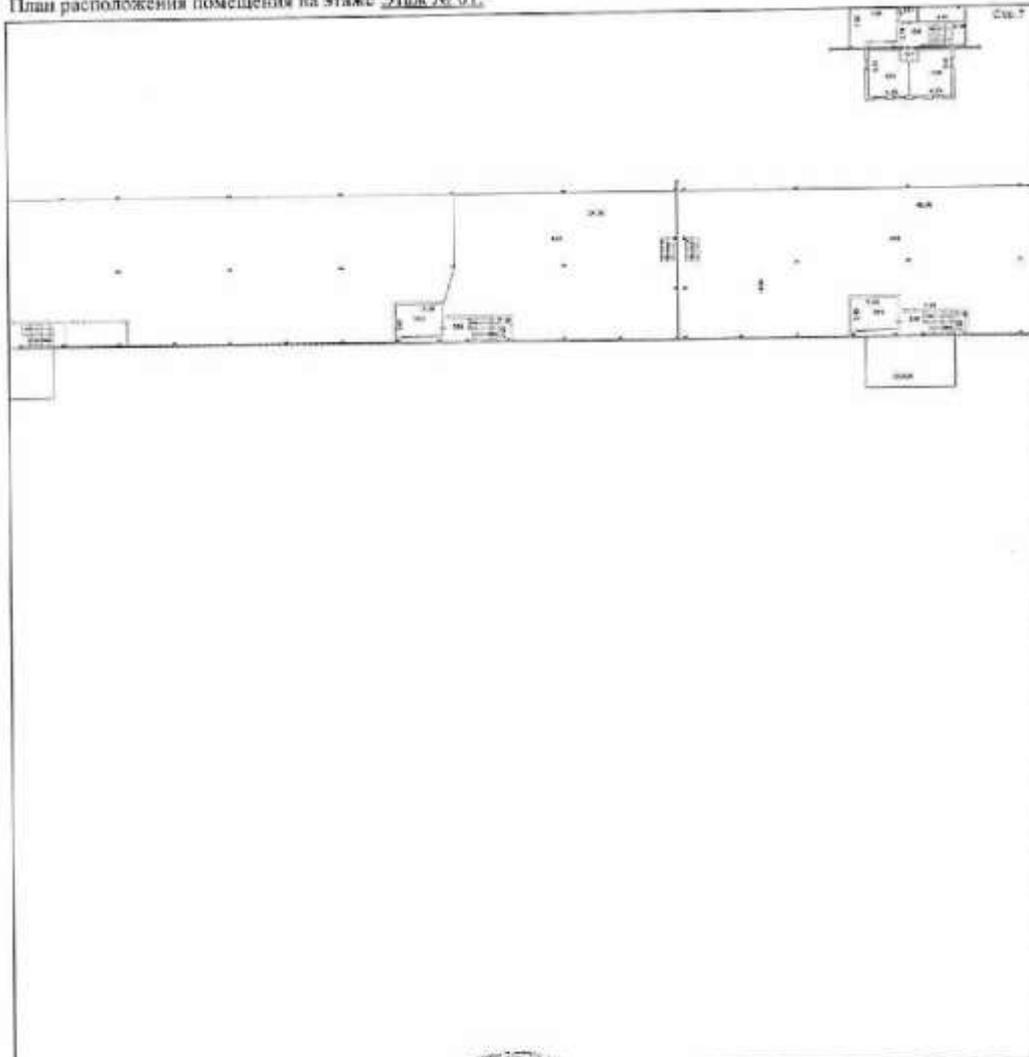


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

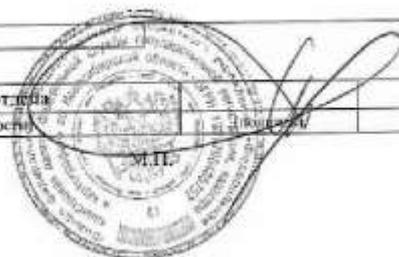
Лист №	9	Всего листов:	15
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128			
Кадастровый номер:	54:19:034102:516		

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1: 2654

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (подпись, фамилия)
--	--

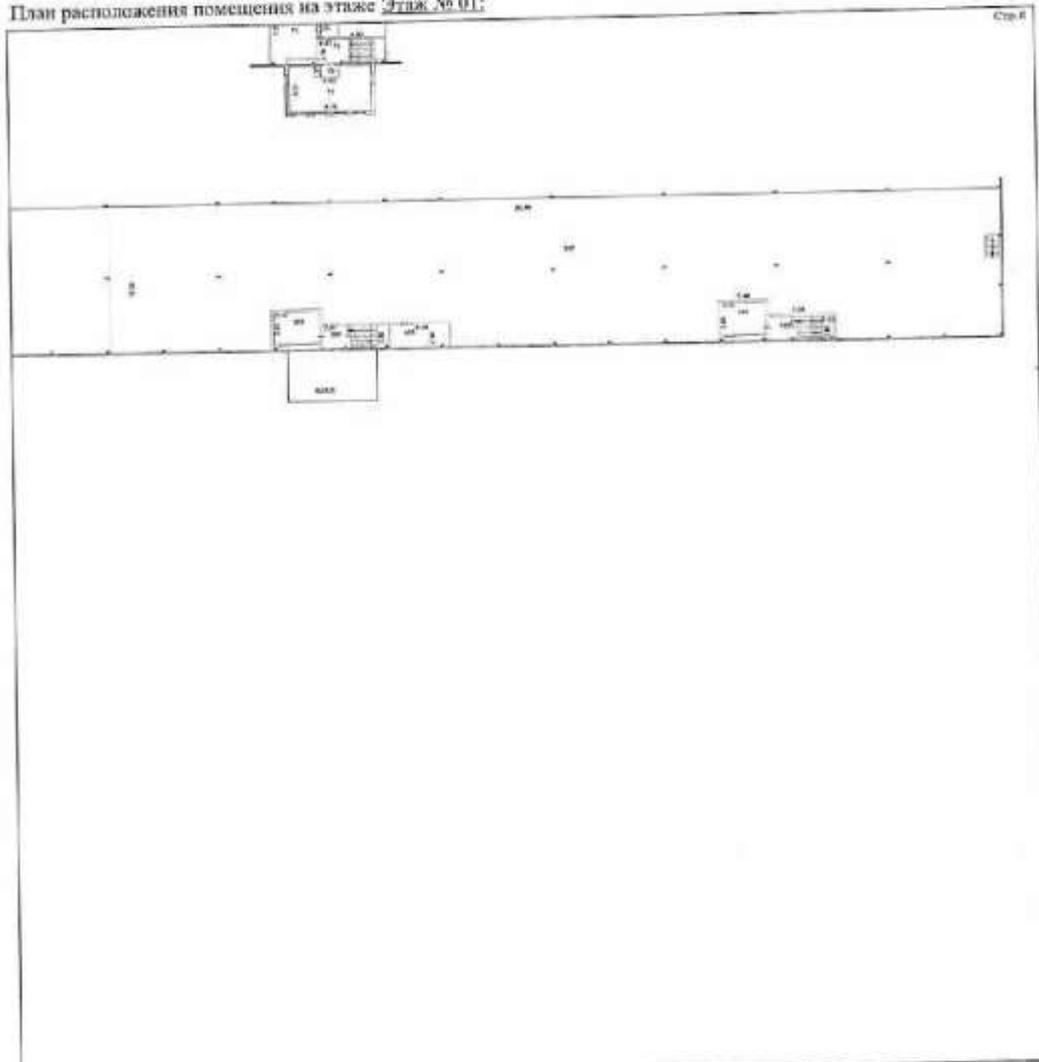


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	15
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128			
Кадастровый номер:	54:19:034102:516		

План расположения помещения на этаже **Этаж № 01:**



Масштаб 1: 2654

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	--	---

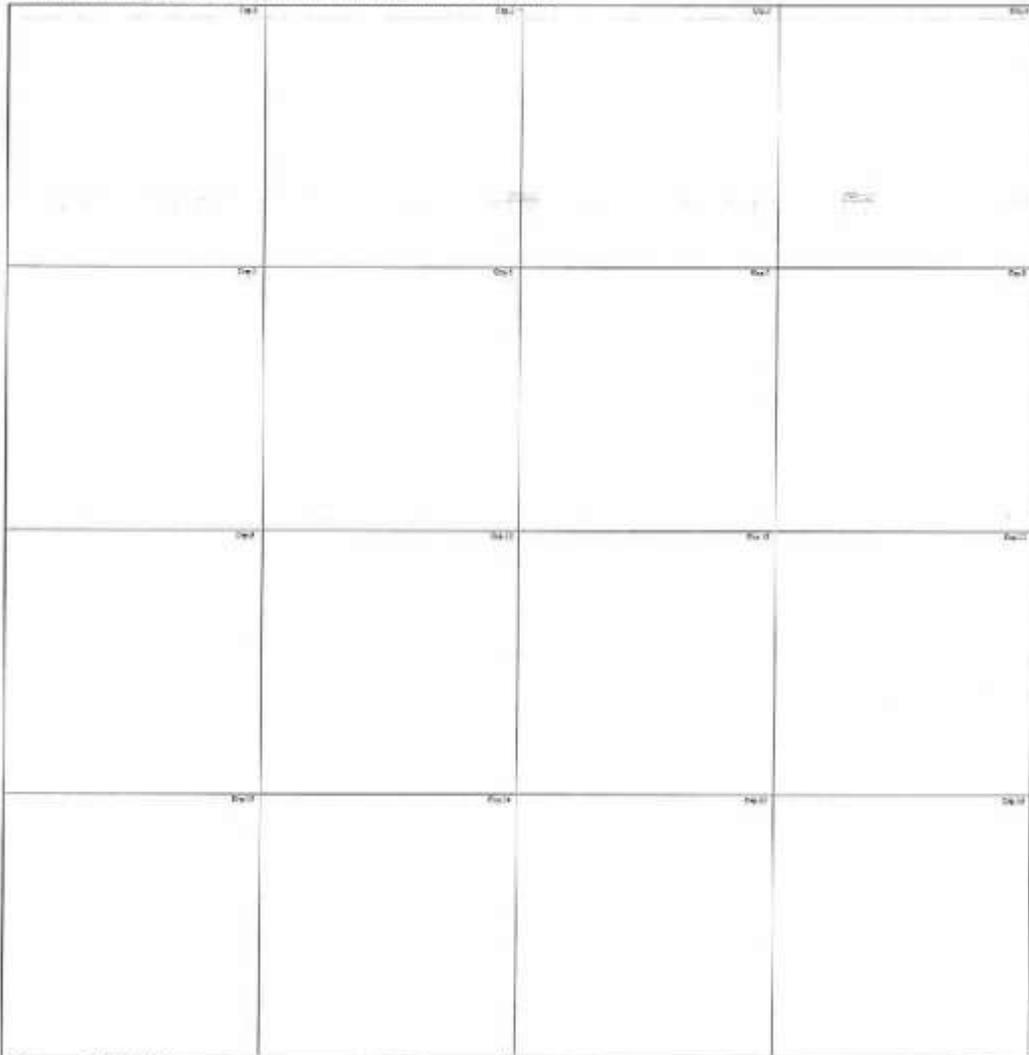
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	11	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516

План расположения помещения на этаже Подвал № подвал:



Масштаб 1: 2491

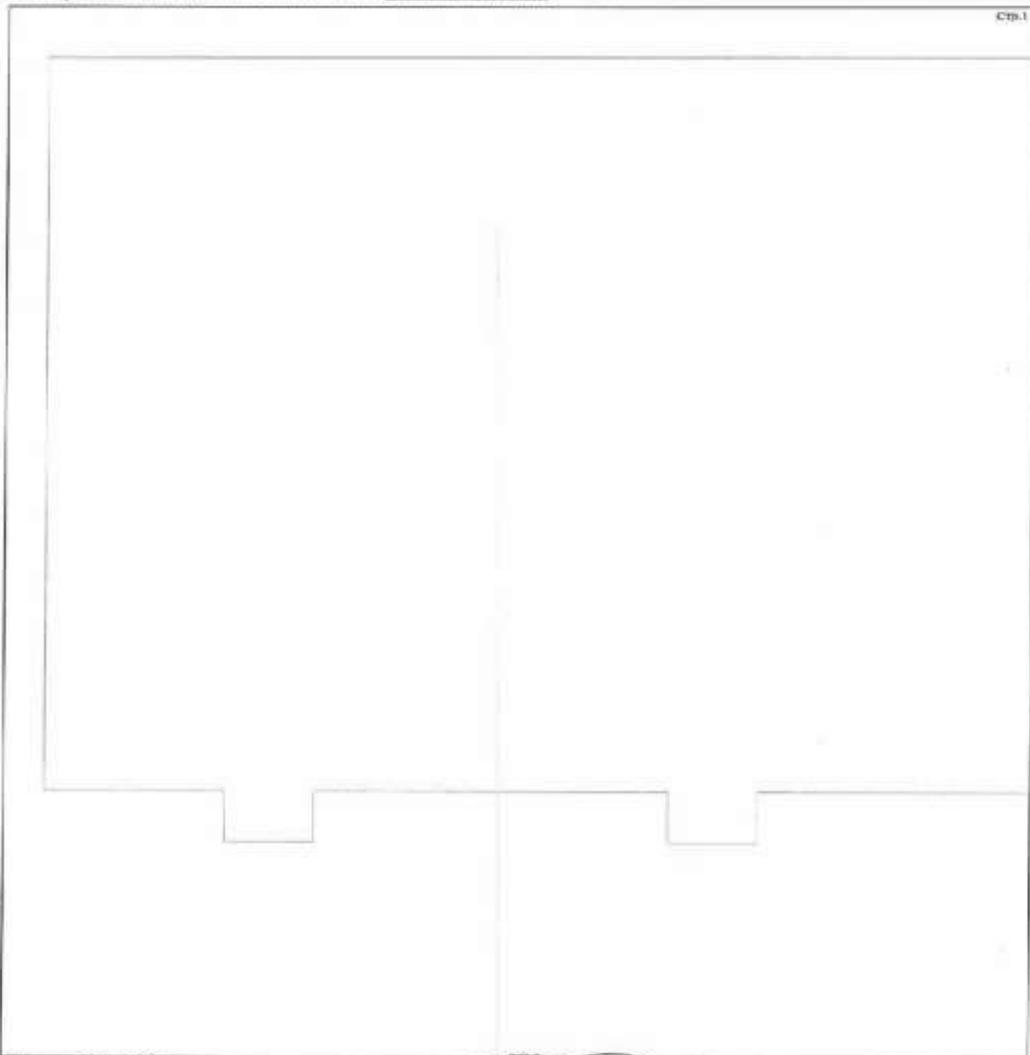
Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	--	---

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	15
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128			
Кадастровый номер:	54:19:034102:516		

План расположения помещения на этаже Подвал № подвал:



Масштаб 1: 2491

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (подпись)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------	---



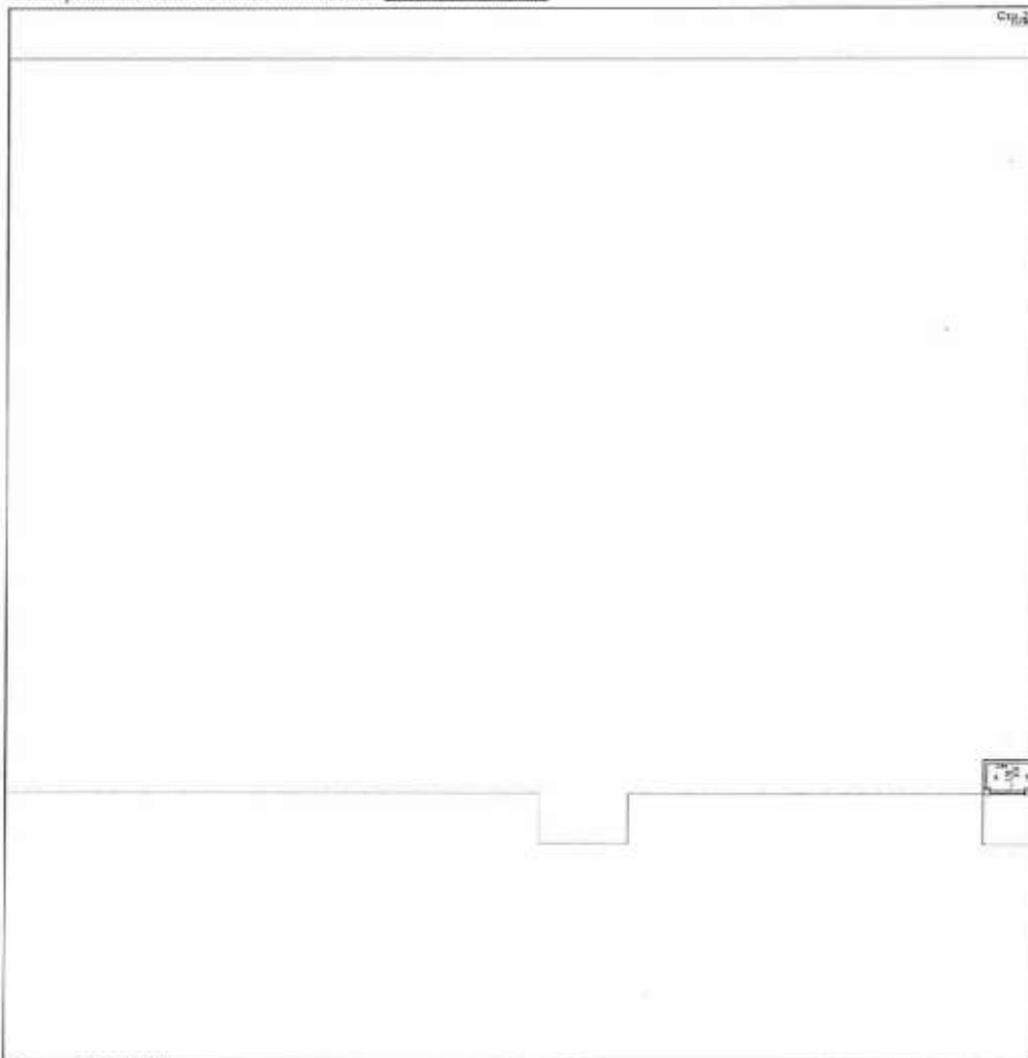
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

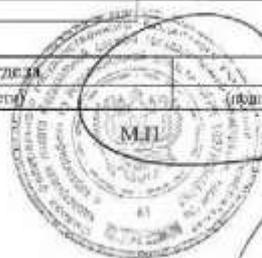
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516

План расположения помещения на этаже Подвал № подвал:



Масштаб 1: 2491

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	(подпись)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	-----------	---



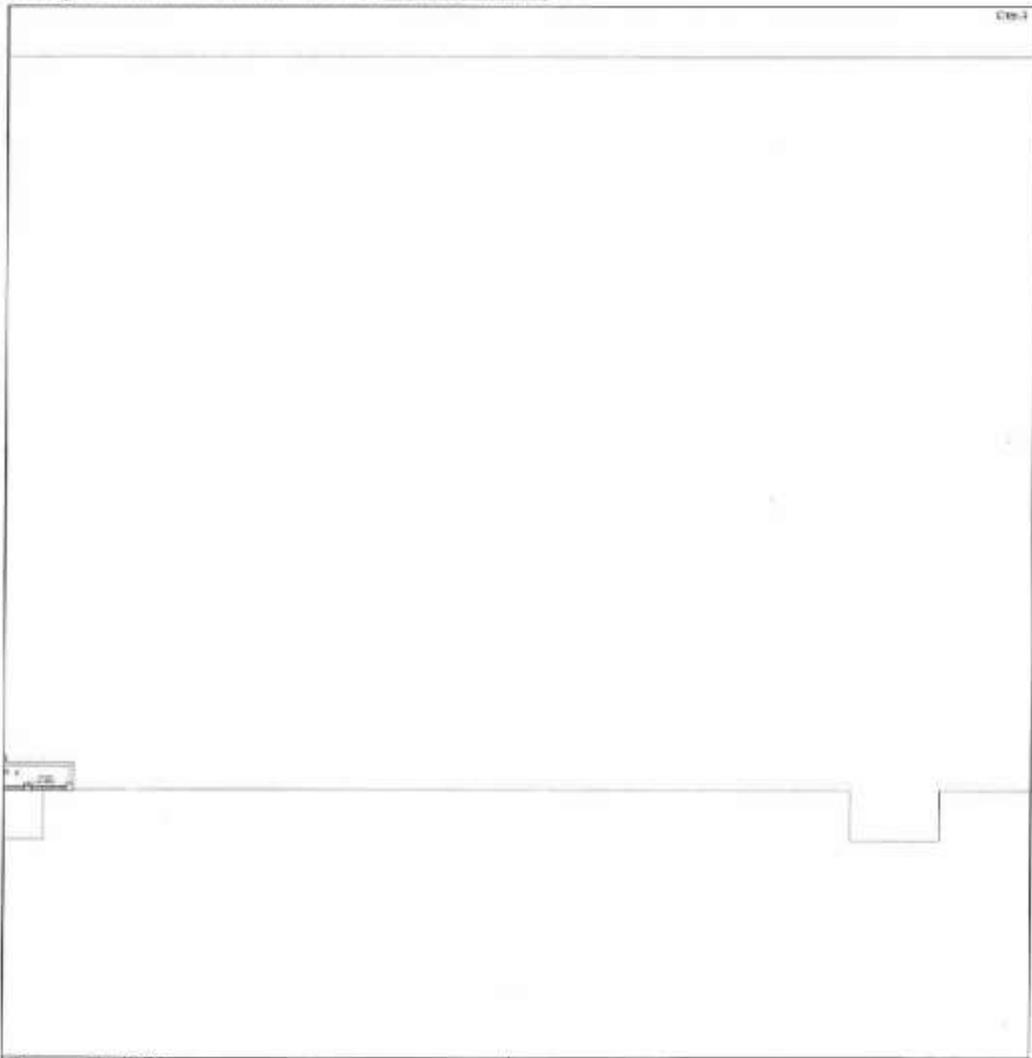
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516

План расположения помещения на этаже Подвал № подвал:



Масштаб 1: 2491

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---



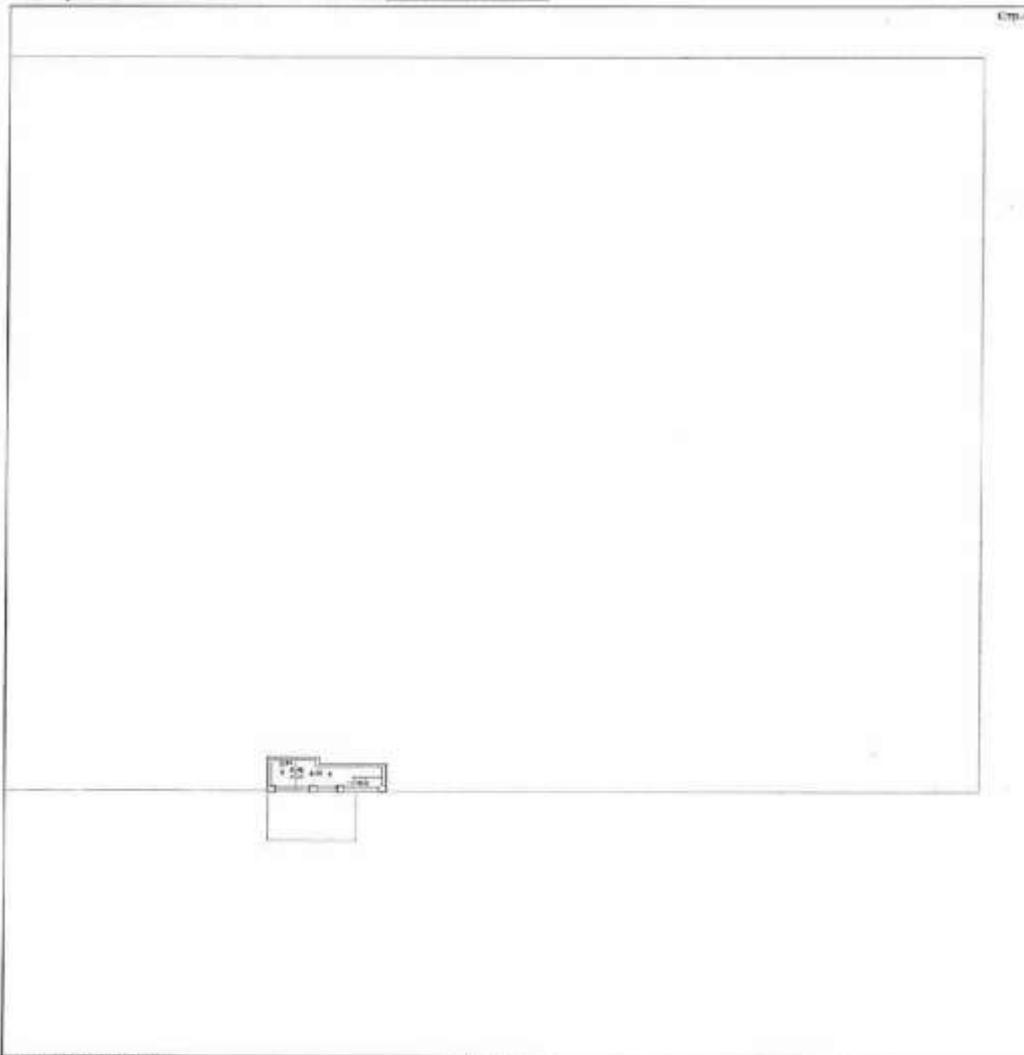
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	15	Всего листов:	15
--------	----	---------------	----

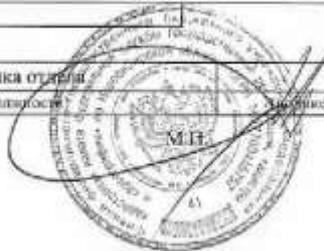
"25" мая 2016 г. № 54/201/16-283128	
Кадастровый номер:	54:19:034102:516

План расположения помещения на этаже Подвал № подвал:



Масштаб 1: 2491

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	А. В. Долгополов (инициалы, фамилия)
--	---



ООО "ГеоПроект"

Кадастровый инженер Артеменко Ярослав Викторович квалификационный
аттестат кадастрового инженера №54-10-152 выдан 29.12.2010г.

630007, г. Новосибирск, ул. Кривошёрковская, 1, офис 318 тел. (383) 210-30-82, E-mail: geopro@ngs.ru

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Складской корпус
(или объект учета)

(или объект учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации		Новосибирская область
Район		Новосибирский
Муниципальное образование	тип	райсовет
	наименование	Толмаковский
Населенный пункт	тип	село
	наименование	Толмаково
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	--
	наименование	
Номер дома		16
Номер корпуса		--
Номер строения		
Литера		А
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		о.п. 3307 км

Инвентарный номер объекта --
Кадастровый (или условный) номер объекта --

План составлен по состоянию на « 19 » мая 2018г.

М.П.

Кадастровый инженер

(подпись)

/ Артеменко Я.В. /

(инициалы, фамилия)

1. Общие сведения о здании:

Название Складской комплекс
 Год постройки 2009
 Число этажей надземной части здания 1, антресоль
 Число этажей подземной части здания 1

Характеристика конструктивных элементов:

Фундамент	Стены	Перекрытия	Кровля
ж/бетон, столбы	кирпич, сэндвич-панели	монолитное	профлист

Наличие благоустройства здания:

Водопровод		Канализация		Отопление		Теплое водоснабжение		Газоснабжение		Электрооблажение	Дополнительные электродвигатели	Мультипроцессоры	Лифты	
центральная	автономная	центральная	автономная	Центральное	Автономное	центральное	автономное	центральное	автономное				пассажирские	грузоаккумуляторные
	1						1							

(при наличии соответствующего благоустройства ставить знак «1»)

2. Сведения о помещении:

Назначение помещения -
 (жилое/ нежилое)

Этаж (этажи), на котором расположено помещение -

Площадь помещения:

нежилого помещения	жилого помещения	
общая площадь, м ²	общая площадь, м ²	в том числе жилая, м ²
-	-	-

3. Приложение:

№ п/п	Наименование	Кол-во листов	Примечание
1	План помещения, экспликация к плану помещений	7	

Особые отметки:

Дата	Исполнил	Проверил
19.05.2016	Хашенко Д.Б.	Артеменко Я.Б.

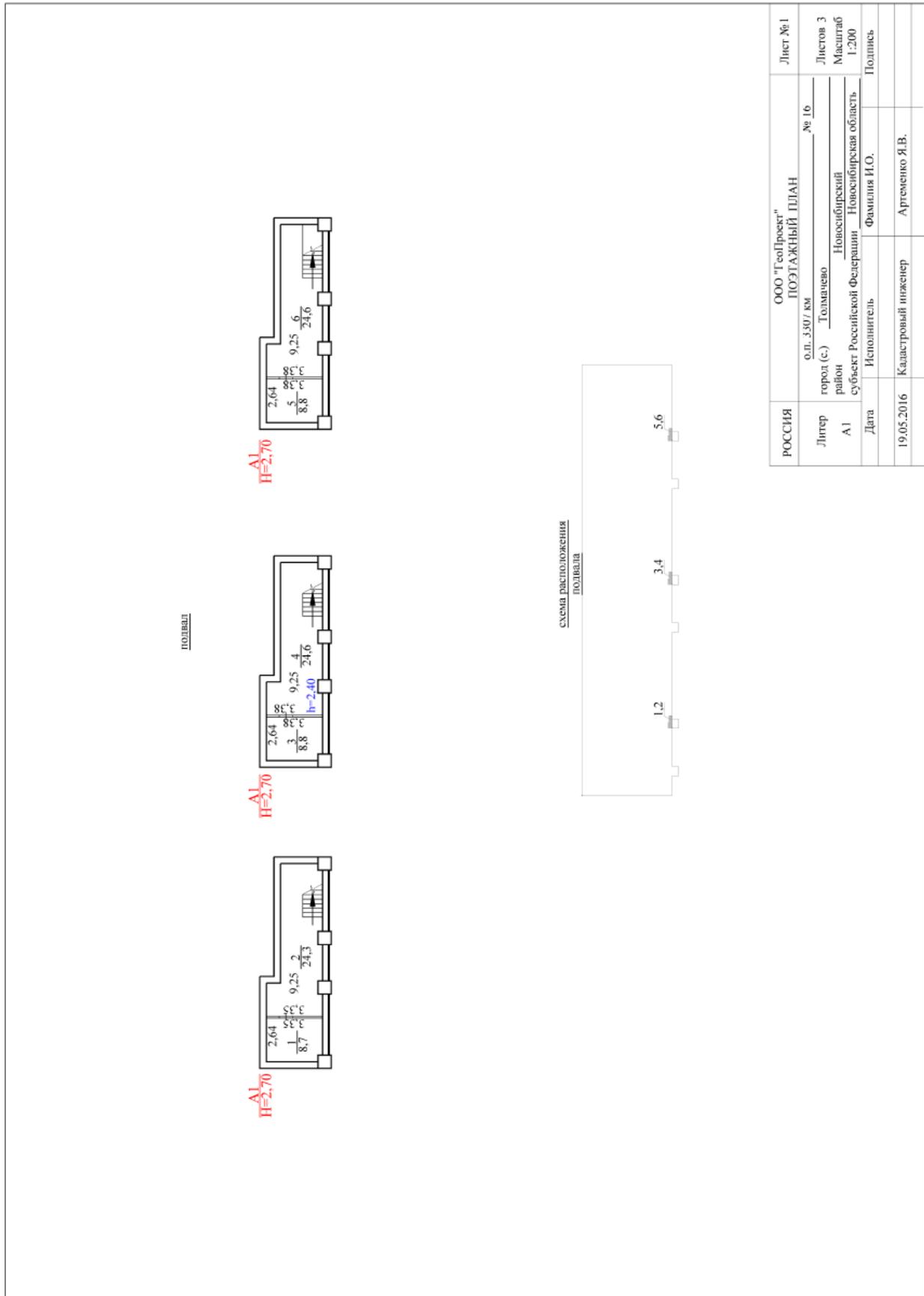
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

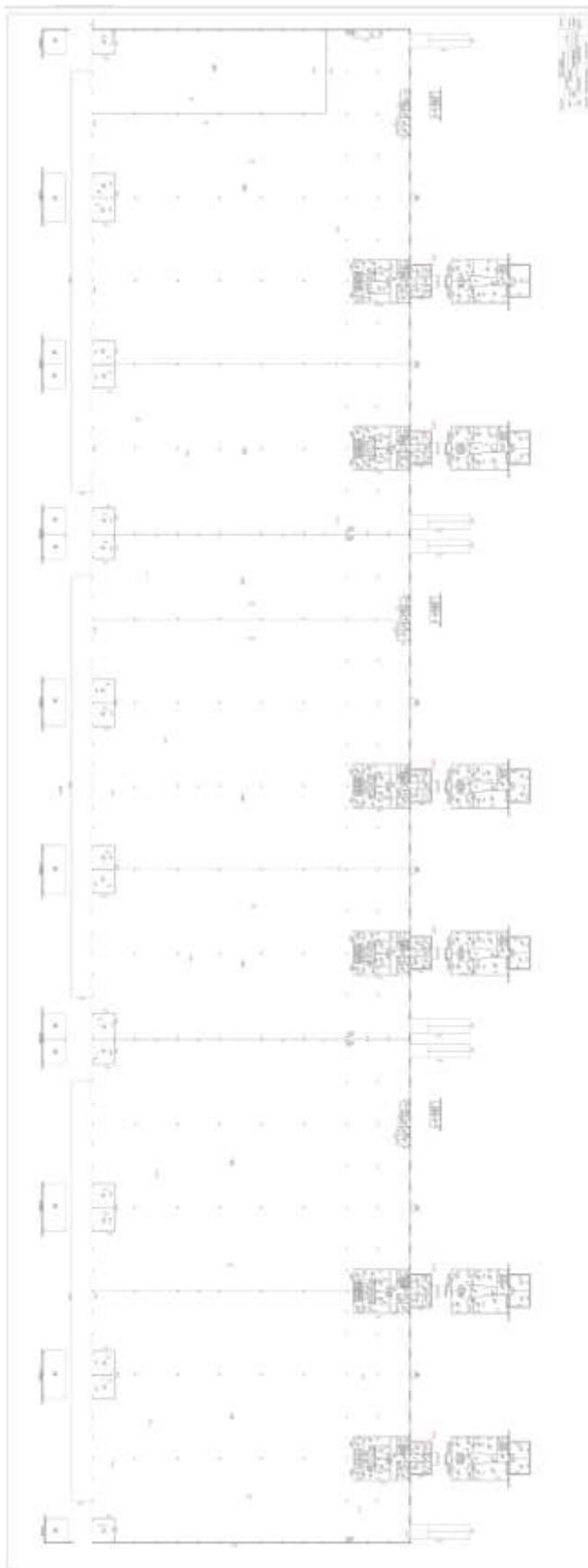
Год постройки 2009

Этаж 1

№ П/П	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	железобетонные столбы	
2	Наруж.внутр.капит.стены	кирпичные, панели типа "сэндвич"	
3	Перегородки	кирпичные, гипсокартон	
4	Перекрытие	Чердачное	металлическое
		Междустажное	монолитное по несъемной опалубке
5	Крыша	Полвальное	монолитное
			профлист мягкая скатная форма
6	Полы	бетонные, кафель	
7	Отделка	Окна	пластиковые
		Двери	металлические, деревянные, металлические ворота
8	Отделка	Внутренняя	штукатурка, окраска, плитка
		Наружная	
9	Отопление	Печи	
		Калориферное	
		АГВ	
		Другое	от собственной котельной
		Центральное отопление	
9	Электро и сантехнические устройства	Электроосвещение	проводка скрытая, открытая
		Возопровод	Арт. скважина
		Канализация	местная
		Гор.водоснабжение	от собственной котельной
		Ванны	
		Газоснабжение	
		Напольные электроплиты	
		Телефон	НГТС
		Сигнализация	
		Мусоропровод	
Вентиляция	приточно-вытяжная		
Лифт			
10	Лестницы	металлические, со сборными железобетонными ступенями	
	Прочие работы	рампа, отмостка, крыльцо, въезд	

Физической износ % 0







Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу

Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, о.п. 3307 км. дом 16

Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру						Итого по этажу строения	Самостоятельно возведённый	Высота помещения по внутреннему обмеру	
					В		В		В					
					Общая	т. ч. Основная	Общая	т. ч. Основная	Общая	т. ч. Основная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	1	1	складское		6084,7	6084,7								15,10
		2	аккумуляторная		40,4	40,4								5,75
		3	аккумуляторная		39,7	39,7								
		4	аккумуляторная		39,7	39,7								
		292	сан.узел		1,7	1,7								
		293	сан.узел		1,5	1,5								
		294	сан.узел		1,6	1,6								
		295	сан.узел		1,8	1,8								
		296	подсобное		9,0	9,0								
		323	лестница		1,7									
		324	диспетчерская		11,8	11,8								
		325	вестибюль		7,6	7,6								
		326	тамбур		10,2	10,2								
		327	вестибюль		7,6	7,6								
		328	диспетчерская		11,7	11,7								
		329	электрощитовая		8,7	8,7								
		330	пост охраны		6,6	6,6								
		331	коридор		5,1	5,1								
		332	сан.узел		1,6	1,6								
		333	сан.узел		1,5	1,5								
		334	шкаф		2,5	2,5								
		335	коридор		22,3	22,3								
		336	сан.узел		1,4	1,4								
		337	гардероб		13,1	13,1								
		338	душевая		1,7	1,7								
		339	душевая		4,7	4,7								
		340	сан.узел		1,3	1,3								
		341	сан.узел		1,4	1,4								
		342	гардероб		21,1	21,1								
		343	подсобное		9,1	9,1								
		344	сан.узел		1,8	1,8								
		345	сан.узел		1,5	1,5								
		346	сан.узел		1,5	1,5								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		347	сан.узел		1,7	1,7							
		348	сан.узел		1,7	1,7							
		349	сан.узел		1,5	1,5							
		350	сан.узел		1,6	1,6							
		351	сан.узел		1,8	1,8							
		352	подсобное		8,4	8,4							
		353	гардероб		20,5	20,5							
		354	сан.узел		1,2	1,2							
		355	душевая		4,8	4,8							
		356	душевая		1,7	1,7							
		357	сан.узел		1,3	1,3							
		358	гардероб		12,8	12,8							
		359	сан.узел		1,1	1,1							
	антр	360	помещение ИТР		19,5	19,5							
		361	сан.узел		1,2	1,2							
		362	сан.узел		1,3	1,3							
		363	серверная		9,5	9,5							
		364	комната приема пищи		11,5	11,5							
		365	кабинет		20,3	20,3							
		366	лестн.клетка		18,5								
		367	тамбур		2,6	2,6							
		368	кабинет		22,5	22,5							
		369	кабинет		22,5	22,5							
		370	кабинет		33,1	33,1							
		371	шкаф		0,3	0,3							
		372	комната приема пищи		11,6	11,6							
		373	серверная		8,8	8,8							
		374	помещение ИТР		19,3	19,3							
		375	сан.узел		1,2	1,2							
		376	сан.узел		1,3	1,3							
		377	шкаф		0,6	0,6							
		378	коридор		26,2	26,2							
	антр 7,200	379	вент. камера		15,0	15,0							7,65
		380	лестн.клетка		20,5								
		381	комплектующая		1218,3	1218,3							
		404	площадка под вентиляторы		44,3	44,3							
		405	площадка под вентиляторы		87,4	87,4							
			итого по помещениям раздела 1 :		8055,0	8014,3					8055,0		
	подвал	1	узел ввода		8,7	8,7							2,40
		2	узел ввода		24,3	24,3							
	1	5	аккумуляторная		39,7	39,7							15,10
		6	аккумуляторная		39,9	39,9							5,75
		7	аккумуляторная		40,5	40,5							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	8	аккумуляторная		44,7	44,7							5,75
		9	аккумуляторная		39,4	39,4							
		10	аккумуляторная		39,7	39,7							
		11	складское		4115,3	4115,3							15,10
		12	аккумуляторная		39,9	39,9							5,75
		13	аккумуляторная		40,1	40,1							
		144	электрошитовая		9,7	9,7							3,50
		146	площадка		4,1								
		147	лестница		1,8								
		148	диспетчерская		11,7	11,7							
		149	вестибюль		7,5	7,5							
		150	тамбур		10,2	10,2							
		151	вестибюль		7,6	7,6							
		152	диспетчерская		11,8	11,8							
		153	электрошитовая		8,7	8,7							
		154	пост охраны		6,7	6,7							
		155	коридор		5,1	5,1							
		156	сан.узел		1,7	1,7							
		157	сан.узел		1,5	1,5							
		158	шкаф		2,5	2,5							
		159	коридор		21,3	21,3							
		160	сан.узел		1,2	1,2							
		161	гардероб		12,5	12,5							
		162	душевая		1,8	1,8							
		163	душевая		4,8	4,8							
		164	сан.узел		1,2	1,2							
		165	сан.узел		1,4	1,4							
		166	гардероб		20,4	20,4							
		167	подсобное		8,8	8,8							
		168	сан.узел		1,8	1,8							
		169	сан.узел		1,5	1,5							
		170	сан.узел		1,5	1,5							
		171	сан.узел		1,8	1,8							
		172	сан.узел		1,8	1,8							
		173	сан.узел		1,5	1,5							
		174	сан.узел		1,5	1,5							
		175	сан.узел		1,8	1,8							
		176	подсобное		8,7	8,7							
		177	гардероб		20,7	20,7							
		178	сан.узел		1,2	1,2							
		179	душевая		4,8	4,8							
		180	душевая		1,7	1,7							
		181	сан.узел		1,3	1,3							
		182	гардероб		12,4	12,4							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	183	сан.узел		1,1	1,1							3,50
	антр	184	помещение ИТР		19,0	19,0							
		185	сан.узел		1,2	1,2							
		186	сан.узел		1,2	1,2							
		187	серверная		9,1	9,1							
		188	помещение приема пищи		11,3	11,3							
		189	кабинет		19,7	19,7							
		190	лестп.клетка		18,2								
		191	тамбур		2,6	2,6							
		192	кабинет		22,3	22,3							
		193	кабинет		22,7	22,7							
		194	кабинет		31,5	31,5							
		195	шкаф		0,2	0,2							
		196	помещение приема пищи		11,3	11,3							
		197	серверная		8,3	8,3							
		198	помещение ИТР		18,8	18,8							
		199	сан.узел		1,2	1,2							
		200	сан.узел		1,2	1,2							
		201	шкаф		0,6	0,6							
		202	коридор		26,2	26,2							
	1	203	диспетчерская		11,8	11,8							
		204	вестибюль		7,6	7,6							
		205	тамбур		10,2	10,2							
		206	вестибюль		7,5	7,5							
		207	диспетчерская		11,7	11,7							
		208	электронитовая		8,7	8,7							
		209	пост охраны		6,7	6,7							
		210	коридор		5,1	5,1							
		211	лестница		7,5								
		212	сан.узел		1,6	1,6							
		213	сан.узел		1,5	1,5							
		214	шкаф		2,5	2,5							
		215	коридор		21,4	21,4							
		216	сан.узел		1,2	1,2							
		217	гардероб		12,5	12,5							
		218	душевая		1,8	1,8							
		219	душевая		4,8	4,8							
		220	сан.узел		1,2	1,2							
		221	сан.узел		1,4	1,4							
		222	гардероб		20,6	20,6							
		223	подсобнос		8,8	8,8							
		224	сан.узел		1,8	1,8							
		225	сан.узел		1,5	1,5							
		226	сан.узел		1,5	1,5							
		227	сан.узел		1,8	1,8							
		228	сан.узел		1,8	1,8							

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	229	сан.узел			1,5	1,5							3,50
		230	сан.узел		1,5	1,5							
		231	сан.узел		1,7	1,7							
		232	подсобное		8,7	8,7							
		233	гардероб		20,7	20,7							
		234	сан.узел		1,2	1,2							
		235	душевая		4,8	4,8							
		236	душевая		1,7	1,7							
		237	сан.узел		1,3	1,3							
		238	гардероб		12,4	12,4							
		239	сан.узел		1,1	1,1							
антр	240	помещение ИТР			19,0	19,0							
		241	сан.узел		1,2	1,2							
		242	сан.узел		1,2	1,2							
		243	серверная		9,0	9,0							
		244	помещение приема пищи		11,4	11,4							
		245	кабинет		19,7	19,7							
		246	лестн.клетка		18,2								
		247	тамбур		2,6	2,6							
		248	кабинет		22,4	22,4							
		249	кабинет		22,7	22,7							
		250	кабинет		32,2	32,2							
		251	шкаф		0,3	0,3							
		252	помещение приема пищи		11,4	11,4							
		253	серверная		8,4	8,4							
		254	помещение ИТР		18,8	18,8							
		255	сан.узел		1,2	1,2							
		256	сан.узел		1,1	1,1							
		257	шкаф		0,6	0,6							
		258	коридор		26,0	26,0							
1	259	площадка			1,7								3,50
		260	сан.узел		1,5	1,5							
		261	сан.узел		1,6	1,6							
		262	тамбур		5,1	5,1							
		263	пост охраны		7,5	7,5							
		264	электрощитовая		9,8	9,8							
		265	лестн.клетка		20,3								
		266	площадка		4,2								
		267	лестница		1,8								
		268	диспетчерская		11,7	11,7							
		269	вестибюль		7,5	7,5							
		270	тамбур		10,3	10,3							
		271	вестибюль		7,5	7,5							
		272	диспетчерская		11,7	11,7							
		273	электрощитовая		8,7	8,7							
		274	пост охраны		6,7	6,7							
		275	коридор		5,1	5,1							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	276	сан.узел		1,6	1,6							3,50
		277	сан.узел		1,5	1,5							
		278	шкаф		2,5	2,5							
		279	коридор		21,4	21,4							
		280	сан.узел		1,8	1,8							
		281	гардероб		13,3	13,3							
		282	душевая		1,7	1,7							
		283	душевая		4,7	4,7							
		284	сан.узел		1,3	1,3							
		285	сан.узел		1,5	1,5							
		286	гардероб		20,2	20,2							
		287	подсобное		9,0	9,0							
		288	сан.узел		1,7	1,7							
		289	сан.узел		1,5	1,5							
		290	сан.узел		1,6	1,6							
		291	сан.узел		1,8	1,8							
		297	гардероб		20,6	20,6							
		298	сан.узел		1,2	1,2							
		299	душевая		4,6	4,6							
		300	душевая		1,7	1,7							
		301	сан.узел		1,4	1,4							
		302	гардероб		12,8	12,8							
		303	сан.узел		1,2	1,2							
	антр	304	помещение ИТР		19,8	19,8							
		305	сан.узел		1,2	1,2							
		306	сан.узел		1,3	1,3							
		307	серазная		9,6	9,6							
		308	помещение приема инци		11,6	11,6							
		309	кабинет		20,2	20,2							
		310	лестн.клетка		18,3								
		311	тамбур		2,6	2,6							
		312	кабинет		22,4	22,4							
		313	кабинет		22,7	22,7							
	антр	314	кабинет		31,2	31,2							3,50
		315	шкаф		0,3	0,3							
		316	помещение приема инци		11,5	11,5							
		317	серазная		8,7	8,7							
		318	помещение ИТР		19,7	19,7							
		319	сан.узел		1,2	1,2							
		320	сан.узел		1,3	1,3							
		321	шкаф		0,6	0,6							
		322	коридор		25,8	25,8							
	антр 7,200	382	вент.камера		19,1	19,1							7,65
		383	лестн.клетка		20,5								
		384	узел управления		18,3	18,3							
		385	вент.камера		19,0	19,0							
		386	лестн.клетка		20,5								
		387	вент.камера		19,1	19,1							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	антр 7,200	388	лестн.клетка		20,6								7,65
		389	комплектующая		831,0	831,0							
		390	вент.камера		19,1	19,1							
		391	лестн.клетка		20,6								
		392	узел управления		18,3	18,3							
		406	площадка под вентиляторы		87,4	87,4							
		407	площадка под вентиляторы		44,6	44,6							
		408	площадка под вентиляторы		48,3	48,3							
		409	площадка под вентиляторы		87,4	87,4							
		410	площадка под вентиляторы		87,4	87,4							
		417	складское		6211,7	6211,7							
		418	складское		6101,4	6101,4							
		422	комплектующая		1205,5	1205,5							
		423	комплектующая		1183,9	1183,9							
			Итого по помещениям раздела 2:		21943,4	21765,1							
	подвал	3	узел ввода		8,8	8,8							2,40
		4	узел ввода		24,6	24,6							
		5	узел ввода		8,8	8,8							
		6	узел ввода		24,6	24,6							
	1	14	аккумуляторная		40,9	40,9							5,75
		15	аккумуляторная		43,3	43,3							
		16	аккумуляторная		39,6	39,6							
		17	аккумуляторная		39,8	39,8							
		18	складское		6645,8	6645,8							15,10
		19	аккумуляторная		39,4	39,4							5,75
		20	аккумуляторная		39,8	39,8							
		21	аккумуляторная		41,4	41,4							
		22	лестн.клетка		1,7								
		23	сан.узел		1,6	1,6							
		24	сан.узел		1,6	1,6							
		25	коридор		5,1	5,1							3,00
		26	пост охраны		7,5	7,5							
		27	электрощитовая		9,8	9,8							
		28	лестн.клетка		20,3								
		29	диспетчерская		11,8	11,8							3,50
		30	всטיбюль		7,5	7,5							
		31	тамбур		10,2	10,2							
		32	всטיбюль		7,6	7,6							
		33	диспетчерская		11,8	11,8							
		34	электрощитовая		8,7	8,7							
		35	пост охраны		6,8	6,8							
		36	коридор		5,1	5,1							
		37	площадка		1,7								
		38	лестница		4,2								
		39	сан.узел		1,5	1,5							
		40	сан.узел		1,6	1,6							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	41	шкаф		2,5	2,5							3,00
		42	коридор		21,6	21,6							
		43	сан.узел		1,2	1,2							
		44	гардероб		12,5	12,5							
		45	душевая		1,8	1,8							
		46	душевая		4,8	4,8							
		47	сан.узел		1,2	1,2							
		48	сан.узел		1,4	1,4							
		49	гардероб		36,4	36,4							
		50	подсобное		8,8	8,8							
		51	сан.узел		1,8	1,8							
		52	сан.узел		1,5	1,5							
		53	сан.узел		1,5	1,5							
		54	сан.узел		1,8	1,8							
		55	сан.узел		1,8	1,8							
		56	сан.узел		1,5	1,5							
		57	сан.узел		1,5	1,5							
		58	сан.узел		1,8	1,8							
		59	подсобное		8,7	8,7							
		60	гардероб		20,7	20,7							
		61	сан.узел		1,2	1,2							
		62	душевая		4,8	4,8							
		63	гардероб		16,2	16,2							
		64	сан.узел		1,1	1,1							
	антр.6	65	помещение ИТР		19,0	19,0							3,40
		66	сан.узел		1,2	1,2							
		67	сан.узел		1,4	1,4							
		68	серверная		9,1	9,1							
		69	кабинет		31,4	31,4							
		70	складское		4116,0	4116,0							
		71	лестн.клетка		18,2								
		72	тамбур		2,6	2,6							
		73	рабочая комната		45,5	45,5							
		74	кабинет		31,5	31,5							
		75	шкаф		0,3	0,3							
		76	комната приема пищи		11,3	11,3							
		77	серверная		8,3	8,3							
		78	помещение ИТР		18,8	18,8							
		79	сан.узел		1,2	1,2							
		80	сан.узел		1,3	1,3							
		81	коридор		26,1	26,1							
		82	шкаф		0,6	0,6							
	1	83	лестница		7,5								
		84	диспетчерская		11,7	11,7							
		85	вестибюль		7,5	7,5							
		86	тамбур		10,2	10,2							
		87	вестибюль		7,6	7,6							
		88	диспетчерская		11,7	11,7							
		89	электронитовая		6,1	6,1							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1	90	пост охраны		9,4	9,4							
		91	коридор		5,1	5,1							
		92	сан.узел		1,6	1,6							
		93	сан.узел		1,5	1,5							
		94	шкаф		2,6	2,6							
		95	коридор		20,8	20,8							
		96	сан.узел		1,1	1,1							
		97	гардероб		12,6	12,6							
		98	душевая		1,6	1,6							
		99	душевая		4,5	4,5							
		100	сан.узел		1,3	1,3							
		101	сан.узел		1,4	1,4							
		102	гардероб		20,5	20,5							
		103	подсобное		8,5	8,5							
		104	сан.узел		1,6	1,6							
		105	сан.узел		1,5	1,5							
		106	сан.узел		1,5	1,5							
		107	сан.узел		1,6	1,6							
		108	сан.узел		1,6	1,6							
		109	сан.узел		1,5	1,5							
		110	сан.узел		1,5	1,5							
		111	сан.узел		1,6	1,6							
		112	подсобное		8,4	8,4							
		113	гардероб		20,6	20,6							
		114	сан.узел		1,3	1,3							
		115	душевая		4,8	4,8							
		116	душевая		1,7	1,7							
		117	сан.узел		1,4	1,4							
		118	гардероб		12,5	12,5							
		119	сан.узел		1,2	1,2							
	антр	120	помещение ИТР		18,9	18,9							
		121	сан.узел		1,2	1,2							
		122	сан.узел		1,2	1,2							
		123	серверная		9,1	9,1							
	антр	124	комната приема пищи		11,2	11,2							
		125	кабинет		19,7	19,7							
		126	лестн.клетка		17,6								
		127	тамбур		2,7	2,7							
		128	кабинет		22,0	22,0							
		129	кабинет		22,2	22,2							
		130	кабинет		31,5	31,5							
		131	шкаф		0,3	0,3							
		132	комната приема пищи		10,9	10,9							
		133	серверная		8,2	8,2							
		134	помещение ИТР		18,4	18,4							
		135	сан.узел		1,3	1,3							
		136	сан.узел		1,2	1,2							
		137	шкаф		0,6	0,6							
		138	коридор		27,6	27,6							

«12» апреля 2018 года

СОГЛАШЕНИЕ
об установлении частного сервитута земельного участка
между

ООО УК «А класс капитал» Д.У.
Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»
и
АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес»

г. Москва

Настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (далее – «Соглашение») заключено «12» апреля 2018 года в городе Москве, Российская Федерация, между:

- (1) **Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»,** юридическим лицом (ОГРН 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001), с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт. 27, пом. 1, в лице Директора Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Устава, далее именуемым «**Пользователь**», с одной стороны, и
- (2) **Акционерным обществом «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес»,** юридическим лицом (ОГРН 1027739007570, ИНН 7710183778 КПП 997950001), зарегистрированным по адресу: РФ, 123317, г. Москва, Пресненская набережная, дом 10, в лице Замялова Василия Александровича, действующего на основании Доверенности № 0079/17 от 29 сентября 2017 г., далее именуемым «**Собственник**», с другой стороны,

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

Исходя из принципа «Свободы договора» (ст. 421 Гражданского Кодекса РФ) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

- 1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью № 264/3, указанной в пункте 1.3 Соглашения и Приложении 1 к Соглашению, земельного участка, указанного в п.1.2 настоящего Соглашения (далее – «**Зона сервитута**»). Право ограниченного пользования Зоной сервитута включает в себя право прохода и проезда через Зону сервитута в целях доступа к земельному участку Пользователя с кадастровым номером 54:19:034102:481, примыкающему к границам Земельного участка, а также в целях доступа к инженерным сетям и коммуникациям, расположенным на Земельном участке, для обеспечения их эксплуатации и ремонта.
- 1.2. Земельный участок, в отношении части которого устанавливается сервитут, представляет собой земельный участок:
 - 1.2.1. земельный участок с кадастровым номером: 54:19:034102:264, категория земель: земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства логистического складского комплекса ООО «ПНК-Толмачев», площадь 64 540 кв.м., адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102 (далее – «**Земельный участок**»). Земельный участок принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделаны записи регистрационный № 54-54/001-54/001/578/2016-530/4 от 21.07.2016 и № 54-54/001-54/001/612/2016-122/2 от 15.11.2016.
- 1.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Земельного участка с указанием Зоны сервитута общей площадью **3 505,94** кв.м. (учетный номер части 264/3) является Приложением 1 к настоящему Соглашению.
- 1.4. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельного участка. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.
- 1.5. Устанавливаемый сервитут является бессрочным.
- 1.6. Собственник выражает свое согласие на проход и проезд Пользователем через Зону сервитута в целях прохода/проезда, а также в целях доступа к инженерным сетям и коммуникациям, расположенным на Земельном участке, для обеспечения их эксплуатации и ремонта в любой части Земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, по усмотрению Пользователя. При этом осуществление эксплуатационных и ремонтных мероприятий является правом, а не обязанностью Пользователя и может быть реализовано им в любое время и в объеме по собственному усмотрению.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Собственник обязан:
 - 2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения, после получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;
 - 2.1.2. обеспечивать Пользователю возможность беспрепятственного осуществления сервитута Зоны сервитута;
 - 2.1.3. по запросу Пользователя, при невозможности самостоятельного получения Пользователем необходимых при осуществлении сервитута разрешений и согласований уполномоченных организаций, осуществить необходимые действия, направленные на получение таких разрешений и согласований.
- 2.2. Пользователь обязан:
 - 2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;
 - 2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;
 - 2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.4 настоящего Соглашения;
 - 2.2.4. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельном участке; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или иных лиц.
3. **ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ**
 - 3.1. За установление сервитута в отношении Зоны сервитута и пользование Зоной сервитута Пользователь уплачивает Собственнику единовременную плату в размере 1 000,00 (Одна тысяча и 00/100) рублей, включая НДС.
 - 3.2. Стороны подтверждают свое понимание того, что указанная в п.3.1 настоящего Соглашения плата вносится однократно за все время действия настоящего Соглашения и Собственник не вправе требовать от Пользователя какой-либо дополнительной платы за пользование Зоной сервитута (осуществление сервитута) в течение всего срока действия сервитута.
 - 3.3. Пользователь обязуется уплатить Собственнику плату за установление сервитута и пользование Зоной сервитута, единовременно в течение 10 (десяти) банковских дней с даты подписания настоящего Соглашения.
 - 3.4. Любой платеж считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет получателя платежа.
4. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
 - 4.1. Пользователь вправе в одностороннем внесудебном порядке в соответствии со ст.450.1 ГК РФ расторгнуть настоящее Соглашение в случае неоднократного нарушения Собственником обязательств по обеспечению Пользователю возможности пользоваться Зоной сервитута в объеме, предусмотренном настоящим Соглашением.
 - 4.2. Пользователь вправе в одностороннем внесудебном порядке в соответствии со ст.450.1 ГК РФ расторгнуть настоящее Соглашение в случае отпадения оснований, по которым сервитут был установлен.
 - 4.3. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке в соответствии со ст.450.1 ГК РФ расторгнуть настоящее Соглашение в случае нарушения Пользователем сроков оплаты платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 3 (три) месяца.
 - 4.4. Все суммы неустоек (пенн, штрафы) и убытков (ущерба), начисленные Собственником по настоящему Соглашению и подлежащие уплате ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент», уплачиваются за счет ООО УК «А класс капитал».
 - 4.5. Все суммы неустоек (пенн, штрафы) и убытков (ущерба), начисленные Пользователем и подлежащие уплате АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сбербанк – Арендный бизнес» по Соглашению, уплачиваются за счет АО «Сбербанк Управление Активами».
 - 4.6. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.
- 5.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде города Москвы в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
- 6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.
- 6.3. Настоящим Пользователь заверяет Собственника, что Пользователь не является в день подписания Соглашения Сторонами и не станет в течение срока действия Соглашения владельцем инвестиционных паев закрытых пассивных инвестиционных фондов, доверительное управление которыми осуществляет АО «Сбербанк Управление Активами», акционером АО «Сбербанк Управление Активами», основным и преобладающим обществом акционера АО «Сбербанк Управление Активами», дочерним и зависимым обществом АО «Сбербанк Управление Активами».
- 6.4. Настоящим Собственник заверяет Пользователя, что Собственник не является в день подписания Соглашения Сторонами и не станет в течение срока действия Соглашения владельцем инвестиционных паев закрытых пассивных инвестиционных фондов, доверительное управление которыми осуществляет ООО УК «А класс капитал», участником ООО УК «А класс капитал», дочерним и зависимым обществом ООО УК «А класс капитал».
- 6.5. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров соглашения имеет равную юридическую силу.
- 6.6. На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:

Приложение 1 – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Земельного участка.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал»,
доверительный управляющий
Комбинированным закрытым пассивным
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Адрес:

123112, Москва, Пресненская набережная,
дом 6 стр. 2, этаж 27, помещение 1

Банковские реквизиты:

ИНН 7703422263
КПП 770301001
р/сч 40701810440000000231
в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Собственник:

Акционерное общество «Сбербанк
Управление Активами» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Сбербанк – Арендный
бизнес»

Адрес:

123317, г. Москва, Пресненская набережная,
дом 10

Банковские реквизиты:

р/сч 40701810838000000856
в ПАО Сбербанк
к/сч 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 7710183778
КПП 997950001

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Пользователя:

 /В.С. Токарева

От имени Собственника
По доверенности:

 /В.А. Завьялов /

Раздел 1

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

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки:	
31.01.2018 № 50-01-63/4002/2018-121			
Кадастровый номер:	54:19:034102:264		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	для строительства логистического складского комплекса ООО "ПНК-Толмачев"		
Сведения о кадастровом инженере:	Вискантук Елена Валентиновна №54-10-114, 29.11.2016		
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, лесничества, 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 межгосударственной границы территории:	данные отсутствуют		
Исполнитель: ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ТЕРАТОРИАЛЬНОГО ОТДЕЛА № 28 полное наименование должности	подпись		А.В.Полякова
	М.П.		инициалы, фамилия И.И. Ф.И.

Раздел 1

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

Земельный участок		Информация о земельном участке	
Лист № _____	Раздел № 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
31.01.2018 № 50-0-1-63/4002/2018-121		54:19:034102:264	
Квартальный номер: _____			

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 жилого дома социального использования или жилого 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 земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деминна Татьяна Александровна, действующий по доверенности, выданной Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал"

Вышший инспектор полномочий в сфере недвижимости	А.В.Полыхова
подпись	инициалы, фамилия, И.В.В.А



Раздел 2

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист № 31.01.2018	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
31.01.2018 № 50-0-1-63/4002/2018-121		54:19:034102:264	
Кадстровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев, ИНН 7710183778	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность: 1/20, 54-54/001-54/001/578/2016-530/4, 21.07.2016 г.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	21.07.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54-19/002/2014-110/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.03.2014 г. установлением сервитута является постоянным и действует бессрочно	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН 7814148471	
основание государственной регистрации:			
		Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 16.12.2013 г.;	
		Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.	
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	21.07.2016	
	номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/578/2016-530/6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.07.2016 г. по 30.04.2021 г.	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН 7710183778	
основание государственной регистрации:			
		Приглашение доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г.	
Выданный инженер		подпись	
Е.Е. ПОЛАНОВА		А.В. Полякова	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист № 2, Раздела 2, Всего листов раздела 2: _____		Всего листов выписки: _____	
31.01.2018 № 50-01-1-63/4002/2018-121		54:19:034102:264	
(на объект недвижимости)			
1. Правообладатель (правообладатели):	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев, ИНН 7710183778		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	общая долевая собственность: 9/20, 54-54/001-54/001/612/2016-122/2, с 15.11.2016 г.		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид: Частный сервитут			
дата государственной регистрации: 21.07.2016			
номер государственной регистрации: 54-54-19/002/2014-110/2			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.03.2014 г. установленный сервитут является постоянным и действует бессрочно			
3.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН 7814148471		
основание государственной регистрации: Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 16.12.2013 г.; Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №6/ДКП от 05.10.2015 г.			
3. вид: Ипотека в силу закона			
дата государственной регистрации: 15.11.2016			
номер государственной регистрации: 54-54/001-54/001/612/2016-118/1			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 15.11.2016 г. на 5 рабочих дней			
3.2.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГНК Девелопмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-зедо владельцев инвестиционных паев, ИНН 5407018473		
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи объектов недвижимости №6/2/515-16 от 31.10.2016 г.			
Ведущий инженер	подпись	А.В. Полякова	И.И. Полякова
подпись	должность		инициалы, фамилия
М.П.			

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 31.01.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
№ 50-0-1-63/4002/2018-121		54:19:034102:264	
Кладовый номер:			
3.2.3	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес", ИНН 7710183778	Доверительное управление
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес" от 25.01.2016 г.	15.11.2016
	дата государственной регистрации:		54-54/001-54/001/612/2016-122/4
	номер государственной регистрации:		с 15.11.2016 г. по 30.04.2021 г.
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	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, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Ведущий инженер
полное наименование должности

А.В.Полякова
инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(или объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки:
31.01.2018 № 50-0-1-63/4002/2018-121		54:19:034102:264	
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Высший инспектор	А.В.Полякова
подпись	подпись
М.П.	М.П.



Часть 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Итого объектов недвижимости	
Лист № 3.1	Радиус 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего листов выписки:
31.01.2018 № 50-0-1-63/4002/2018-121		54:19-034102:264	
Кадастровый номер:		54:19-034102:264	

Номер п/п	Описание местоположения границ земельного участка		Горизонтальное продолжение, м	Дирекционный угол	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	Номер точки	на начальная конечная					
1	2	3	5	4	6	7	8
1	1	11	367,07	101° 52'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует
2	2	1	15,84	12° 28'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует
3	3	2	21,73	101° 28'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует
4	4	3	128,79	11° 54'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует
5	5	4	13,25	281° 51'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует
6	6	5	5,48	11° 41'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует
7	7	6	120,87	281° 52'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует
8	8	7	302,97	281° 55'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует
9	9	8	130,74	191° 52'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует
10	10	9	28,21	101° 52'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует
11	11	10	28,03	146° 51'	данные отсутствуют	54:19-034102:481	Адрес отсутствует

Выдущий выписку	подпись	А. В. Полякова
подпись	подпись	инициалы, фамилия И. Ф.
		М.П.

Раздел 3.2

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего листов выписки:
31.01.2018	№ 50-0-1-63/4002/2018-121		
Кадастровый номер:		54:19:034102:264	

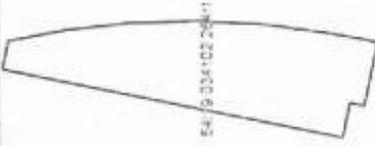
Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК НСО, зона 4			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	486189.45	4173599.74	0.10
2	486173.98	4173596.32	0.10
3	486178.30	4173575.02	0.10
4	486052.28	4173548.45	0.10
5	486049.56	4173561.42	0.10
6	486044.19	4173560.31	0.10
7	486019.35	4173678.60	0.10
8	485956.75	4173975.03	0.10
9	486084.70	4174001.91	0.10
10	486090.50	4173974.30	0.10
11	486113.97	4173958.97	0.10

Ведущий инженер	А.В.Послакова
подпись	подпись
полное наименование должности	инициалы, фамилия, И.И.



Листов 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего листов выписки
31.01.2018 № 50-0-1-63/4002/2018-121			
Кадастровый номер:		54:19:034102:264	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>54:19:034102:264/1</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Выдущий инженер	подпись	А.В.Полякова	И.С. ШИРКУНОВА
подпись	подпись		инициалы, фамилия



Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
Лист № 4	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 4
31.01.2018 № 50-0-1-03/4002/2018-121		Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 54:19:034102:264		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 54:19:034102:264/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Ведущий инженер	А.В.Полякова
полное наименование должности	инициалы, фамилия



М.П.

Рис. № 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов разделов: <u>4</u>
31.01.2018 № 50-0-1-63/4002/2018-121		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		54:19:034102:264

План (чертеж, схема) части земельного участка 	Учетный номер части: <u>54:19:034102:264/3</u>
Масштаб 1: данные отсутствуют. Условные обозначения:	

Ведущий инженер ПОЛНОМОЩИЕ ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ПОЛНОМОЩИЕ	А.В.Полюкова подпись М.П.
---	---------------------------------



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(ис. объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 4.2.	Всего листов раздела 4.2.:	Всего листов выписки:
31.01.2018 №	50-0-1-63/4002/2018-121		
Кадастровый номер:	54:19:034102:264		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: МСК НСО, зона 4			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	486189.45	4173599.74	0.10
2	486173.98	4173596.32	0.10
3	486178.30	4173575.02	0.10
3	486178.30	4173575.02	0.10
4	486052.28	4173548.45	0.10
5	486049.56	4173561.42	0.10
6	486044.19	4173560.31	0.10
11	486113.97	4173958.97	0.10
12	486173.80	4173574.07	данные отсутствуют
13	486139.73	4173794.52	данные отсутствуют
14	486112.13	4173925.58	данные отсутствуют
15	486103.88	4173965.56	данные отсутствуют
16	486039.14	4173584.35	данные отсутствуют
17	486056.05	4173587.56	данные отсутствуют
18	486080.57	4173591.18	0.50
19	486105.32	4173592.76	0.50
Ведущий инженер		подпись	
А.В.Полкова		А.В.Полкова	
полное наименование должности		инициалы, фамилия, имя, отчество	
		М.П.	

Раздел А.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок		(наименование участка)	
Лист №	Раздела 4.2.	Всего листов раздел 4.2.:	Всего листов выписки:
31.01.2018	№ 50-0-1-63/4002/2018-131		
Кадастровый номер:		54:19:034102:264	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
20	486130.11	4173592.27		данные отсутствуют	0.50
21	486154.77	4173589.75		данные отсутствуют	0.50
22	486176.12	4173585.78		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	486169.30	4173573.12		данные отсутствуют	0.10
24	486161.35	4173571.45		данные отсутствуют	0.10
25	486161.06	4173573.40		данные отсутствуют	0.10
26	486072.96	4173988.54		данные отсутствуют	0.10
27	486071.57	4173992.58		данные отсутствуют	0.10
28	486069.59	4173996.10		данные отсутствуют	0.10
29	486067.29	4173998.25		данные отсутствуют	0.10
30	486070.74	4173998.98		данные отсутствуют	0.10
31	486078.56	4174000.62		данные отсутствуют	0.10

Ведущий инженер	А.В.Голова
Иное наименование должности	инициала, фамилия
подпись	
М.П.	

Раздел 4.2

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Координаты, м		Описание закреплении на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
Лист №	Раздела 4.2	X	Y			
31.01.2018 № 50-0/1-63/4602/2018-121	Всего листов раздела 4.2:	4.2				Всего разделов:
Кадастровый номер:	54:19:034102:264					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка						
Учетный номер части: 2						
Система координат: МСК НСО, зона 4						
Номер точки	Координаты, м		Описание закреплении на местности		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
1	2	3	4		5	
1	486189.45	4173599.74	данные отсутствуют		0.10	
2	486173.98	4173596.32	данные отсутствуют		0.10	
3	486178.30	4173575.02	данные отсутствуют		0.10	
3	486178.30	4173575.02	данные отсутствуют		0.10	
4	486052.28	4173548.45	данные отсутствуют		0.10	
5	486049.56	4173561.42	данные отсутствуют		0.10	
6	486044.19	4173560.31	данные отсутствуют		0.10	
11	486113.97	4173958.97	данные отсутствуют		0.10	
12	486173.80	4173574.07	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
13	486139.73	4173794.52	данные отсутствуют		7.50	
14	486112.13	4173925.58	данные отсутствуют		7.50	
15	486103.88	4173965.56	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
16	486039.14	4173584.35	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
17	486056.05	4173587.56	данные отсутствуют		0.50	
18	486080.57	4173591.18	данные отсутствуют		0.50	
19	486105.32	4173592.76	данные отсутствуют		0.50	
Ведущий инженер			подпись		А.В.Полякова	
полное наименование должности			М.П.		инициалы, фамилия	

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок (по объекту недвижимости)

Лист № 4.2 Раздела 4.2 Всего листов раздела 4.2: _____ Всего листов выписки: _____

31.01.2018 № 50-0-1-63/4002/2018-121

Кадастровый номер: 54:19:034102:264

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
20	486130.11	4173592.27		данные отсутствуют	0.50
21	486154.77	4173589.75		данные отсутствуют	0.50
22	486176.12	4173585.78		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	486169.30	4173573.12		данные отсутствуют	0.10
24	486161.35	4173571.45		данные отсутствуют	0.10
25	486161.06	4173573.40		данные отсутствуют	0.10
26	486072.96	4173988.54		данные отсутствуют	0.10
27	486071.57	4173992.58		данные отсутствуют	0.10
28	486069.59	4173996.10		данные отсутствуют	0.10
29	486067.29	4173998.25		данные отсутствуют	0.10
30	486070.74	4173998.98		данные отсутствуют	0.10
31	486078.56	4174000.62		данные отсутствуют	0.10

Ведущий инженер _____

полное наименование должности _____

ИПРЕКА № 28

М.П. _____

А.В.Полякова _____

инициалы, фамилия _____



ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО <i>13 (Владислав ПЦ)</i> ЛИСТА (08)	
АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЭПИФ недвижимости «Сбербанк» – Арендный бизнес	ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированный ЭПИФ «ПНК Девелопмент»
Завьялов В. А. 	Тондрик В. С. 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области	
Произведена государственная регистрация	СЕРВИТУТА
Дата регистрации	28.05.2018
Номер регистрации	54:19:034102:264-54/020/2017-1
Государственный регистратор прав	Матрушина А.Г. (подпись (И.И.)) (Ф.И.О.)



<p align="center">СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ЧАСТНОГО СЕРВИТУТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</p>	<p align="center">AGREEMENT FOR ESTABLISHMENT OF PRIVATE EASEMENT OVER THE LAND PLOT</p>
<p>Настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (далее – «Соглашение») заключено «16» декабря 2013 года в городе Новосибирск, Российская Федерация между:</p>	<p>This Agreement for establishment of private easement over the land plot (hereinafter referred to as the Agreement) was concluded on December 16, 2013 in Moscow, Russian Federation, between:</p>
<p>(1) ООО «ПНК-Толмачево», зарегистрированное 26 декабря 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Новосибирской области, ОГРН 1075475008311, ИНН 5448452070, КПП 544801001, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 633102, Новосибирская область, г. Обь, ул. Авиапionная, д. 12, в лице Директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «Собственник», с одной стороны, и</p> <p>(2) Обществом с ограниченной ответственностью «Лента», юридическим лицом образованным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 04.11.2003 года инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга, ОГРН 1037832048605, ИНН 7814148171, КПП 785050001, с местом нахождения по адресу: 197374, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, в лице генерального директора Дюннинга Яна Гезинюса, действующего на основании Устава, далее именуемым «Пользователь», с другой стороны, и</p> <p>далее именуемыми совместно «Сторонами», и по отдельности – «Стороной».</p> <p>Исходя из принципа «Свободы договора» (ст. 421 Гражданского Кодекса РФ) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем</p>	<p>(1) LLC PNK-Tolmachevo, registered on 26 December, 2007 by the Consolidated Inspection No 15 of the Federal Tax Service in the Novosibirsk region, PSRN (OGRN) 1075475008311, TIN 5448452070, TRRC 544801001, located to the address 12, Aviatzionnaya ul., the town of Ob', the Novosibirsk region, 633102, the Russian Federation, represented by Director Andrey Yurievich Kulikov, acting on the basis of the Articles of Association, hereinafter referred to as the Owner, on one part, and</p> <p>(2) Lenta Limited Liability Company, a company duly organized and operating under the laws of the Russian Federation, registered on 04.11.2003 by the Inspectorate of the Ministry of the Russian Federation for Taxes and Levies for the Primorsky District of St. Petersburg, Primary State Registration Number (OGRN) 1037832048605, Taxpayer Identification Number (INN) 7814148171, Taxpayer Record Validity Code (KPP) 785050001, having its registered address at: 112, Savushkin St., St. Petersburg, 197674, represented by the Director General, Dyunning Jan Gezinus, acting by virtue of its Articles of Association, hereinafter referred to as the User, on the other part, and</p> <p>hereinafter jointly referred to as Parties, and individually - a Party.</p> <p>On the basis of the Freedom of Agreement principle (article 421 of the Civil Code of the Russian Federation) the Parties have concluded this Agreement as follows:</p>
<p>1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА</p>	<p>2. SUBJECT OF THE AGREEMENT</p>
<p>1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельных участков, указанных в п.1.2 настоящего Соглашения (далее – «Земельные участки»). Право ограниченного пользования частью Земельных участка включает в себя право прохода и проезда через Земельные участки, в целях доступа к следующему объекту</p>	<p>1.1. The Owner shall provide the User with the right of limited use (easement) of a part of the land plots specified in the item 1.2 hereof (hereinafter referred to as the Land Plots). The right of limited use of a part of the Land Plots includes the right of passage and the right of transit through the Land Plots for the purposes of access to the following real estate properties (buildings): Warehouse building of the area</p>

<p>недвижимости: Здание складского корпуса, площадью 39 122,2 кв.м, этажность: 3, расположенное по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский район, кадастровый (условный) номер: 54:19:034102:364 (далее «Объект Пользователя»).</p> <p>По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельных участках дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.</p> <p>1.2. Земельные участки, в отношении части которых устанавливается сервитут, представляют собой следующие земельные участки:</p> <p>1.2.1. земельный участок с разрешенным использованием: для строительства логистического складского комплекса ООО «ПНК-Толмачево», категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общей площадью 107 140 кв.м, кадастровый номер: 54:19:034102:226, адрес объекта: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102.</p> <p>Земельный участок принадлежит Собственнику на основании Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка №26 от 18.09.2013, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 54-54-19/011/2013-88 от 07.10.2013 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 07.10.2013 года, на бланке серии 54 АЕ № 164103.</p> <p>1.2.2. земельный участок с разрешенным использованием: для строительства логистического складского комплекса ООО «ПНК-Толмачево», категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли</p>	<p>39 122,2 sq.m, floors: 3, located at the address Novosibirsk region, Novosibirskiy district, cadastral (conditional) number of the 54:19:034102:364 (hereinafter referred to as User's property).</p> <p>In accordance herewith, the Owner also undertakes the obligations to ensure operation and maintenance of the road infrastructure (internal driveways, parking), land improvement elements and engineering networks implemented within the Land Plots. The list of corresponding works/services, which fulfillment is attributed to the Owner is specified in the item 2.1.3 and in the Appendix 2 hereto.</p> <p>1.2. The Land Plots, in regard of which the easement is being established, are the following land plots:</p> <p>1.2.1. the land plot with the permitted use: for construction of the logistical warehouse complex ООО «PNK-Tolmachevo», lands category: industrial lands, energy, transport, communication, radio and television broadcast, informatics, lands supporting space activity, defense and security, lands of other social purpose, of the overall area 107 140 square meters, cadastral number: 54:19:034102:226, address: Novosibirsk district, the Novosibirsk region, MO Tolmachevskiy selsoviet, the lan plot is situated in the central part of cadaster district 54:19:034102.</p> <p>The Land Plot belongs to the Owner on the basis of: Sales-purchase agreement of state-owned land plot № 26 from 18.09.2013, which is registered in the record of the Unified State Register of Real Estate Titles and Deals Therewith № № 54-54-19/011/2013-88 dated 07.10.2013, which fact is certified by the Certificate of State Registration of the Title issued by the Administration of the Federal State Service for Registration, Cadastre and Cartography of the Novosibirsk region 07.10.2013, on the letterhead of the series 54 AE № 54 AE № 164103.</p> <p>1.2.2. the land plot with the permitted use: for construction of the logistical warehouse complex ООО «PNK-Tolmachevo», lands category: industrial lands, energy, transport, communication, radio and television broadcast, informatics, lands supporting space activity, defense and security, lands of other social purpose,</p>
---	--

<p>ного специального назначения, общей площадью 64 540 кв.м, кадастровый номер: 54:19:034102:264, адрес объекта: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102.</p> <p>Земельный участок принадлежит Собственнику на основании: Договора купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка №12 от 22.12.2011, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 54-54-19/004/2012-165 от 30.01.2012 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 30.01.2012 года, на бланке серии 54АД № 542693.</p> <p>1.3. Кадастровый план Земельного участка, указанного в п.1.2.1 Соглашения, с указанием сферы действия сервитута общей площадью 3 998 кв.м. является Приложением 1:1 к настоящему Соглашению.</p> <p>Кадастровый план Земельного участка, указанного в п.1.2.2 Соглашения, с указанием сферы действия сервитута общей площадью 3 507 кв.м. является Приложением 1:2 к настоящему Соглашению.</p> <p>1.4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельные участки, которые обременены этим сервитутом, к другому лицу.</p> <p>1.5. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельных участков Собственника, в отношении которого он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.</p> <p>1.6. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.</p> <p>Собственником может быть изменена сфера действия сервитута в целях оптимизации проекта/плана организации дорожного движения, при этом Пользователю должно обеспечиваться право прохода и проезда для доступа к объекту Пользователя.</p>	<p>of the overall area 64 540 square meters, cadastral number: 54:19:034102:264, address: Novosibirsk district, the Novosibirsk region, MO Tolmachevskiy selsovet, the land plot is situated in the central part of cadaster district 54:19:034102.</p> <p>The Land Plot belongs to the Owner on the basis of: Sales-purchase agreement of state-owned land plot №12 from 22.11.2011, which is registered in the record of the Unified State Register of Real Estate Titles and Deals Therewith № 54-54-19/004/2012-165 dated 30.01.2012, which fact is certified by the Certificate of State Registration of the Title issued by the Administration of the Federal State Service for Registration, Cadastre and Cartography of the Novosibirsk region 30.01.2012, on the letterhead of the series 54АД № 542693.</p> <p>1.3. The Cadastral Certificate of the Land Plot indicated in cl.1.2.1 hereof with specification of the area thereof affected by the easement of the overall area 3 998 square meters, is attached as Appendix 1:1 hereto.</p> <p>The Cadastral Certificate of the Land Plot indicated in cl.1.2.2 hereof with specification of the area thereof affected by the easement of the overall area 3 507 square meters, is attached as Appendix 1:2 hereto.</p> <p>1.4. The easement shall be preserved in case the title for the Land Plots charged with the said easement is transferred to another party.</p> <p>1.5. The use of easement by the User shall impose the least burden possible on the Land plots of the Owner, in which regard the easement is established. The use of easement by the User shall be pari passu with the similar rights provided to other uses by the Owner and the User undertakes not to hinder the use of corresponding rights by other users.</p> <p>1.6. The easement established hereby is permanent and shall remain in force indefinitely.</p> <p>Specification of the area affected by the easement can be modified by the Owner in order to optimize project/plan of traffic organization, therewith the User shall be ensured with the right of passage and transit for the purposes of access to User's property.</p>
<p>2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>2.OBLIGATIONS OF THE PARTIES</p>

<p>2.1. Собственник обязан:</p> <p>2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;</p> <p>2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельных участков;</p> <p>2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельных участках дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а так же обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельных участках Инженерных систем в соответствии с Приложением 2.</p> <p>При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельных участках, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.</p> <p>2.2. Пользователь обязан:</p> <p>2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;</p> <p>2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;</p> <p>2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.5. настоящего Соглашения;</p> <p>2.2.4. осуществлять проезд по Земельным участкам в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения, не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;</p>	<p>2.1. The Owner undertakes:</p> <p>2.1.1. to submit documents to the relevant authority for the purposes of state registration of the easement in accordance with the procedure set out in the legislation after signing hereof and reception of the documents required for the registration from the User;</p> <p>2.1.2. provided proper fulfillment of the payment obligations by the User, as provided for in the item 3.1. hereof, not to hinder the User's use of the easement established over the Land Plots;</p> <p>2.1.3. to ensure operation and maintenance of the road infrastructure (internal driveways, parking) within the Land Plots and of the land improvement elements, as well as repairs of the engineering systems set up within the Land Plots, as provided for in the Appendix 2 hereto.</p> <p>At that, the Parties have agreed that the term Engineering systems shall mean the engineering networks and equipment of the power supply system, external firefighting water supply system (including the automated firefighting station with firefighting reservoirs, pumps and the firefighting water supply system with fire hydrants), water supply and sewage systems implemented within the Land Plots and not attributed by the Certificate of differentiation of the balance attribution and operational responsibility to the scope of operational responsibility of the User or other owner/lessee of real estate properties in the Complex.</p> <p>2.2. The User undertakes:</p> <p>2.2.1. to provide the User or the authorized authority with the documents required for state registration of the easement in accordance with the procedure set out in the legislation;</p> <p>2.2.2. timely perform the payment provided for in the item 3.1. hereof;</p> <p>2.2.3. making use of the easement, comply with provisions of the item 1.5 hereof;</p> <p>2.2.4. drive through the Land Plots in accordance with the project/plan of traffic organization, prevent situations which hinder or render impossible the drive through for the Owner and other users, including due to occupation of the driveways by vehicles which arrived to the Property of the User;</p>
---	---

<p>2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.</p> <p>2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельных участках; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.</p>	<p>2.2.5. making use of the easement, carry out instructions of the Owner (of the management company assigned by the Owner), including those specifying the procedure of use of the easement provided for herein. The Owner guarantees that its instructions and specification of the procedure of use of the easement shall not worsen the User's situation or restrict the User's rights, or cause any changes in the terms and circumstances which served as basis for the Parties' conclusion hereof.</p> <p>2.2.6. making use of the easement, prevent any damage to the land improvement elements and other property of the Owner within the Land Plots; reimburse the damage caused to the Owner by actions/lack thereof on behalf of the User and/or persons visiting User's property.</p>
<p>3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ</p>	<p>3.PRICE OF THE AGREEMENT</p>
<p>3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельных участках дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении земельных участков, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 815,375 (восемьсот пятнадцать тысяч триста семьдесят пять) рублей, не включая НДС.</p> <p>3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно «01» декабря каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с «01» декабря 2014 г. и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года, который на дату подписания настоящего Договора публикуется в Интернете по адресу: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm.</p> <p>3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.</p> <p>3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет получателя платежа.</p>	<p>3.1. In consideration of the maintenance and repair of the road infrastructure, land improvement elements and engineering networks implemented within the Land Plots, as well as for the use of easement established over the Land Plot, the User shall pay to the Owner a monthly payment in the amount of 815 375 (eight hundred fifteen thousand three hundred seventy five) rubles, VAT not included.</p> <p>3.2. The Parties have agreed that annually, on December the 1st of every year of the term hereof (parting from 1st of December 2013 and annually thereafter), the payment set out in the item 3.1. hereof shall be indexed (increased) by the value of the Russian Federation Index of Consumer Prices for the previous year (the index of consumer prices for products and services throughout Russian Federation in December, as a % value compared to December of the previous year, which is published on the date of signing hereof in the Internet, at: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm.</p> <p>3.3. The User undertakes to pay the price specified in the item 3.1 hereof to the Owner no later than the first day of every month, in advance.</p> <p>3.4. All payments hereunder are considered made by one Party and actually received by the other Party from the moment when the monetary funds are credited to the settlement account of the recipient.</p>
<p>4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</p>	<p>4.RESPONSIBILITY OF THE PARTIES</p>

<p>4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя выплаты неустойки в размере 0,1 % от неоплаченной в срок суммы. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.</p> <p>4.2. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.3. ст.450 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 1 (один) месяц.</p> <p>4.3. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.</p> <p>4.4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p>	<p>4.1. If the User fails to fulfill or improperly fulfills the payment obligations provided for in the item 3.1 hereof, the Owner is entitled to request payment of the forfeit from the User in the amount of 0.1% of the sum overdue. The User undertakes to pay the said forfeit to the Owner within 5 (five) working days after reception of the relevant request of the Owner.</p> <p>4.2. The Owner is entitled to terminate this Agreement unilaterally and extrajudicially (unilateral termination of an agreement as provided for in the item 3 of the article 450 of the Civil Code of the Russian Federation) if the User violates the term of payment specified in the item 3.1. hereof by more than 1 (one) month.</p> <p>4.3. Reimbursement of damages and payment of fines shall not release the Parties from fulfillment of the relevant obligations hereunder.</p> <p>4.4. In all matters not regulated herein, the Parties shall be responsible for non-fulfilment and(or) improper fulfillment of their obligations hereunder in accordance with the legislation of the Russian Federation.</p>
<p>5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ</p> <p>5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.</p> <p>5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.</p>	<p>5. DISPUTE RESOLUTION</p> <p>5.1. All disputes and disagreements which may emerge between the Parties in regard of the issues not regulated in the text hereof, shall be resolved through negotiations on the basis of the current legislation of the Russian Federation.</p> <p>5.2. If disputes are not settled through negotiations, they shall be submitted for resolution to the court in accordance with the procedure specified in the current legislation of the Russian Federation.</p>
<p>6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p> <p>6.1. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами.</p> <p>6.2. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ Соглашение применяется к отношениям, возникшим с 15 октября 2013 года.</p> <p>6.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.</p> <p>6.4. Данное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и</p>	<p>6. FINAL PROVISIONS</p> <p>6.1. This Agreement shall enter in force upon its signing by the Parties.</p> <p>6.2. Parties come to the consent, that Agreement shall apply to relations arising from the October 15, 2013, in accordance with Art. 425 of Civil Code.</p> <p>6.3. All amendments and supplements hereto are only valid if executed in writing and signed by the Parties or duly authorized representatives of the Parties. All notices and messages shall be sent in writing.</p> <p>6.4. This agreement is executed in 3 (three) original copies, one for each of the Parties and one for the</p>

<p>один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров соглашения имеет равную юридическую силу.</p> <p>В случае наличия разночтений между русской и английской версиями настоящего соглашения, приоритет имеет русская версия</p> <p>6.5. На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:</p> <p>Приложение 1:1 – Кадастровый план Земельного участка</p> <p>Приложение 1:2 – Кадастровый план Земельного участка</p> <p>Приложение 2 – Перечень работ и услуг</p>	<p>authority in charge of state registration of real estate titles and deals therewith. Each original copy has equal legal force.</p> <p>In case of any inconsistencies between Russian and English versions of this agreement, the Russian version shall prevail.</p> <p>6.5. As on the date hereof, this Agreement is complemented by the following appendices:</p> <p>Appendix 1:1 – Cadastral Certificate of the Land Plot</p> <p>Appendix 1:2 – Cadastral Certificate of the Land Plot</p> <p>Appendix 2 – The list of works and services</p>
<p>7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН</p> <p>Собственник: ООО «ПНК-Толмачево» Адрес: Российская Федерация, 633102, Новосибирская область, г. Обь, ул. Авиационная, д. 12</p> <p>Банковские реквизиты: ИНН/КПП 5448452070/544801001 Р/сч 40702810444020003163 Сибирский банк Сбербанка России ОАО г. Новосибирск, БИК 045004641 к/сч 30101810500000000641</p> <p>Пользователь: ООО «Лента» Адрес: 197374 г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д.112</p> <p>Банковские реквизиты: ИНН 7814148471, КПП 785050001 ОГРН 1037832048605 ОКПО 71385386 Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в г. Санкт-Петербурге Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 30, лит. А</p> <p>БИК 044030704 р/с 4070 2810 5390 0000 4574 к/с 3010 1810 2000 0000 0704</p> <p>Собственник/ Owner  /А.Ю. Куликов/A.Yu. Kulikov</p> 	<p>7. LEGAL ADDRESSES, BANK DETAILS AND SIGNATURES OF THE PARTIES</p> <p>Owner: LLC PNK-Tolmachevo Address: 12, Aviationsnaya str., the town of Ob', the Novosibirsk region, 633192, the Russian Federation</p> <p>Banking details TIN/TRRC 5448452070/544801001 Operating account 40702810444020003163 Sibirsky bank of Sberbank of Russia OJSC The city of Novosibirsk, BIC 045004641 Correspondent account 30101810500000000641</p> <p>User: LLC Lenta Address 112, Savushkina str., the city of Saint-Petersburg, 197374</p> <p>Banking details TIN 7814148471, TRRC7 85050001 PSRN 1037832048605 RNCBO 71385386 Branch of the Operations department of OJSC Bank VTB in Saint-Petersburg 30, Bolshaya Morskaya str., lit.A, the city of Saint-Petersburg, 190000, the Russian Federation BIC 044030704 operating account 4070 2810 5390 0000 4574 correspondent account 3010 1810 2000 0000 0704</p> <p>Пользователь/ User  /Я.Г. Дюннинг/J.G. Dunning</p> 



Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный центр кадастра и картографии»

Приложение 1.1

Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области

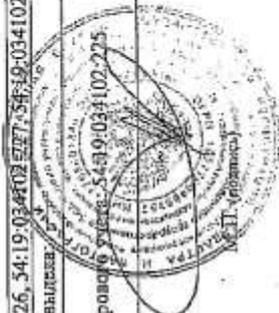
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.06.2013 № 54/2013/13-163414

В.1

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 1	3	Всего листов: 4
54:19:034102:226			
Общие сведения			
4	Предлущие номера: 54:19:034102:225		
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.04.2008		
7	Местоположение: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102		
8	Категория земель:		
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли охранных территорий и объектов
9	Разрешенное использование: для строительства логистического комплекса ООО "ТНК-Толмачево"		
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: для строительства логистического складского комплекса ООО "ТНК-Толмачево" (670180 кв.м.)		
11	Площадь: 107140 +/- 1448 кв. м	12 Кадастровая стоимость (руб.): 28598880.20	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 266.93
14	14 Система координат: МСКР-605		
Сведения о правах:			
15	Правообладатель:	Вид права:	Документ:
	Государственная собственность	Государственная собственность	Файл: FRS_54_051600054000_28072008_05401_0058.xml от 28.07.2008 № F FRS_54_051600054000_28072008_05401_0058
16	Особые отметки: Предлущее наименование местоположения: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Изменения внесены на основании документа: "НОРМАЛИЗАЦИЯ БАЗЫ" от 22.04.2011 № бл/з, орган, издавший документ: -. Земельный участок расположен в кадастровом квартале 54:19:034102. Сведения о зонах прилегающих на листе № 2		
17			
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 54:19:034102:226, 54:19:034102:227, 54:19:034102:228
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела
		18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком



Заместитель начальника отдела
(наименование должности)

А. В. Дегтярев
(инициалы, фамилия)

в.л

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 06.06.2013 № 54/2011/3-163414

Кадастровый номер 54:19:034102:226

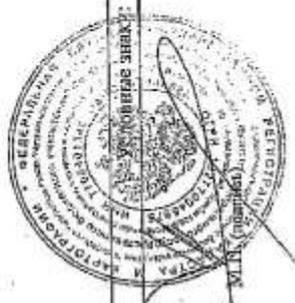
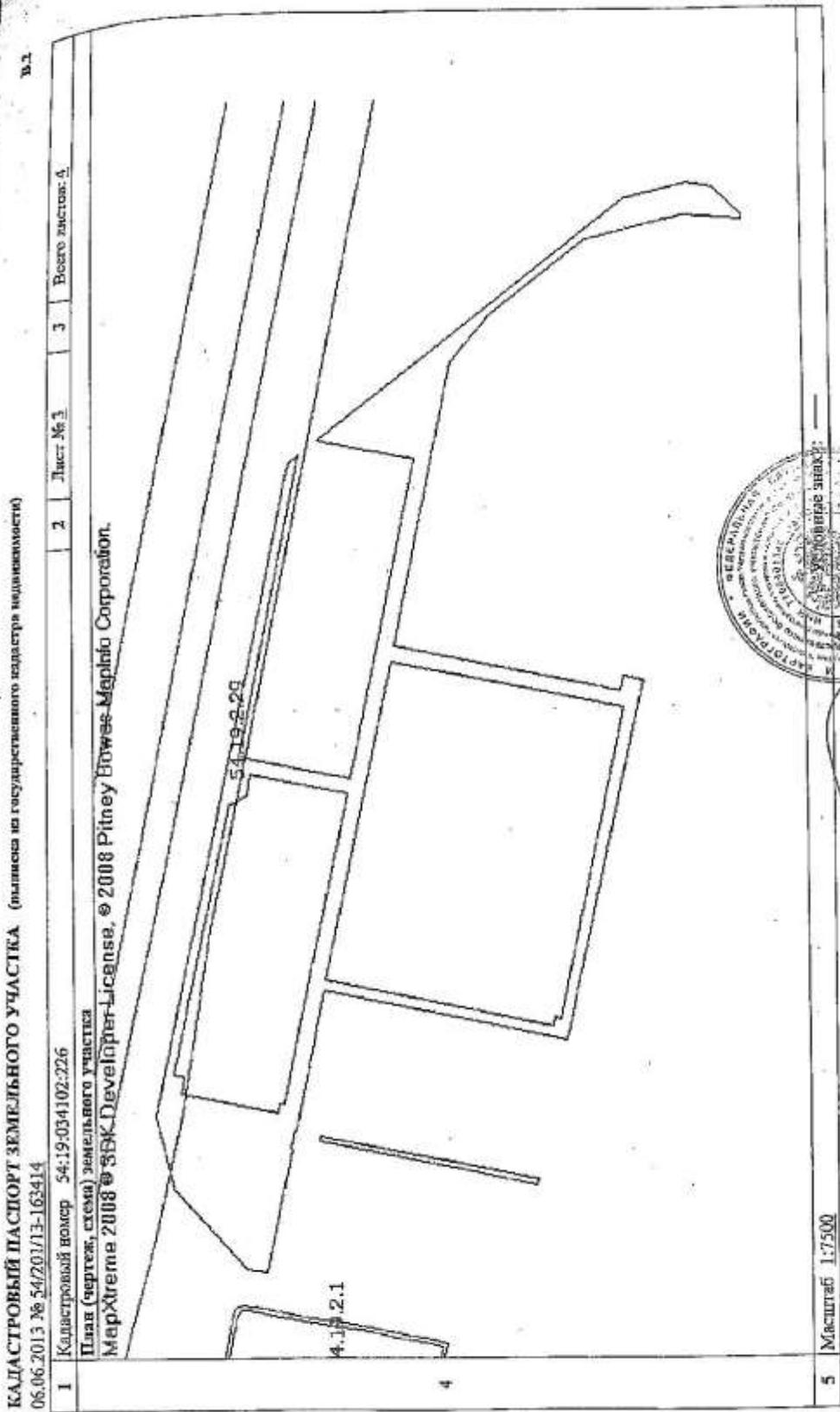
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий

№ п/п.	2	3	4
№ п/п.	Лист № 2	3	Всего листов: 4
Описание зоны			
16	2		
1	Земельный участок частично входит в Зону: "Придорожная полоса "Участок федеральной автомобильной дороги М-51 "Байкал", 54.19.2.29, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Карты план от 29.10.2012 № б/н. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Придорожная полоса "Участок федеральной автомобильной дороги М-51 "Байкал", 54.19.2.29, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Карты план от 29.10.2012 № б/н.		

Заместитель начальника отдела
 (наименование должности)

А. В. Долгополов
 (подпись, фамилия)





А. В. Дюгополов
(подпись, фамилия)

Заместитель начальника отдела
(подпись, должность)

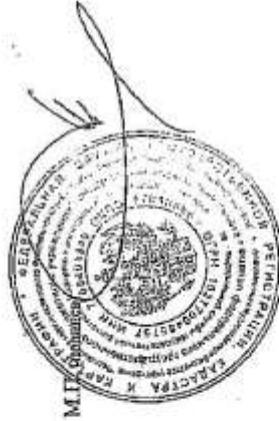
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (вписан в государственного кадастра недвижимости)
 06.06.2013 № 54/201/13-163414

№ 3

1		Кадастровый номер	54:19:034102.226	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4	
Сведения о частях земельного участка и обременениях								
4		№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика			Лица, в пользу которых установлены обременения
1	—	—	—	весь	Аренда земли			Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
2	—	—	—	весь	в силу договора			

Заместитель начальника отдела
 (наименование должности)

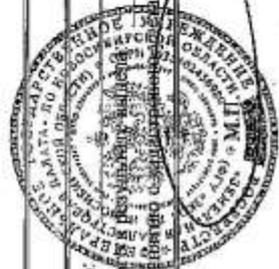
А. В. Долгополов
 (инициалы, фамилия)



Приложение 1.2

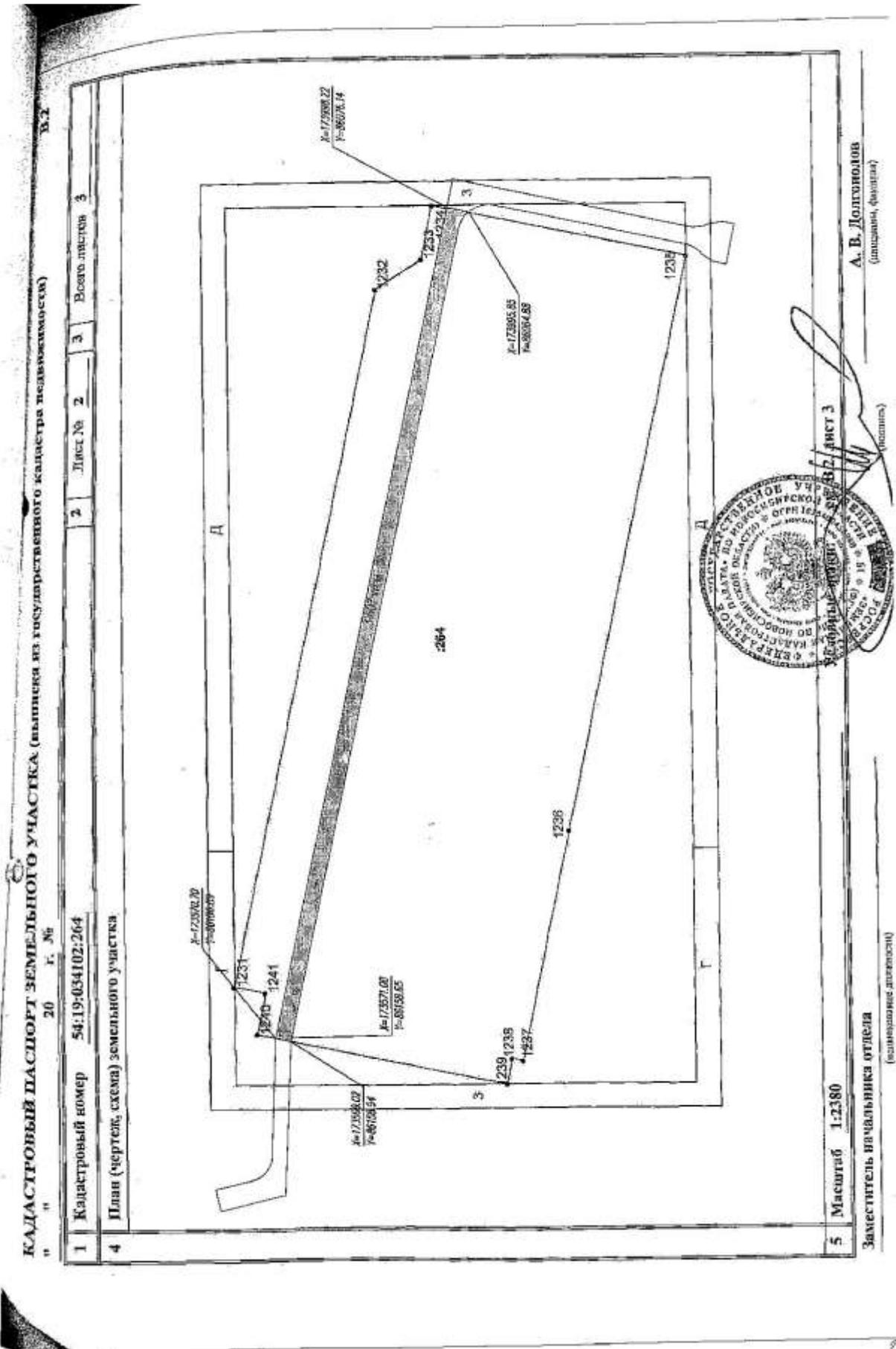
Федеральное государственное учреждение "Земельно-кадастровый центр"
Специальное учреждение государственного кадастра недвижимости
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
" 15.06.2010 20 г. № 54:19/265/10-56

1	Кадастровый номер	54:19:034102:264	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	54:19:034102:226	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости					
5			6	14.12.2010				
7	Местоположение:	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	вес.							
9	Разрешенное использование: для строительства логистического складского комплекса ООО "ЛНК-Толмачево"							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.): 6550810.0000	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 101.5000	14	МСКР-605	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка 54:19:034102:226							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков:				
			18.2	Номер участка, преобразованного в земельный участок:				
			18.3	Номера участков, подлежащих выделению из земельного участка:				



А. В. Долгитолов
(инициалы, фамилия)

Заместитель начальника отдела
(полное наименование должности)



Приложение 2	Appendix 2
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ	LIST OF WORKS AND SERVICES
<p>В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:</p>	<p>Within the undertaken obligations associated with maintenance and repair of the road infrastructure (internal driveways, parking) implemented within the Land Plot as well as the land improvements and engineering networks, the Owner shall ensure performance of the following works/services:</p>
<p>1. Инженерные сети: Система водоснабжения:</p> <p>1.1. <u>Скважины</u></p> <p>1.1.1. обследование – (анализ запасов вод, анализ на состав бактерий);</p> <p>1.1.2. контроль уровня воды (водонесущего горизонта - каждый раз после закачки вод);</p> <p>1.1.3. контроль и содержания бетонных оголовков и павильонов, при необходимости ремонт;</p> <p>1.1.4. контроль за работой глубинных насосов, объема забираемой воды и подача отчетов в государственные органы;</p> <p>1.1.5. ТО задвижек, манометров, насосов;</p> <p>1.2. <u>Станция водоподготовки</u></p> <p>1.2.1. техническое обслуживание;</p> <p>1.2.2. анализы – химических составов, микробиология, разработка программы контроля качества воды;</p> <p>1.2.3. профилактические работы по промывке, замене фильтрующих элементов;</p> <p>1.2.4. техническое обслуживание станции регенерации;</p> <p>1.2.5. проверка работоспособности электрических клапанов;</p> <p>1.2.6. контроль, ремонт и обслуживания колодцев трассы водоснабжения;</p> <p>1.2.7. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;</p> <p>1.3. <u>Наружный водопровод</u></p> <p>1.3.1. техническое обслуживание трасс и колодцев;</p> <p>1.3.2. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;</p> <p>1.3.3. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;</p>	<p>1. Utility services: Water-Supply System:</p> <p>1.1. <u>Bored Holes</u></p> <p>1.1.1. inspection – (analysis of water reserve, analysis for bacteria composition);</p> <p>1.1.2. control over the water level (the water bearing horizon – as often as water injection);</p> <p>1.1.3. control and upkeep of concrete headwalls and pavilions, and its repair if necessary;</p> <p>1.1.4. control over the operation of deep pumps, volume of oftaken water and submission of reports to the state authorities;</p> <p>1.1.5. Maintenance of gates of manometers, pumps;</p> <p>1.2. <u>Water treatment plant</u></p> <p>1.2.1. maintenance operation;</p> <p>1.2.2. analyses of chemical compositions, microbiology, the development of the water quality test program;</p> <p>1.2.3. preventive measures for washing, replacement of filter units;</p> <p>1.2.4. maintenance of reclamation station;</p> <p>1.2.5. check of the performance capability of electrically operated valves;</p> <p>1.2.6. control, repair and maintenance of wells of the water supply route;</p> <p>1.2.7. repair of gates, manometers, pumps as required;</p> <p>1.3. <u>Water supply network</u></p> <p>1.3.1. maintenance of routes and wells;</p> <p>1.3.2. preventive measures for washing, replacement of filter units;</p> <p>1.3.3. repair of gates, manometers, pumps as required;</p>
<p>2. Инженерные сети: Система пожаротушения</p> <p>2.1. <u>Пожарный резервуар</u></p> <p>2.1.1. осмотр;</p> <p>2.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;</p> <p>2.1.3. ремонт по необходимости;</p>	<p>2. Utility services: Fire-fighting system</p> <p>2.1. <u>Firewater tank</u></p> <p>2.1.1. inspection;</p> <p>2.1.2. maintenance, decalcification of pump;</p> <p>2.1.3. repair as required;</p> <p>2.2. <u>Fire-fighting station</u></p>

<p>2.2. Станция пожаротушения</p> <p>2.2.1. работоспособность насосов;</p> <p>2.2.2. ремонт по необходимости;</p> <p>2.2.3. исправность манометров, замена и поверка;</p> <p>2.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматки;</p> <p>2.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;</p> <p>2.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;</p> <p>2.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;</p> <p>2.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;</p> <p>2.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;</p>	<p>2.2.1. operability of pumps;</p> <p>2.2.2. repair as required;</p> <p>2.2.3. serviceability of manometers, their replacement and calibration;</p> <p>2.2.4. control over the correct operation of valve algorithm for automation system;</p> <p>2.2.5. control, maintenance and repair of external fire piping wells as required;</p> <p>2.2.6. seasonal water discharge through fire hydrants and fire cocks;</p> <p>2.2.7. washing of external and internal fire water supply system;</p> <p>2.2.8. control over the operation of electric geared regulating fire valves of water supply;</p> <p>2.2.9. preventive measures: check of stuffing box, vacuum check of shutoff and control valves, broach of thread connections and lubrication of handwheel rods, broach of pump seating;</p>
<p>3. Инженерные сети: Система канализации</p> <p>3.1. <u>Ливневая асфальтовая:</u></p> <p>3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;</p> <p>3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;</p> <p>3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;</p> <p>3.1.4. колодцы решетки, снеготаяние трубы;</p> <p>3.1.5. подача документов в государственные органы;</p> <p>3.2. <u>Ливневая канализация с крыш зданий, условно чистая</u></p> <p>3.2.1. техническое обслуживание трасс и колодцев;</p> <p>3.3. <u>Общие очистные сооружения:</u></p> <p>3.3.1. периодическое техническое обслуживание;</p> <p>3.3.2. откачка твердого осадка;</p> <p>3.3.3. ремонт по необходимости;</p>	<p>3. Utility services: Fire-fighting system</p> <p>3.1. <u>Firewater tank</u></p> <p>3.1.1. inspection;</p> <p>3.1.2. maintenance, decalcification of pump;</p> <p>3.1.3. repair as required;</p> <p>3.2. <u>Fire-fighting station</u></p> <p>3.2.1. operability of pumps;</p> <p>3.2.2. repair as required;</p> <p>3.2.3. serviceability of manometers, their replacement and calibration;</p> <p>3.2.4. control over the correct operation of valve algorithm for automation system;</p> <p>3.2.5. control, maintenance and repair of external fire piping wells as required;</p> <p>3.2.6. seasonal water discharge through fire hydrants and fire cocks;</p> <p>3.2.7. washing of external and internal fire water supply system;</p> <p>3.2.8. control over the operation of electric geared regulating fire valves of water supply;</p> <p>3.2.9. preventive measures: check of stuffing box, vacuum check of shutoff and control valves, broach of thread connections and lubrication of handwheel rods, broach of pump seating;</p>
<p>4. Инженерные сети: Электроснабжение.</p> <p>4.1. <u>Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция)</u></p> <p>4.1.1. техническое обслуживание;</p> <p>4.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);</p> <p>4.2. <u>Внешнее освещение территории и дорог</u></p> <p>4.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;</p> <p>4.2.2. проверка сопротивления изоляции;</p>	<p>4. Utility services: Electric power supply.</p> <p>4.1. <u>Emergency diesel generator sets (1 Diesel Generator Set for the fire-fighting station)</u></p> <p>4.1.1. maintenance;</p> <p>4.1.2. maintenance of diesel storage tanks (fuel delivery, etc.);</p> <p>4.2. <u>Outdoor lighting of territory and roads</u></p> <p>4.2.1. replacement of lamps on the poles as required;</p>

10

<p>4.2.3. подача отчетов в государственные органы; 4.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности; 4.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки; 4.3. <u>Трансформаторные подстанции и РП</u> 4.3.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии; 4.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек; 4.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;</p>	<p>4.2.2. insulation resistance check; 4.2.3. submission of reports to the state authorities; 4.2.4. permanent monitoring of light sensors; 4.2.5. seasonal replacement of any damaged PVC and corrugated pipes, fastenings of electrical wire lines 4.3. <u>Transforming stations and Distribution stations</u> 4.3.1. maintenance of electrical power meter station; 4.3.2. maintenance of transformer units; 4.3.3. carrying out of operational tests and measurements of electrical distribution panels with an internal wiring and the wiring accessories, grounding devices, power system including reporting and submitting of documentation to the state authorities;</p>
<p>5. Видеонаблюдение 5.1. контроль работы системы; 5.2. ремонт по необходимости;</p>	<p>5. Video monitoring 5.1. system operation control; 5.2. repair as required;</p>
<p>6. Общестроительные и ремонтные работы 6.1. обслуживание ж/д переезда</p>	<p>6. Civil Engineering and Repair Work 6.1. service of railway crossing;</p>
<p>7. КПП (контрольно пропускные пункты общие для Комплекса) 7.1. осмотр; 7.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт. 7.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков привод ручного и дистанционного управления;</p>	<p>7. ECP (Entry Check Points, general for the Complex) 7.1. inspection; 7.2. current (as required) and minor repair. 7.3. maintenance of gates, bars, door closers, manually and remote operated actuator;</p>
<p>8. Асфальтовое покрытие 8.1. осмотр. 8.2. ремонт при необходимости;</p>	<p>8. Asphalt pavement 8.1. inspection; 8.2. repair as required;</p>
<p>9. Озеленение 9.1. <u>газоны внешние, внутренние</u> 9.1.1. снос травы; 9.1.2. обновление газонов; 9.2. <u>Кустарники</u> 9.2.1. посадка; 9.2.2. обрезка; 9.3. содержание охранной полосы (требование пожарных);</p>	<p>9. Landscape and Shade Gardening 9.1. <u>Grassplots outside, inside</u> 9.1.1. Grass mowing; 9.1.2. Grassplot renovation; 9.2. <u>Shrubbery</u> 9.2.1. planting; 9.2.2. pruning; 9.3. upkeep of guard lane (fire code);</p>
<p>10. Территория внутренняя и внешние (подъездные пути) 10.1. сезонная, (зимняя), механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка</p>	<p>10. Territory inside and outside (access ways) 10.1. seasonal, (winter), mechanized and manual snow removal and pickup for utilization; sanding and salting, graveling, chemicals;</p>

Отчет о финансовых результатах (доходах и расходах) за 2020 г. по Объекту оценки:

Склад	ДОХОДЫ	Jan-20	Feb-20	Mar-20	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Факт за 2020
Толгачево 2	Итого доходы склада, включая компенсацию коммунальных платежей	22 654 805	23 103 590	23 183 364	23 218 240	23 057 441	22 712 237	19 781 764	22 008 284	22 043 376	22 104 825	23 737 763	24 570 251	272 176 120
	РАСХОДЫ													
	Расходы по коммунальным услугам	1 833 142	2 283 673	1 062 266	2 626 151	1 551 453	1 064 278	1 162 717	1 120 517	1 138 373	1 402 694	1 790 733	1 884 021	18 960 036
	Электроэнергия	1 133 731	1 168 449	1 062 266	1 174 882	1 182 816	1 063 244	1 182 717	1 120 517	1 138 373	1 330 439	1 285 418	1 260 679	14 123 580
	Тепло	699 411	1 115 224	0	1 451 269	368 637	1 031	0	0	0	72 208	505 315	623 343	4 836 457
	Резервное энергообеспечение													0
	Вознаграждение управляющей компании	1 851 944	1 839 606	1 785 319	1 864 555	1 911 166	1 785 319	1 785 319	1 785 319	2 054 346	1 829 941	1 785 319	1 785 319	22 043 673
	Внутренняя эксплуатация	1 102 482	1 090 144	1 035 857	1 115 093	1 161 704	1 035 857	1 035 857	1 035 857	1 385 084	1 080 479	1 035 857	1 035 857	13 050 123
	Внешняя эксплуатация и сервисы	749 462	749 462	749 462	749 462	749 462	749 462	749 462	749 462	749 462	749 462	749 462	749 462	8 993 550
	Страхование объекта	0	0	0	195 886	0	606 288	0	0	0	0	0	0	802 154
	Налоги	2 035 217	2 035 217	2 105 173	2 035 217	2 035 217	2 076 418	2 035 217	2 035 217	2 047 663	2 048 950	2 050 476	2 052 172	24 592 151
	налог на имущество корпус 2	2 007 083	2 007 083	2 077 039	2 007 083	2 007 083	2 048 284	2 007 083	2 007 083	2 019 529	2 020 816	2 022 342	2 024 038	24 254 543
	налог на землю/аренда земли	28 134	28 134	28 134	28 134	28 134	28 134	28 134	28 134	28 134	28 134	28 134	28 134	337 608
	11/20 204	15 474	15 474	15 474	15 474	15 474	15 474	15 474	15 474	15 474	15 474	15 474	15 474	185 894
	9/20 204	12 660	12 660	12 660	12 660	12 660	12 660	12 660	12 660	12 660	12 660	12 660	12 660	151 714

Ведомость амортизации ОС за 1 квартал 2021 г.

ЗПИФ недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес"	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличе- ние стои- мости	Начисление амортиза- ции (изно- са)	Умень- шение стоимости	Списание амортиза- ции (изно- са)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Основное средство, Ин- вентарный номер										
Земельный участок, общая площадь: 2400 кв.м.	2 022 000,00		2 022 000,00					2 022 000,00		2 022 000,00
Земельный участок, общая площадь: 63227 кв.м.	35 022 000,00		35 022 000,00					35 022 000,00		35 022 000,00
Земельный участок, 11/20 доли в праве общей доле- вой собственности; общая площадь: 64540 кв.м.	19 272 000,00		19 272 000,00					19 272 000,00		19 272 000,00
Земельный участок, 9/20 доли в праве общей доле- вой собственности; общая площадь: 64540 кв.м.	15 772 000,00		15 772 000,00					15 772 000,00		15 772 000,00
Земельный участок, общая площадь: 27340 кв.м.	20 622 000,00		20 622 000,00					20 622 000,00		20 622 000,00
Земельный участок, общая площадь: 24590 кв.м.	18 543 000,00		18 543 000,00					18 543 000,00		18 543 000,00
Земельный участок, общая площадь: 38 464 кв.м.	53 322 000,00		53 322 000,00					53 322 000,00		53 322 000,00
Итого	164 575 000,00		164 575 000,00					164 575 000,00		164 575 000,00
ЗПИФ недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес"	На начало периода			За период				На конец периода		

Толмачево ИФНС	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Основное средство, Инвентарный номер										
Здание (складской корпус № 1). Количество этажей: 4, в том числе подземных этажей: 1, общая площадь 48436.5 кв.м.	1 245 104 916,47	186 762 437,58	1 058 342 478,89		10 375 690,98			1 245 104 916,47	197 138 128,56	1 047 966 787,91
Помещение, номера на поэтажном плане: 1-4, 292-296, 323-359, 360-378, 379-381, 404, 405, , этаж: 1; общая площадь: 8055 кв.м.	261 535 478,71	39 227 021,82	222 308 456,89		2 179 278,99			261 535 478,71	41 406 300,81	220 129 177,90
Помещение, номера на поэтажном плане: 3-6 (подвал), 14-64, 70, 83-119, 139-143, 145, 419-421, 65-69, 71-82, 120-138, 411-416, 393-403, 424 (1 этаж), этаж: подвал, 1; общая площадь: 19146,3 кв.м.	610 220 117,00	91 529 717,57	518 690 399,43		5 084 984,31			610 220 117,00	96 614 701,88	513 605 415,12
Помещение, номера на поэтажном плане: 1,2 (подвал), 5-13, 144, 146-183, 203-239, 259-265, 266-291, 297-303, 417, 418, 184-202, 240-258, 304-322, 406-410, 382-392, 422, 423 (1 этаж), этаж: подвал, 1; общая площадь: 21 943.40 кв.м.	383 100 064,49	53 205 286,57	329 894 777,92		3 192 317,19			383 100 064,49	56 397 603,76	326 702 460,73
Итого	2 499 960 576,67	370 724 463,54	2 129 236 113,13		20 832 271,47			2 499 960 576,67	391 556 735,01	2 108 403 841,66

**СБЕР
УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ**

Акционерное общество «Сбер Управление Активами»
Российская Федерация, 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20
Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.sber-am.ru

**Общество с ограниченной
ответственностью
«ЛАБРИУМ-
КОНСАЛТИНГ»**

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д.5, корп. 3,
лит. А, пом. 68

Генеральному директору
Найчуку Сергею Олеговичу

Исх-0606/21
От 29.03.2021

Акционерное общество «Сбер Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес», именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Задание на оценку №5 к договору от 09.12.2019 г. № 722-О/130/2019 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сбербанк-Арендный бизнес».

Объекты оценки –

1. 11/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264. Выписка из ЕГРН №54-0-1-121/4611/2019-196 от 07.03.2019 г.

2. 9/20 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 64 540 кв. м, местоположение которого расположено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Толмачевский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 54:19:034102. Кадастровый номер: 54:19:034102:264. Выписка из ЕГРН №54-0-1-121/4611/2019-196 от 07.03.2019 г.

3. Нежилое помещение общей площадью 8 055 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер 54:19:034102:514. Выписка из ЕГРН №54-0-1-121/4611/2019-195 от 07.03.2019 г.

4. Нежилое помещение общей площадью 21 943,4 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Толмачевский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер:

Акционерное общество «Сбер Управление Активами»

54:19:034102:515. Выписка из ЕГРН №54-0-1-121/4611/2019-193 от 07.03.2019 г.

5. Нежилое помещение общей площадью 19 146,3 кв. м, расположенное по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с. Толмачево, о.п. 3 307 км, д. 16. Кадастровый номер: 54:19:034102:516. Выписка из ЕГРН №54-0-1-121/4611/2019-194 от 07.03.2019 г.

Объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №54-0-1-121/4611/2019-194 от 07.03.2019 г., у оцениваемых помещений существует ограничения (обременения) права в виде аренды. По состоянию на дату оценки помещения объектов оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Для расчета стоимости объектов недвижимости Оценщику были предоставлены все договоры аренды в полном объеме. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, его условия, а также контрагенты по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Заказчик просит не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

По доверенности


 /В.Ф. Аляфировец/