ИО-0223-53

Отчет об оценке

недвижимого имущества в количестве 22 (двадцати двух) единиц согласно дополнительному соглашению № 1 от 28 февраля 2023 года к Заданию на оценку № 7 от 21 февраля 2023 г. к Договору № 71-ОН/130/2021 от 18 февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 7»

Дата оценки	20 февраля 2023 года
Дата составления отчета	28 февраля 2023 года
Заказчик	ООО «СФН» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 7»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников В. С.

ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

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

Labrium consulting

ООО «СФН» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Современный Арендный бизнес 7»
В.Ф. Алифировцу

Уважаемый Валерий Федорович!

На основании дополнительного соглашения № 1 от 28 февраля 2023 года к заданию на оценку № 7 от 21 февраля 2023 г. к Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 7» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44 (далее – Объект оценки), по состоянию на 20 февраля 2023 г. (дата оценки):

Таблица 1. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Здание (Склад 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30001,60 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:261
2	Здание (Склад 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30629,8 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:303
3	Здание (Склад 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 9794,5 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1002
4	Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997
5	Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009
6	Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 7219 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231
7	Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675
8	Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:674
9	Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676
10	Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454
11	Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460
12	Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452
13	Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455
14	Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 2001 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482
15	Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453
16	Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472
17	Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459
18	Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458

№ п/п	Наименование
19	Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515
20	Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514
21	Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483
22	Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объектов оценки, по состоянию на 20 февраля 2023 г. составляет:

3 153 134 000 (Три миллиарда сто пятьдесят три миллиона сто тридцать четыре тысячи) рублей без учета НДС,

3 713 086 239 (Три миллиарда семьсот тринадцать миллионов восемьдесят шесть тысяч двести тридцать девять) рублей с учетом НДС,

в том числе величина НДС 1 169 766 763 руб.

Таблица 2. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с НДС
1	Здание (Склад 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30001,60 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:261	903 273 001	180 654 600	1 083 927 601
2	Здание (Склад 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30629,8 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:303	922 185 888	184 437 178	1 106 623 066
3	Здание (Склад 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 9794,5 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1002	294 887 457	58 977 491	353 864 948
4	Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997	581 268 404	402 554 707	648 360 855
5	Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009	149 651 242	126 570 602	170 746 342
6	Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью	92 219 230	72 694 023	104 334 900

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с НДС
	7219 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231			
7	Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675	83 731 084	67 575 677	94 993 697
8	Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:674	45 478 457	51 321 467	54 032 035
9	Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676	10 838 912	11 060 952	12 682 404
10	Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454	729 391	145 878	875 269
11	Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460	1 589 996	317 999	1 907 995
12	Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452	1 440 151	288 030	1 728 181
13	Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455	616 937	123 387	740 324
14	Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 2001 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482	48 770 826	9 754 165	58 524 991
15	Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453	1 952 204	390 441	2 342 645
16	Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472	5 014 144	1 002 829	6 016 973
17	Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459	5 014 144	1 002 829	6 016 973
18	Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458	1 190 171	238 034	1 428 205
19	Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515	1 190 171	238 034	1 428 205
20	Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514	586 286	117 257	703 543
21	Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483	586 286	117 257	703 543
22	Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, распо-	919 618	183 924	1 103 542

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с НДС
	ложенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450			
	Итого	**3 153 134 000**	**1 169 766 763**	**3 713 086 239**

Ограничения и пределы применения полученного результата: в соответствии с ч.2 ст. 12 Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", 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.

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

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

Оценщик I категории
Овчинников В. С.

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 9

1.1. Основные факты и выводы 9
1.2. Задание на оценку 12
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 44
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения 45
1.5. Используемые стандарты оценки 50
1.6. Процесс оценки 50

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 51

2.1. Состав объекта оценки 51
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных 52
2.3. Юридическое описание 54
2.4. Описание местоположения 55
2.5. Описание земельного участка 60
2.6. Описание улучшений 62

РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА 92

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки 92
3.2. Определение сегмента рынка Объекта оценки 95
3.3. Анализ рынка земельных участков Краснодара под коммерческую застройку 98
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками *98*
3.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков *106*
3.3.3. Основные выводы *110*
3.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Краснодарского края и г. Краснодара 111
3.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений *115*
3.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены *118*
3.4.3. Основные выводы *125*

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 126

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного 126
4.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой 127

РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 127

5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки 128
5.2. Сравнительный подход 134
5.2.1. Выявление сопоставимых объектов *134*
5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения *137*
5.2.3. Внесение корректировок *137*
5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом *142*
5.3. Затратный подход 145
5.3.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный *145*
5.3.2. Описание процесса расчета стоимости работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории, выполненных на земельных участках *156*
5.3.3. Определение затрат на замещение улучшений методом единичных расценок *182*
5.3.3. Определение прибыли предпринимателя *200*
5.3.4. Определение износа и устареваний *200*
5.3.5. Итоговый расчет стоимости затратным подходом *202*
5.4. Доходный подход 205
5.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода *205*
5.4.2. Определение длительности прогнозного периода *206*
5.4.3. Прогноз доходов *207*
5.4.4. Прогноз расходов *216*
5.4.5. Расчет текущей величины денежных потоков *223*

5.4.6. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации *223*
5.4.7. Расчет стоимости реверсии *224*
5.4.8. Итоговый расчет стоимости доходным подходом *225*
5.5. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости 228

ПРИЛОЖЕНИЯ **231**

Приложение 1. Источники информации 232
Приложение 2. Задание на оценку 233
Приложение 3. Документы Оценщика 273
Приложение 4. Рыночная информация 280

ТОМ 2

Приложение № 5. Документы Заказчика

Том 2 составлен в форме электронного документа в соответствии с требованиями п.5 ФСО № VI.

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Дополнительное соглашение № 1 к Заданию на оценку № 7 от 28 февраля 2023 года к Договору № 71-ОН/130/2021 от 18 февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 7»
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0223-53 от 28 февраля 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	1. Здание (Склад 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30001,60 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:261. 2. Здание (Склад 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30629,8 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:303. 3. Здание (Склад 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 9794,5 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1002. 4. Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997. 5. Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009. 6. Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 7219 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231. 7. Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675. 8. Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:674. 9. Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676. 10. Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454. 11. Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460. 12. Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452. 13. Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455. 14. Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 2001 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482. 15. Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453. 16. Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472. 17. Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсол-

Показатель	Характеристика
	нечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459. 18. Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458. 19. Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515. 20. Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514. 21. Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483. 22. Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	**Подходы к оценке** / **Объекты оценки №1-22, руб. без НДС** Затратный: не применялся Сравнительный: не применялся Доходный: 3 153 134 000
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	**См. табл. ниже**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, указанным в Задании на оценку: для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». 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.).

Таблица 4. Результаты оценки Объекта оценки[1]

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с НДС
1	Здание (Склад 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30001,60 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:261	903 273 001	180 654 600	1 083 927 601
2	Здание (Склад 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30629,8 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:303	922 185 888	184 437 178	1 106 623 066
3	Здание (Склад 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 9794,5 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1002	294 887 457	58 977 491	353 864 948
4	Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997	581 268 404	402 554 707	648 360 855
5	Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид	149 651 242	126 570 602	170 746 342

[1] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для целей составления отчетности Комбинированного ЗПИФ «Современный Арендный бизнес 7»)*

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с НДС
	разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009			
6	Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 7219 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231	92 219 230	72 694 023	104 334 900
7	Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675	83 731 084	67 575 677	94 993 697
8	Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:674	45 478 457	51 321 467	54 032 035
9	Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676	10 838 912	11 060 952	12 682 404
10	Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454	729 391	145 878	875 269
11	Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460	1 589 996	317 999	1 907 995
12	Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452	1 440 151	288 030	1 728 181
13	Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455	616 937	123 387	740 324
14	Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 2001 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482	48 770 826	9 754 165	58 524 991
15	Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453	1 952 204	390 441	2 342 645
16	Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472	5 014 144	1 002 829	6 016 973
17	Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459	5 014 144	1 002 829	6 016 973
18	Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458	1 190 171	238 034	1 428 205
19	Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515	1 190 171	238 034	1 428 205

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с НДС
20	Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514	586 286	117 257	703 543
21	Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483	586 286	117 257	703 543
22	Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450	919 618	183 924	1 103 542
	Итого	**3 153 134 000**	**1 169 766 763**	**3 713 086 239**

1.2. Задание на оценку

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

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 7», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности от 10 ноября 2022 года, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», **согласовали настоящее Задание на оценку к договору от «18» февраля 2021 г. № 71-ОН/130/2021** (далее – «Договор»):

1.1. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляют следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — «**Оценщик**»):

Овчинников Виктор Сергеевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 10 (Десяти) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

1.2. Цена услуг, указанных в п. 1.1 Договора, составляет 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, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему Заданию на оценку.

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. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей на дату заключения Договора редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, в ред. приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
9. 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);
10. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
11. Международные стандарты оценки (МСО), в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
12. Иные стандарты и правила на усмотрение Оценщика.

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

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	1. Здание (Склад 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30001,60 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:261. 2. Здание (Склад 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30629,8 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:303. 3. Здание (Склад 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 9794,5 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1002. 4. Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение и канализация), электроснабжение, вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 1 Приложения № 1 Задания на оценку. 5. Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение и канализация), электроснабжение, вертикальная планировка участка, благо-

	устройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 5 Приложения № 1 Задания на оценку. 6. Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 7219+/-30 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231, работы по устройству наружных сетей (водоснабжение), электроснабжение, вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории, наружное освещение. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 6 Приложения № 1 Задания на оценку. 7. Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация), вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории, наружное освещение. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 3 Приложения № 1 Задания на оценку. 8. Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:674, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация), вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 2 Приложения № 1 Задания на оценку. 9. Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676, с учетом выполненных работ (улучшений) – кабельная линия, вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 4 Приложения № 1 Задания на оценку. 10. Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454. 11. Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460. 12. Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452. 13. Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455. 14. Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, протяженностью 2001 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482. 15. Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453. 16. Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, объемом 500 куб. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472. 17. Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, объемом 500 куб. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459. 18. Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458. 19. Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515. 20. Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514. 21. Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Красно-

	дарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483. 22. Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450. Специальные допущения: -оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления; - расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшениях (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	20.02.2023 г.
Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную инфор-

	мацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год

	длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; o связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. — Расчет стоимости провести с учетом зарегистрированных договоров долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры аренды, действующие на дату оценки, будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
Специальные допущения	-оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления; - расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшениях (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и

	контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Имущество является общим имуществом владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 7» и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Ограничения (обременения): - Объекты оценки №№ 1-3 - доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ИНН: 7730257675; долгосрочная аренда. - Объекты оценки №№ 4-22 - доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ИНН: 7730257675.
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 на Объекты оценки без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	До 28.02.2023 г. (включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

1.7. 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.

Таблица 5. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:997 общей площадью 90 503+/- 26, 45 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружное водоснабжение		
	Раздел 1. Водопровод хозяйственно-питьевой		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	1,28
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	2 240,00
3	Утилизация	т	2 240,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 м3	20,24
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	253,00
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	20,24
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	222,64
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	6,66
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	732,07
10	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,78
11	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	969,00
12	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	7,75

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
13	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,44
14	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм	м	445,54
15	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,44
16	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная - прим.)	шт	4,00
17	Вставка демонтажная фланцевая Д100	шт	4,00
18	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	шт	4,00
19	Задвижка фланцевая d100 L=190мм	шт	4,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,80
21	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	8,00
22	Фланец, для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	8,00
23	Прокладки между фланцевыми соединениями d100	шт	8,00
24	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,20
25	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d110 45°	шт	12,00
26	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	0,80
27	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d110	шт	8,00
28	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	8,00
29	Заглушка фланцевая d110	шт	8,00
	Колодцы		
30	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	1,25
31	Плита днища ПН20, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 м3, расход арматуры 79,44 кг	шт	4,00
32	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг	шт	10,00
33	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг	шт	4,00
34	Плиты перекрытия 4ПП20-2, бетон В15, объем 0,51 м3, расход арматуры 72,96 кг	шт	8,00
35	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	4,00
36	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	4,00
37	Люк чугунный тяжелый	шт	4,00
38	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,10
	Гидроизоляционные работы		
39	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 кв. м	0,64
40	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,64
41	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
42	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,15
	Раздел 2. Кольцевой противопожарный водопровод		
43	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	2,24
44	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	3 920,00
45	Утилизация	т	3 920,00
46	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	9,09
47	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	99,99
48	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	13,60
49	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	1 496,00
50	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,88
51	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 100,00
52	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	8,80
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	27,00
54	Вставка демонтажная фланцевая Д200	шт	18,00
55	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	9,00
56	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	36,00
57	Задвижка HAWLE клиновая, фланцевая, короткая, DN200	шт	36,00
58	Установка: гидрантов пожарных	шт	9,00
59	Гидрант Hawle h=2230 мм, Ру1.6 МПа	шт	4,00
60	Гидрант Hawle h=2730 мм, Ру1.6 МПа	шт	5,00
61	Отвод ПЭ100 DN200 17гр SDR11, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
62	Фланец переходной под ПГ №5038 Hawle	шт	2,00
63	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	1,52
64	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	1 516,00
65	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	1,52
66	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	1,20
67	Тройник фланцевый ВЧШГс ПП 200х200, Ру1.6 Мпа	шт	9,00
68	Тройник фланцевый ВЧШГс ПП 200х200, Ру1.6 Мпа с пожарной подставкой	шт	4,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
69	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты для прохода ч/з стенку колодца - прим.)	10 шт	7,20
70	Муфта для прохода ПЭ тр. через стенку колодца для тр-да D225мм	шт	72,00
71	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	1,80
72	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d225	шт	18,00
73	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	18,00
74	Заглушка фланцевая dy200	шт	18,00
75	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,40
76	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	14,00
	Колодцы		
77	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	2,16
78	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	23,76
79	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	9,54
80	КЦД 10-10ч	шт	2,00
81	КЦД 15-10ч	шт	10,00
82	КЦД 20-10ч	шт	24,00
83	К 10-5ч	шт	1,00
84	К 10-10ч	шт	5,00
85	К 15-5ч	шт	5,00
86	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (прим.)	шт	14,00
87	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг (прим.)	шт	8,00
88	К 20-10ч	шт	41,00
89	К 7-10	шт	22,00
90	К 7-5	шт	15,00
91	К 7-1	шт	11,00
92	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	12,00
93	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	35,00
94	ПП10-15	шт	2,00
95	ПП15	шт	10,00
96	ПП20-15	шт	27,00
97	Люк чугунный тяжелый	шт	36,00
98	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	1,50
99	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	9,68
100	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	2,32
	02-01-02 Наружная канализация		
	Раздел 1. Хозяйственно-бытовая канализация		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,35
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	605,50
3	Утилизация	т	605,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,82
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	20,02
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	0,12
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	1,50
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,94
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	323,40
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,94
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм	100 м	3,22
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм	м	322,00
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 300 мм	км	0,32
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,23
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,13
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,33
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,00
18	Отвод НПВХ 300*45	шт	6,00
19	Заглушка для раструба wavin dy300	шт	4,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ трубные муфты)	10 шт	0,30
21	Отвод Wavin SN8 300 90град.,	шт	3,00
	Раздел 2. Ливневая канализация		
22	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,96

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
23	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	1 680,00
24	Утилизация	т	1 680,00
25	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	8,42
26	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	92,60
27	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	2,40
28	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	37,50
29	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	8,32
30	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	915,20
31	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	8,32
32	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 250 мм (прим.)	100 м	14,03
33	ПП Икапласт 225/200 SN8	шт	233,83
34	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	1,40
35	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,80
36	Заглушка полиэтиленовая удлиненная, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 225 мм	шт	4,00
37	Отвод полиэтиленовый удлиненный 90°, номинальный внутренний диаметр 225 мм	шт	2,00
38	Отвод литой полиэтиленовый 90 град., электросварной, диаметр 225 мм	шт	2,00
39	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	2,00
40	Заглушка фланцевая DN200, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
41	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,30
42	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d200, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
43	Фланец SDR11 d315	шт	2,00
44	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,35
45	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,23
46	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	3,55
	Ввод		
47	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 кв. м	м3	0,32
48	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	0,33
49	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
50	Болты с гайками и шайбами оцинкованные, диаметр 20 мм	кг	8,51
51	Шпильки оцинкованные стяжные, диаметр 20 мм, длина 400 мм	т	0,02
	К2.Колодцы		
52	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	7,00
53	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	7,70
54	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 м3	0,54
55	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 0,7 м в сухих грунтах	10 м3	0,98
56	КЦД 10-10ч	шт	10,00
57	К 10-5ч	шт	9,00
58	К 7-10	шт	11,00
59	К 7-5	шт	14,00
60	К 7-1	шт	16,00
61	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	12,00
62	ПП10-15	шт	10,00
63	КЦД-8-10ч	шт	16,00
64	К 8-2.5ч	шт	6,00
65	К 8-5ч	шт	1,00
66	К 8-10ч	шт	2,00
67	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	16,00
68	Люк чугунный тяжелый	шт	16,00
69	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,28
70	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	2,60
71	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,04
72	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,62
	Основание под сооружения		
73	Устройство пароизоляции из полиэтиленовой пленки в один слой насухо	100 кв. м	0,58
74	Проволока вязальная	кг	23,38
75	Установка закладных деталей: до 4 кг (прим.)	т	0,68
76	Уголок горячекатаный, марка стали 18пс, ширина полок 110-250 мм	т	0,68
77	Прокат полосовой, горячекатаный, марка стали 45, размер 100х10 мм (прим.)	т	0,86
78	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	2,26
79	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	28,20
80	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских	100 м3	0,14
81	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	14,66

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
82	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	1,17
	Монтаж оборудования		
83	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	2,00
84	КНС для хозяйственно-бытовых очистных сооружений	шт	1,00
85	Ливневая насосная станция	шт	1,00
	04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,16
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	280,00
3	Утилизация	т	280,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	1,20
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	1,20
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	132,00
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,45
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	15,95
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	4,16
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг	100 м	41,60
11	АВВГ 4х240 мм	м	4 160,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	1,45
13	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом каждого последующего	100 м	10,15
14	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	9,28
15	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. м	шт	8,00
16	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	8,00
17	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	36,00
18	УКПт-150/40-420	шт	36,00
19	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	4,00
20	Прибор или аппарат	шт	12,00
21	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,40
22	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	4,00
23	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	4,00
24	Щит ЩУ-3/1-0	шт	4,00
	Раздел 2. ПНР		
25	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	32,00
26	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	16,00
27	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	16,00
	04-01-02 Кабельная линия 10кВ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,26
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	460,25
3	Утилизация	т	460,25
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	2,44
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	2,44
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	268,40
7	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	4,70
8	На каждый последующий кабель добавлять к расценке 08-02-142-01	100 м	4,70
9	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	85,00
10	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий	канал.км	0,94
11	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля	100 м	1,20
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом каждого последующего	100 м	1,20
13	Кирпич керамический одинарный, марка 75, размер 250х120х65 мм	1000 шт	2,74
14	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 13 кг	100 м	9,40
15	АСБл-10 3х240	м	940,00
16	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 10 кВ, сечение одной жилы до 240 мкв. м	шт	4,00
17	Концевая муфта POLT-12D/3XI-H1-L12B	компл	4,00
18	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 240 мкв. м	100 шт	0,04
19	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	36,00
20	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 175/50	шт	36,00
	Раздел 2. ПНР		
21	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением: до 10 кВ	испытание	8,00
22	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	2,00
23	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий	шт	8,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям		
	04-01-03 ДГУ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3	1000 м3	0,06
2	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 3	100 м3	0,03
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	101,50
4	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	0,06
5	Утилизация излишнего грунта	т	101,50
6	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,12
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	13,20
8	Устройство подстилающих слоев: щебеночных	м3	14,00
9	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	17,50
10	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,03
11	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	м3	2,86
12	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 40 т(ДГУ)	шт	2,00
13	Дизель-генераторная станция номинальная мощность 400кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе, уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно однолинейной схемы полной заводской готовности ДГУ 400кВА	шт	1,00
14	Дизель-генераторная станция номинальная мощность 200кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе, уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно однолинейной схемы полной заводской готовности ДГУ 200кВА	шт	1,00
15	Проводник заземляющий из медного изолированного провода сечением 25 мкв. м открыто по строительным основаниям	100 м	0,50
16	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластиката бронированный, сечением ВВбШвнг 5х4 кв мм	м	50,00
17	Разводка по устройствам и подключение жил кабелей или проводов сечением: до 240 мкв. м	100 шт	0,12
18	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских	100 м3	0,12
19	Каркасы арматурные класса А-I диаметром: 12 мм	т	1,00
20	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (М350)	м3	12,48
21	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,47
22	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
23	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,11
24	Установка закладных деталей весом: до 4 кг	т	0,01
25	Детали закладные, вес до 1 кг	т	0,01
26	Устройство основания под фундаменты: щебеночного , отмостка	м3	4,20
27	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	4,83
28	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,04
29	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	м3	3,73
30	Забивка вертикальных заземлителей механизированная на глубину до 5 м	шт	12,00
31	Сталь угловая	т	0,23
32	Устройство заземлителя: протяженного в грунтах 1-4 групп прим.	100 м	0,55
33	Сталь полосовая: 40х5 мм, марка Ст3сп	т	0,09
34	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой	шт	20,00
35	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 200/60-450	шт	20,00
36	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим.	шт	6,00
37	Муфты концевые термоусаживаемые внутренней установки для силовых кабелей на напряжение 1 кВ, без наконечников, тип 4КВТП-1-240, сечение жил 150-240 мкв. м	компл	6,00
	06-01-01 Тепловая сеть		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,36
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	631,75
3	Утилизация	т	631,75
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,28
5	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком труб)	100 м3	0,34
6	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	51,48
7	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 3	1000 м3	0,31
8	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	м3	314,00
9	Прокладка в канале стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 219 мм	км	0,16
10	Труба теплоизолированная в ППУ 219х6/315	м	160,00
11	Комплект материалов для заделки стыка на трубопроводе в ППУ 219х6/315	шт	16,00
12	Установка фасонных частей стальных сварных диаметром: 100-250 мм (+ заглушки)	т	1,51
13	Отвод в ППУ 219х6.0/315 (Отвод Ст219×6,0-90-2-ППУ-ПЭ)	шт	19,00
14	Металлическая заглушка изоляции 219-2-ППУ-650	шт	2,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
15	Ультразвуковая дефектоскопия трубопровода одним преобразователем сварных соединений перлитного класса с двух сторон, прозвучивание поперечное, номинальный диаметр трубопровода: свыше 100 до 200, толщина стенки до 8 мм	стык	38,00
	Непроходной канал		
16	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,20
17	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	20,71
18	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	38,60
19	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	44,39
20	Устройство непроходных каналов: одноячейковых, перекрываемых или опирающихся на плиту	100 м3	0,42
21	Канал лотковый Л 6-8/2 (2970х1160х530)	шт	52,00
22	П 8-8 (покрытие лотка)	шт	52,00
23	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	3,80
24	Битумы нефтяные строительные БН-90/10	т	0,06
25	Мастика битумная кровельная горячая	т	0,91
	Устройство камеры		
26	Устройство камер со стенками: из бетонных блоков	100 м3	0,17
27	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	1,74
28	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 20 мм, класс В20 (КВ. М50)	м3	5,02
29	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-III, диаметр 12 мм	т	0,33
30	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 8 мм	т	0,02
31	Изготовление арматурных пространственных каркасов в построечных условиях, диаметром: 12 мм	т	0,33
32	Изготовление арматурных пространственных каркасов в построечных условиях, диаметром: 8 мм	т	0,02
33	Блоки бетонные для стен подвалов на цементном вяжущем полнотелые с вырезом М100, объем менее 0,3 м3 (ФБС 8.4.6-Т - прим.)	м3	1,20
34	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,195 м3, расход арматуры 0,76 кг	шт	11,00
35	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС12-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,265 м3, расход арматуры 1,46 кг	шт	5,00
36	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС24-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,543 м3, расход арматуры 1,46 кг	шт	5,00
37	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС12-4-3-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,127 м3, расход арматуры 0,74 кг	шт	2,00
38	Балка перекрытий каналов Б 1, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,07 м3, расход арматуры 9,3 кг	шт	1,00
39	Балка перекрытий каналов Б 2, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,17 м3, расход арматуры 17,8 кг	шт	2,00
40	Плиты перекрытия плоские, бетон В15, объем более 1,0 м3, расход арматуры 40 кг м3	м3	2,22
41	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	10,00
42	Люк чугунный тяжелый	шт	4,00
43	Устройство бетонной подготовки (борт - прим.)	100 м3	0,01
44	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	м3	0,69
45	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,09
46	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,09
47	Установка металлических решеток приямков	т	0,02
48	Решетки для приямков стальные	т	0,02
49	Кладка стен приямков и каналов	м3	1,23
50	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	м3	0,27
51	Кирпич керамический одинарный, марка 100, размер 250х120х65 мм	1000 шт	0,49
52	Прокладка стальных трубопроводов в проходном канале при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°С, диаметр труб: 300 мм	км	0,00
53	Трубы стальные электросварные прямошовные со снятой фаской из стали марок БСт2кп-БСт4кп и БСт2пс-БСт4пс, наружный диаметр 273 мм, толщина стенки 7 мм	м	1,30
54	Прокладка стальных трубопроводов в проходном канале при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°С, диаметр труб: 400 мм	км	0,00
55	Трубы стальные электросварные прямошовные и спиральношовные, класс прочности К38, наружный диаметр 426 мм, толщина стенки 7 мм	м	2,60
56	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером (прим.)	100 кв. м	0,47
57	Устройство боковой изоляции: методом наплавления	100 кв. м	0,95
58	Унифлекс: Экстра ТПП	кв. м	109,24
59	Устройство боковой изоляции: методом механического крепления	100 кв. м	0,47
60	Мембрана профилированная гидроизоляционная, высота шипа 8 мм, прочность 300-600 Н, относительное удлинение при разрыве не менее 24-28 %, Г4	кв. м	54,61
61	Устройство герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей прокладками на клее в один ряд (Вилатерм - прим.)	100 м	0,66
62	Изделия (прокладки) пенополиэтиленовые теплоизоляционные для уплотнения стыков сборных элементов ограждающих конструкций, сечение круглое сплошное, диаметр 50 мм (вилатерм спл. 60 мм - прим.)	10 м	6,59
63	Устройство мелких покрытий (брандмауэры, парапеты, свесы и т.п.) из листовой оцинкованной стали (Эф4)	100 кв. м	0,02
	Раздел 2. Система оперативного дистанционного контроля		
64	Приборы, устанавливаемые на металлоконструкциях, щитах и пультах, масса: до 5 кг	шт	1,00
65	Терминал коммутационный КТ-16	шт	1,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
66	Присоединение к приборам концов жил электрических проводок пайкой	100 шт	0,68
67	Втулка обжимная медная В-1	шт	34,00
68	Держатель проводов СКП	шт	68,00
69	Комплект удлинения 3-х жильного кабеля в комплекте с кабелем NYM-3x1.5 КУК-3	шт	6,00
70	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 2,5 мкв. м	100 шт	0,36
71	Рукав металлический наружным диаметром: до 48 мм	100 м	0,12
72	Рукава металлические из стальной оцинкованной ленты, негерметичные, простого профиля, РЗ-ЦХ, диаметр условный 20 мм	м	12,00
73	Затягивание провода в проложенные трубы и металлические рукава первого одножильного или многожильного в общей оплетке, суммарное сечение: до 6 мкв. м	100 м	0,12
74	Держатель оцинкованный двусторонний диам. 22мм	шт	16,00
	07-01-01 Благоустройство		
	Раздел 1. Благоустройство		
	Проезд		
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	75,69
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	11 353,20
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	75,69
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	14 305,03
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	756,88
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	9 536,69
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): однослойных	1000 кв. м	75,69
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	378,44
9	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	19 073,38
10	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	75,69
11	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	87 041,20
12	Устройство дорожных покрытий из сборных прямоугольных железобетонных плит площадью: свыше 10,5 кв. м	100 м3	53,34
13	Плиты железобетонные проезжей части	м3	5 334,00
14	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	115,16
15	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	12 667,78
16	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	124,42
17	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	13 686,20
18	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	49,02
19	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	56 368,40
20	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	98,03
21	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	392,13
22	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	5 882,00
23	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II	т	8 235,00
24	Подгрунтовочные работы путем розлива битумной эмульсии с применением автогудронатора	т	5,00
25	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	5,00
26	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	31,20
27	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	1 040,00
	Отмостка		
28	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	285,00
29	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	313,50
30	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	145,00
31	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	166,75
32	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	1,57
33	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	1 810,10
34	Устройство кровель плоских из рулонных кровельных гидроизоляционных материалов на полимерной мастике с подготовкой поверхности	100 кв. м	15,74
35	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resitrix GA"	кв. м	1 810,10
36	Устройство оснований и покрытий из песчано-гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной гранулометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см	1000 кв. м	1,57
37	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 27-04-003-05 по 27-04-003-07	1000 кв. м	23,61
38	Материалы из отсевов дробления осадочных горных пород для строительных работ: II класса, фракция до 10 мм, марка 800	м3	576,08
	Тротуар		

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
39	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	1,50
40	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	189,19
41	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	3,50
42	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	385,39
43	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 40 шт.	10 кв. м	100,10
44	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	1 021,02
45	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	12,50
46	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	1 250,00
	Утепление		
47	Изоляция изделиями из пенопласта на битуме холодных поверхностей: стен и колонн прямоугольных	м3	57,70
48	Пена монтажная полиуретановая противопожарная однокомпонентная модифицированная для заполнения, уплотнения, утепления, изоляции и соединения швов и стыков в местах с повышенными требованиями пожарной безопасности (0,88 л)	шт	6,00
49	Утеплитель XPS CARBON SOLID 400 1180x580x100-L Тип А	м3	56,55
50	Изоляция изделиями из пенопласта насухо холодных поверхностей покрытий и перекрытий	м3	57,70
51	Утеплитель XPS CARBON SOLID 500 1180x580x100-L Тип А	м3	58,85
	Ограждение		
53	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	6,57
54	Сваи из стальных труб, наружный диаметр 720 мм, толщина стенки 12 мм	т	5,30
55	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	658,00
56	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	29,00
57	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	65,70
58	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	13,14
59	Секция заграждения	шт	658,00
60	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,05
61	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8x5,4	шт	5,00
62	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
63	Калитка	шт	2,00
64	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	4,00
65	Шлагбаум автоматический подъемный 6м	шт	4,00
66	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	1 314,00
67	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	120,00
68	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	6,67
	Раздел 2. Модульные здания		
69	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 м3	1,73
70	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,17
71	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	336,96
72	Утилизация излишнего грунта	т	336,96
73	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	98,00
74	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	107,80
75	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	74,80
76	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	86,02
77	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 0,5 т	шт	6,00
78	Места для курения (2-3)	шт	6,00
79	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 3 т	шт	1,00
80	Модульный с/у	шт	1,00
81	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 5 т	шт	1,00
82	КПП блочно модульнуе здание 3x6 м	шт	1,00
	07-01-02 Вертикальная планировка		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	90,50
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 1	1000 м3	18,10
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	126 704,20
4	Утилизация излишнего грунта	т	126 704,20
5	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	22,63
6	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	724,02
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	23,00
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	2 530,00
9	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимо-	1000 м3	1,60

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	стью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3		
10	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 040,00
11	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	0,80
	07-01-03 Озеленение		
	Раздел 1. Озеленение		
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	32,00
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	32,00
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	3,20
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	3 520,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	32,00
6	Семена трав: мятлик	кг	64,00
	07-01-04 Наружное освещение		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	27,00
2	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,27
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (М350)	м3	27,54
4	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	2,10
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	2,42
6	Цоколь к опорам	шт	27,00
7	Закладная деталь фундамента	шт	27,00
8	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	2,59
9	Опора фланцевая высотой h=6м	шт	27,00
10	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	27,00
11	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	27,00
12	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	54,00
13	Светильник светодиодный «Эльбрус»	шт	54,00
14	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
15	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
16	Прибор или аппарат	шт	6,00
17	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
18	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 25A	шт	4,00
19	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 16A	шт	1,00
20	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
21	Розетка кабельная 2P+E, 16A, IP44	100 шт	0,01

Таблица 6. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:674 общей площадью 998 +/- 11 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружная канализация		
Раздел 1. КНС			
1	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,07
2	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	7,14
3	Устройство стен и перегородок бетонных высотой: до 3 м, толщиной до 100 мм (защитный короб вокруг КНС)	100 м3	0,02
4	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	2,04
5	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
6	КНС	шт	1,00
7	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг	100 м	0,90
8	Кабель силовой с медными жилами ВВГнг(А)-LS 5х6-660	1000 м	0,06
9	Кабель силовой с медными жилами ВВГнг(А)-LS 5х4-660	1000 м	0,03
10	Коробка кабельная соединительная или разветвительная	шт	4,00
11	Коробка распределительная УК-2П (прим.)	шт	4,00
12	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	2,00
13	Установка насосов центробежных с электродвигателем, масса агрегата: до 0,1 т	шт	2,00
14	Насосы	шт	2,00
15	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ муфт. электросварн - прим.)	10 шт	2,00
16	Автоматическая трубная муфта	шт	2,00
17	Втулка под фланец 110	шт	4,00
18	Муфта электросварная 110	шт	4,00
19	Переход 100х300	шт	2,00
20	Втулка под фланец Ø 315	шт	4,00
21	отвод 90 ˚ Ø 315	шт	4,00
22	Муфта электросварная 315	шт	3,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
23	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников	10 шт	0,10
24	тройник 315*315	шт	1,00
25	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	4,00
26	Фланец Ду 100	шт	4,00
27	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм	шт	2,00
28	Обратный клапан Ду 100	шт	2,00
29	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	0,08
30	труба ПЭ100 Д 110*6,6 SDR17	м	8,08
31	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,06
32	Лестница	шт	1,00
33	Крепежные конструкции	компл	1,00
Раздел 2. Канализациооные очистные сооружения МБО-15			
34	Установка для: очистки воды, автоматизированная	компл	2,00
35	МБО-20	шт	2,00
Раздел 3. Резервуар ЛОС			
36	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
37	Устройство фундаментных плит бетонных плоских (+ пригруз лос/кнс)	100 м3	1,93
38	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	196,55
39	Устройство стен и перегородок бетонных высотой: до 3 м, толщиной до 100 мм	100 м3	1,34
40	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	136,92
41	Устройство перекрытий безбалочных толщиной: до 200 мм на высоте от опорной площади до 6 м	100 м3	1,04
42	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	105,79
43	Устройство бетонных колонн в деревянной опалубке высотой: до 4 м, периметром до 2 м	100 м3	0,07
44	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	6,98
45	Установка насосов центробежных с электродвигателем, масса агрегата: до 0,1 т	шт	1,00
46	Насос GRUNDFOS	шт	1,00
47	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ муфт. электросварн - прим.)	10 шт	0,50
48	муфта Ø 63 электросварой	шт	1,00
49	отвод 90 ˚ Ø 63 электросварного	шт	1,00
50	переход Ø 63/Ø100 электросварного	шт	1,00
51	Автоматическая трубная муфта	шт	1,00
52	Втулка под фланец 63	шт	1,00
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 50 мм	шт	1,00
54	Фланец 63	шт	1,00
55	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм	км	0,00
56	труба ПЭ100 Д63*3,8 SDR17	м	1,00
57	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,06
58	Лестница	шт	1,00
59	Крепежные конструкции	компл	1,00
Монтаж резервуара РВС-750			
60	Монтаж резервуаров стальных вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов: без понтона вместимостью до 1000 м3	т	22,28
61	Резервуар вертикальный V=500 м3	шт	1,00
62	Окраска металлических огрунтованных поверхностей: эмалью ПФ-115	100 кв. м	2,25
63	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз: грунтовкой ГФ-021	100 кв. м	2,25
64	Монтаж ограждающих конструкций стен: из профилированного листа при высоте здания до 30 м	100 кв. м	2,25
65	Профлист цинк в рулоне	кв. м	225,00
66	Монтаж кровельного покрытия: из профилированного листа при высоте здания до 25 м	100 кв. м	7,20
67	Профнастил оцинкованный с покрытием: полиэстер С21-1000-0,7	кв. м	719,73
68	Изоляция изделиями из волокнистых и зернистых материалов с креплением на клее и дюбелями холодных поверхностей: наружных стен (прим.)	100 кв. м	15,21
69	Изобокс ЭКСТрайт	кв. м	76,03
Раздел 4. Фундаментная плита резервуара			
70	Изоляция изделиями из пенопласта насухо холодных поверхностей покрытий и перекрытий	м3	50,16
71	Плиты теплоизоляционные из экструзионного вспененного полистирола ПЕНОПЛЭКС-45 (прим.)	м3	51,16
72	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,15
73	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	14,89
74	Устройство фундаментных плит бетонных плоских	100 м3	2,61
75	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	266,63
07-01-01 Вертикальная планировка			
Раздел 1.			
1	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	1,00
2	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	9,98
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 946,10
4	Утилизация	т	1 946,10

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
5	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	9,98
6	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	м3	1 257,48
7	Устройство ограждений: тросовых на железобетонных столбах	100 м	1,00
8	Установка ограждения и козырька из спиралей армированной колючей ленты (АКЛ) типа "Ре-пейник": монтаж ограждения высотой 2,8 м, с установкой опор	100 м	1,00
9	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	100,00
10	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	1,00
11	Панели оград железобетонные	м3	62,50
12	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит (б/у)	100 м3	22,50
13	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	1,00
14	Известь технологическая полировальная	т	39,92
15	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	0,29
16	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	0,13
17	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 267,50
18	Утилизация	т	1 267,50
19	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	1,86
20	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	234,36
21	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	1,00
22	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	0,25
23	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	2,50
	07-01-02 Благоустройство		
Раздел 1. Благоустройство			
Проезд			
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	0,12
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	22,68
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	0,12
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	22,68
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	3,48
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	43,85
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	2,20
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	242,00
9	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	0,12
10	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	0,48
11	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	17,28
12	Розлив вяжущих материалов	т	0,30
13	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	0,31
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	0,12
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	0,24
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	14,40
17	Розлив вяжущих материалов	т	0,20
18	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	0,21
19	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,57
20	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	57,00
Тротуар			
21	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,13
22	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из гравия М 800, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	м3	16,29
23	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	0,34
24	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	37,20
25	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 55 шт.	10 кв. м	8,90
26	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199х99х80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	90,78
27	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,23
28	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	23,00
Ограждение			
29	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	0,20
30	Ограждение пешеходное сварное размером 1500х1750 мм (стойки 40х40 мм)	шт	20,00
31	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,50

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
32	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	2,00
33	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	0,80
34	Секция заграждения	шт	20,00
35	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
36	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74x1,87=3,25 кв. м, ПМ 7В	шт	2,00
37	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
38	Калитка	шт	1,00
39	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	1,00
40	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	1,00
41	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	80,00
Дренаж			
42	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров	100 м	0,29
43	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	1,78
44	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм	м	29,00
	07-01-03 Озеленение		
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	8,78
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	8,78
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	0,88
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	965,80
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	8,78
6	Семена трав: мятлик	кг	21,00

Таблица 7. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:675 общей площадью 10 095 +/- 35 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружная канализация		
	Раздел 1. Ливневая канализация		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,30
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	528,50
3	Утилизация	т	528,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,70
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	18,70
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	0,42
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	5,25
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,85
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	313,50
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,85
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм	100 м	2,37
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм	м	237,00
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,24
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,29
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,16
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,94
	Ввод		
17	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 кв. м	м3	0,22
18	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	0,23
19	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
	Колодцы		
20	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	0,80
21	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	0,88
22	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 м3	0,60
23	КЦД 10-10ч	шт	8,00
24	К 10-5ч	шт	4,00
25	К 10-10ч	шт	3,00
26	П-10ч	шт	8,00
27	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	14,00
28	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	8,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
29	Люк чугунный тяжелый	шт	8,00
30	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,18
31	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,92
32	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,01
33	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,22
	Раздел 2. ЛОС		
34	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	2,00
35	ЛОС q=90л/с	шт	2,00
	07-01-01 Вертикальная планировка		
	Раздел 1. Вертикальная планировка		
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.)	1000 кв. м	10,10
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	5,05
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	9 842,63
4	Утилизация излишнего грунта	т	9 842,63
5	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3, грунт для обратной засыпки	1000 м3	5,05
6	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	9 842,63
7	Засыпка экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3	1000 м3	5,05
8	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 м3	21,21
9	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	м3	2 587,62
10	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из скалы, рпим	100 м3	27,50
11	Скала взрывная прим.	м3	3 465,00
12	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	10,10
13	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	100,95
	07-01-02 Благоустройство		
	Раздел 1. Благоустройство		
	Проезд		
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	6,44
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 217,54
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	6,44
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 217,54
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	64,42
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	811,69
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): однослойных	1000 кв. м	6,44
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	32,21
9	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 623,38
10	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	6,44
11	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	7 408,30
12	Устройство дорожных покрытий из сборных прямоугольных железобетонных плит площадью: свыше 10,5 кв. м	100 м3	4,74
13	Плиты железобетонные проезжей части	м3	474,00
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	12,88
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	51,54
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	773,00
17	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II	т	1 082,00
18	Подгрунтовочные работы путем розлива битумной эмульсии с применением автогудронатора	т	1,00
19	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
20	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	11,20
21	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	373,33
	Тротуар		
22	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,75
23	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	94,69
24	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	1,75

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
25	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	192,89
26	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 40 шт.	10 кв. м	50,10
27	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	511,02
28	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	6,50
29	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	650,00
	Ограждение		
30	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	1,64
31	Сваи из стальных труб, наружный диаметр 720 мм, толщина стенки 12 мм	т	1,30
32	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	164,00
33	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	6,20
34	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	16,40
35	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	3,28
36	Секция заграждения	шт	164,00
37	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,02
38	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8x5,4	шт	2,00
39	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
40	Калитка	шт	2,00
41	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
42	Шлагбаум автоматический подъемный 6м	шт	2,00
43	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	328,00
44	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	25,00
	Раздел 2. Модульные здания		
45	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 м3	0,22
46	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,02
47	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	42,12
48	Утилизация излишнего грунта	т	42,12
49	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	11,00
50	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	12,10
51	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	10,60
52	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	12,19
53	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
54	Места для курения (2-3)	шт	1,00
	07-01-03 Озеленение		
	Раздел 1. Озеленение		
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	25,00
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	25,00
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	2,50
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	2 750,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	25,00
6	Семена трав: мятлик	кг	50,00
	07-01-04 Наружное освещение		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	11,00
2	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,11
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (М350)	м3	11,22
4	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	0,80
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	0,92
6	Цоколь к опорам	шт	11,00
7	Закладная деталь фундамента	шт	11,00
8	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	1,06
9	Опора фланцевая высотой h=6м	шт	11,00
10	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	11,00
11	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	11,00
12	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	22,00
13	Светильник светодиодный «Эльбрус»	шт	22,00
14	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700x600 мм	шт	1,00
15	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600x800x400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
16	Прибор или аппарат	шт	6,00
17	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
18	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 25A	шт	4,00
19	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 16A	шт	1,00
20	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
21	Розетка кабельная 2Р+Е, 16А, IP44	100 шт	0,01

Таблица 8. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке кадастровым номером: 23:43:0109002:676 общей площадью 597 +/- 9 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ		
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,06
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	112,00
3	Утилизация	т	112,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,49
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,49
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	53,90
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,15
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	1,65
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	0,10
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 2 кг	100 м	0,98
11	АВВГ 4х25 мм	м	98,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
13	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	0,20
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. М	шт	1,00
15	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	1,00
16	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	4,00
17	УКПт-150/40-420	шт	4,00
18	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	1,00
19	Прибор или аппарат	шт	3,00
20	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,10
21	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	1,00
22	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	1,00
23	Щит ЩУ-3/1-0	шт	1,00
Раздел 2. ПНР			
24	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	4,00
25	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	4,00
26	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	4,00
	07-01-01 Вертикальная планировка		
Раздел 1.			
1	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	0,60
2	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	5,97
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 164,15
4	Утилизация	т	1 164,15
5	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	5,97
6	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	м3	752,22
7	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит)	100 м3	4,50
8	Плиты дорожные 1П18.18-30А-IV, бетон В30, объем 0,48 м3, расход арматуры 46,94 кг, постельная площадь 3,0 кв. м	шт	10,00
9	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	0,60
10	Известь технологическая полировальная	т	23,88
11	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	0,14
12	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	0,06
13	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	280,80
14	Утилизация	т	280,80
15	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	0,15
16	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	1,49
	07-01-02 Благоустройство		
Раздел 1. Новый Раздел			
Ограждение			

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
1	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	0,70
2	Ограждение пешеходное сварное размером 1500х1750 мм (стойки 40х40 мм)	шт	70,00
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	5,25
4	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	7,00
5	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	1,40
6	Секция заграждения	шт	70,00
7	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
8	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74х1,87=3,25 кв. м, ПМ 7В	шт	2,00
9	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
10	Калитка	шт	1,00
11	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
12	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	2,00
13	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	140,00
14	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,06
15	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,01
16	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,01
17	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	6,00
18	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, размером 1200х1200х1200 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	4,00
19	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой предписывающий, диаметр круга 700 мм, тип 4.1.1-4.7	шт	2,00
20	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	2,50
21	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	0,14
22	Установка столбиков сигнальных: пластиковых	100 шт	0,06
23	Столбик сигнальный дорожный "КОМПО-2" с удерживающим устройством	шт	6,00
	07-01-03 Озеленение		
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	5,97
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	5,97
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	0,60
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	656,70
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	5,97
6	Семена трав: мятлик	кг	11,94

Таблица 9. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:1009 общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружное водоснабжение		
	Раздел 1. Водопровод хозяйственно-питьевой		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,05
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	84,00
3	Утилизация	т	84,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 м3	0,12
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1,50
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,15
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	1,65
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,43
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	47,30
10	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм	км	0,05
11	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 63 мм, толщина стенки 4,7 мм	м	46,32
12	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 50-65 мм	км	0,05
13	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,20
14	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d63, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
15	Фланец, для соединения ПЭ труб d63, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
16	Прокладки между фланцевыми соединениями d50	шт	3,00
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,20
18	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d63 45°	шт	2,00
19	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	0,10
20	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d63	шт	1,00
21	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 50 мм	шт	1,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
22	Заглушка фланцевая d63	шт	1,00
	Колодцы		
23	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	1,27
24	КЦД 15-10ч	шт	1,00
25	КЦД 20-10ч	шт	2,00
26	К 20-10ч	шт	4,00
27	П-20	шт	2,00
28	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	2,00
29	К 7-10	шт	2,00
30	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	3,00
31	К 15-5ч	шт	1,00
32	К 15-10ч	шт	1,00
33	ПП15	шт	1,00
34	К 7-5	шт	1,00
	Гидроизоляционные работы		
35	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 кв. м	0,16
36	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,16
37	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,00
38	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,04
	Раздел 2. Водопровод противопожарный		
39	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,48
40	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	833,00
41	Утилизация	т	833,00
42	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,90
43	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	20,90
44	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,84
45	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	312,40
46	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,12
47	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	145,00
48	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	1,16
49	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	4,00
50	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	4,00
51	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфт. электро-сварн)	10 шт	0,40
52	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 225 мм	шт	4,00
53	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	4,00
54	Задвижки параллельные с выдвижным шпинделем 30ч6бр для воды и пара, номинальное давление 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), номинальный диаметр 200 мм, присоединение к трубопроводу фланцевое	шт	4,00
55	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	0,39
56	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	394,52
57	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	0,27
58	Тройник фланцевый ТФ 200х200	шт	4,00
59	Установка: гидрантов пожарных	шт	4,00
60	Гидрант пожарный h=2250мм	шт	4,00
61	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,80
62	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	8,00
63	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,39
	02-01-02 Наружная канализация		
	Раздел 1. Хозяйственно-бытовая канализация		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,29
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	500,50
3	Утилизация	т	500,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,40
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	15,40
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	0,34
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	4,25
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,24
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	246,40
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,24
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 250 мм	100 м	2,33

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 250/282 мм	м	232,60
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,23
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,27
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,15
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,77
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,50
18	Отвод Wavin SN8 250 90град.,	шт	3,00
19	Заглушка для раструба wavin dy250	шт	2,00
	Раздел 2. канализациооные очистные сооружения МБО-15		
20	Установка для: очистки воды, автоматизированная	компл	1,00
21	МБО-15	шт	1,00
	Раздел 3. Ливневая канализация		
22	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,39
23	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	677,25
24	Утилизация	т	677,25
25	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	18,30
26	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	201,30
27	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	5,24
28	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	576,40
29	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	5,24
30	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 500 мм	100 м	2,70
31	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм	м	270,00
32	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 500 мм	км	0,27
33	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,68
34	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	6,90
35	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т	100 шт	0,25
36	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	м3	0,10
37	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,146 м3, расход арматуры 0,76 кг	шт	25,00
38	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,04
39	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	м3	4,28
40	Устройство неподвижных щитовых опор: из монолитного железобетона (обойма для трубопровода)	100 м3	0,28
41	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	2,41
42	Устройство бетонных фундаментов общего назначения объемом: до 5 м3 (упоры)	100 м3	0,01
43	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	39,06
	Ввод		
44	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 кв. м	м3	0,98
45	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	1,02
46	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
	К2Д. Колодцы		
47	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 0,7 м в мокрых грунтах	10 м3	2,13
48	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (кцд - прим.)	м	19,00
49	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (к 8-5ч - прим.)	м	4,45
50	ПВК-8	шт	19,00
51	ОП-1 Д	шт	19,00
	К2.Колодцы		
52	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	7,00
53	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	7,70
54	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в мокрых грунтах	10 м3	1,47
55	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (кольца горловины - прим.)	м	18,16
56	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (кцд 10-10ч - прим.)	м	15,00
57	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (к-10-5ч; к-10-10ч) - прим.)	м	7,87
58	Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (п-10ч - прим.)	шт	14,00
59	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	21,00
60	Люк чугунный тяжелый	шт	14,00
61	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,31
62	Поковки простые строительные (скобы, закрепы, хомуты), масса до 1,6 кг (ГС-1)	кг	8,40
63	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	1,15
64	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,02
65	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,28
	04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ		
	Раздел 1. Новый раздел		

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,08
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	143,50
3	Утилизация	т	143,50
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,61
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,61
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	67,10
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,36
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	4,00
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	0,09
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 2 кг	100 м	0,91
11	АВВГ 4х95 мм	м	91,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
13	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	0,20
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. М	шт	1,00
15	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	1,00
16	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	4,00
17	УКПт-150/40-420	шт	4,00
18	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	1,00
19	Прибор или аппарат	шт	3,00
20	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,10
21	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	1,00
22	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	1,00
23	Щит ЩУ-3/1-0	шт	1,00
	Раздел 2. ПНР		
24	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	4,00
25	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	4,00
26	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	4,00
	04-01-02 Кабельная линия 10кВ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,02
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	40,25
3	Утилизация	т	40,25
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,14
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,14
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	15,40
7	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	0,25
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	1,50
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий	канал.км	0,03
10	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
11	Кирпич керамический одинарный, марка 75, размер 250х120х65 мм	1000 шт	0,20
12	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 13 кг	100 м	0,25
13	АСБл-10 3х240	м	25,00
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 10 кВ, сечение одной жилы до 240 мкв. м	шт	1,00
15	Концевая муфта POLT-12D/3XI-H1-L12B	компл	1,00
16	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 240 мкв. м	100 шт	0,03
17	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	4,00
18	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 175/50	шт	4,00
	Раздел 2. ПНР		
19	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением: до 10 кВ	испытание	3,00
20	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	3,00
21	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	3,00
	07-01-01 Вертикальная планировка		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	3,25
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	3,25
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	6 343,35
4	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	3,25
5	Утилизация излишнего грунта	т	6 343,35

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
6	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	4,07
7	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	162,65
8	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	7,32
9	Известь технологическая полировальная	т	292,00
10	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	11,76
11	Цемент глиноземистый ГЦ 40	т	470,30
	Раздел 2. Дополнительные работы		
12	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	1,68
13	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	1,68
14	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	3 184,93
15	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	1,68
16	Утилизация излишнего грунта	т	3 184,93
17	Укрепление откосов насыпных сооружений, конусов мостов и путепроводов матами геотехническими полиамидными с заполнением растительным грунтом с посевом трав, высота геомата: до 20 мм	1000 кв. м	8,38
18	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	8,38
19	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	1,68
20	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	3 184,93
21	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 184,93
22	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	1,68
23	Утилизация излишнего грунта	т	3 184,93
24	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	8,38
25	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	83,81
	07-01-02 Благоустройство		
	Раздел 1. Благоустройство		
	Проезд		
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	2,23
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	2 811,06
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	2,23
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	2 811,06
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	64,70
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	815,21
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	1,10
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	121,00
9	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	2,23
10	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	8,92
11	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	321,00
12	Розлив вяжущих материалов	т	1,00
13	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	2,23
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	4,46
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	268,00
17	Розлив вяжущих материалов	т	1,00
18	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
19	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	2,57
20	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	257,00
	Отмостка		
21	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	100,00
22	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	110,00
23	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	48,60
24	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	55,89
25	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	0,49
26	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	558,90
27	Устройство плоских кровель из ЭПДМ мембраны: с наклейкой на мастику	100 кв. м	8,10
28	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resitrix GA"	кв. м	972,00
29	Устройство оснований и покрытий из песчано-гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной гранулометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см	1000 кв. м	0,32
30	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 27-04-003-05 по 27-04-003-07	1000 кв. м	4,86

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
31	Материалы из отсевов дробления осадочных горных пород для строительных работ: II класса, фракция до 10 мм, марка 800	м3	123,00
	Тротуар		
32	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,33
33	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из гравия М 800, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	м3	40,44
34	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	0,84
35	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	92,38
36	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 55 шт.	10 кв. м	22,10
37	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199х99х80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	225,42
38	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	5,79
39	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	579,00
	Пандус		
40	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,02
41	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	77,00
42	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	84,70
43	Устройство фундаментов-столбов: бетонных	100 м3	0,02
44	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (М350)	м3	1,80
45	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на подготовленный бетонный фундамент	100 шт	0,22
46	Стойка металлическая под дорожные знаки из круглых труб и гнутосварных профилей, массой до 0,01 т	т	0,16
47	Монтаж связей и распорок из одиночных и парных уголков, гнутосварных профилей для пролетов: до 24 м при высоте здания до 25 м	т	0,48
48	Элементы конструктивные зданий и сооружений с преобладанием гнутосварных профилей и круглых труб, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т	т	0,48
49	Монтаж площадок с настилом и ограждением из листовой, рифленой, просечной и круглой стали	т	1,04
50	Элементы конструктивные вспомогательного назначения массой не более 50 кг с преобладанием толстолистовой стали, собираемые из двух и более деталей, с отверстиями и без отверстий, соединяемые на сварке	т	1,04
51	Смена: прямых звеньев водосточных труб с земли, лестниц или подмостей	100 м	0,06
52	Трубы стальные электросварные прямошовные со снятой фаской из стали марок БСт2кп-БСт4кп и БСт2пс-БСт4пс, наружный диаметр 89 мм, толщина стенки 5 мм	м	6,00
53	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз: грунтовкой ГФ-021	100 кв. м	0,51
54	Масляная окраска металлических поверхностей: решеток, переплетов, труб диаметром менее 50 мм и т.п., количество окрасок 2	100 кв. м	0,51
55	Краска масляная и алкидная цветная, готовая к применению для наружных работ МА-15, белая	т	0,01
	Ограждение		
56	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	1,35
57	Ограждение пешеходное сварное размером 1500х1750 мм (стойки 40х40 мм)	шт	135,00
58	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	4,75
59	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	15,40
60	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	14,54
61	Секция заграждения	шт	154,00
62	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
63	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74х1,87=3,25 кв. м, ПМ 7В	шт	2,00
64	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
65	Калитка	шт	1,00
66	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	4,00
67	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	4,00
68	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	308,00
69	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,06
70	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,01
71	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,01
72	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	6,00
73	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, размером 1200х1200х1200 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	4,00
74	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой предписывающий, диаметр круга 700 мм, тип 4.1.1-4.7	шт	2,00
75	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	1,18
76	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	0,07
77	Установка столбиков сигнальных: пластиковых	100 шт	0,19
78	Столбик сигнальный дорожный "КОМПО-2" с удерживающим устройством	шт	19,00
	Дренаж		
79	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров	100 м	3,72
80	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	22,77
81	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм	м	380,00
	07-01-03 Озеленение		

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	Раздел 1. Озеленение		
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	15,80
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	15,80
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	1,58
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	1 738,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	15,80
6	Семена трав: мятлик	кг	31,60

Таблица 10. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:231 общей площадью 7 219 +/- 30 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружное водоснабжение		
М			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,32
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	560,00
3	Утилизация	т	560,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 м3	5,06
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	63,25
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	5,06
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	55,66
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	1,66
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	183,02
10	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,19
11	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	242,25
12	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	1,94
13	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,12
14	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм	м	120,96
15	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,12
16	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная - прим.)	шт	1,00
17	Вставка демонтажная фланцевая Д100	шт	1,00
18	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	шт	1,00
19	Задвижка фланцевая d100 L=190мм	шт	1,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,20
21	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
22	Фланец, для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
23	Прокладки между фланцевыми соединениями d100	шт	2,00
24	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,30
25	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d110 45°	шт	2,00
26	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	0,20
27	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d110	шт	2,00
28	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	2,00
29	Заглушка фланцевая d110	шт	2,00
Колодцы			
30	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	0,63
31	Плита днища ПН20, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 м3, расход арматуры 79,44 кг	шт	2,00
32	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг	шт	5,00
33	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг	шт	2,00
34	Плиты перекрытия 4ПП20-2, бетон В15, объем 0,51 м3, расход арматуры 72,96 кг	шт	4,00
35	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	2,00
36	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	2,00
37	Люк чугунный тяжелый	шт	2,00
38	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,05
Гидроизоляционные работы			
39	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 кв. м	0,32
40	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,32
41	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
42	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,08
Раздел 2. Водопровод противопожарный			
43	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью:	1000 м3	0,22

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2		
44	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	376,25
45	Утилизация	т	376,25
46	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,60
47	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	6,60
48	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,70
49	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	77,00
50	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,28
51	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	345,00
52	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,76
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	2,00
54	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	2,00
55	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфт. электро-сварн)	10 шт	0,20
56	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 225 мм	шт	2,00
57	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	2,00
58	Задвижки параллельные с выдвижным шпинделем 30ч6бр для воды и пара, номинальное давление 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), номинальный диаметр 200 мм, присоединение к трубопроводу фланцевое	шт	2,00
59	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	0,08
60	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	75,00
61	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	0,14
62	Тройник фланцевый ТФ 200х200	шт	2,00
63	Установка: гидрантов пожарных	шт	2,00
64	Гидрант пожарный h=2250мм	шт	2,00
65	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,40
66	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	4,00
67	Установка люка	шт	2,00
68	Люк чугунный тяжелый	шт	2,00
69	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,08
	04-01-01 Кабельные линии 0,4кВ		
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,12
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	203,00
3	Утилизация	т	203,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,98
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,98
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	107,80
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,98
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	10,73
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб до 2 отверстий	канал.км	0,20
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг	100 м	1,61
11	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля до 6 кг	100 м	0,34
12	АВВГ 4х240 мм	м	195,00
13	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	1,95
14	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	1,56
15	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. м	шт	4,00
16	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	4,00
17	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	19,00
18	УКПт-150/40-420	шт	19,00
19	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой	шт	2,00
20	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	2,00
21	Прибор или аппарат	шт	6,00
22	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,20
23	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	2,00
24	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	2,00
25	Щит ЩУ-3/1-0	шт	2,00
Раздел 2. ПНР			
26	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	16,00
27	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	8,00
28	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	8,00
	07-01-01 Вертикальная планировка		

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
Раздел 1.			
Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)			
1	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	1,80
2	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	18,05
3	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	2,44
4	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	м3	307,19
5	Устройство ограждений: тросовых на железобетонных столбах	100 м	1,00
6	Установка ограждения и козырька из спиралей армированной колючей ленты (АКЛ) типа "Репейник": монтаж ограждения высотой 2,8 м, с установкой опор	100 м	1,00
7	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	100,00
8	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	1,00
9	Панели оград железобетонные	м3	62,50
10	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит (б/у)	100 м3	22,50
11	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	7,22
12	Известь технологическая полировальная	т	288,76
13	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	3,25
14	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	0,65
15	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	6 334,67
16	Утилизация	т	6 334,67
17	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	38,95
18	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	4 907,70
19	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	7,22
20	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	1,80
21	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	18,05
07-01-02 Благоустройство			
Раздел 1.			
1	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	103,80
2	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	41,52
3	Щебень М 1200, фракция 5(3)-10 мм, группа 1	м3	10,00
4	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	134,90
5	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	45,67
6	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	4,15
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	4,15
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	8,30
9	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	1,50
10	Камни бортовые БР 100.30.15, бетон В30 (М400), объем 0,043 м3	шт	150,00
11	Устройство покрытия дорожек и тротуаров из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками первого типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	4,15
12	При изменении толщины слоя покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-07-006-01	1000 кв. м	16,60
13	Розлив вяжущих материалов	т	12,45
14	Битум горячий	т	12,45
15	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	596,80
16	Устройство покрытия дорожек и тротуаров из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками первого типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	4,15
17	При изменении толщины слоя покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-07-006-01	1000 кв. м	8,30
18	Розлив вяжущих материалов	т	21,10
19	Битум горячий	т	21,10
20	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	501,30
21	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 90 шт.	10 кв. м	1,20
22	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,00
23	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	45,36
24	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	0,00
25	Песок несортированный	м3	26,40
26	Плитка вибропрессованная "FARBSTEIN": трапеция, размер 114х53х86х60 мм, цветная на белом цементе	кв. м	122,40
27	Резка тротуарной плитки толщиной 70 мм: на отрезном станке	м реза	30,00
28	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	1,20
29	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	м3	0,07
30	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ) для дорожных и аэродромных покрытий и оснований, класс В30 (М400)	м3	7,08
31	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	120,00
32	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	50,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
33	Песок несортированный	м3	60,00
34	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: сплошной	1000 кв. м	0,25
35	Геотекстиль нетканый, поверхностной плотностью 550 г/кв. м	кв. м	275,00
36	Устройство кровель плоских из наплавляемых материалов: в два слоя	100 кв. м	2,50
37	Материал рулонный битумно-полимерный кровельный и гидроизоляционный наплавляемый ЭПП, для нижних слоев гидроизоляции, основа полиэстер, гибкость не выше-25 °С, масса 1 кв. м до 4,95 кг, прочность не менее 400-600 Н, теплостойкость не менее 100 °С	кв. м	575,00
38	Изоляция изделиями из пенопласта на битуме холодных поверхностей: покрытий и перекрытий снизу	м3	25,00
39	Пенополистирол экструдированный ТЕХНОНИКОЛЬ XPS 45-500	м3	24,75
40	Устройство стяжек: бетонных толщиной 20 мм	100 кв. м	2,50
41	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	5,10
42	Устройство стяжек: на каждые 5 мм изменения толщины стяжки добавлять или исключать к расценке 11-01-011-03	100 кв. м	40,00
43	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	20,40
44	Установка металлических столбов высотой до 4 м: с погружением в бетонное основание	100 шт	1,81
45	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой более 2 м	10 шт	18,10
46	Стойка для экрана шумозащитного оцинкованная в комплекте с крепежными деталями СШ.1	т	3,46
47	Секция заграждения	шт	176,00
48	Комплектующие для сетчатого забора	компл.	1,00
49	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	11,50
Раздел 2. Новый Раздел			
50	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	5,00
51	Известь технологическая полировальная	т	25,50
52	Устройство основания под фундаменты: гравийного	м3	1 000,00
53	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	м3	1 150,00
54	Устройство основания под фундаменты: гравийного	м3	500,00
55	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	500,00
56	Песок несортированный	м3	550,00
57	Щебень известняковый из отсевов дробления при производстве извести марка не ниже 200, фракция 10-40 мм	м3	575,00
58	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	1,25
59	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	12,50
60	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	4,00
61	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,18
62	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	5,00
63	Изделия сборные железобетонные водоотводных сооружений на автомобильных дорогах, телескопический лоток малый Б-6, длиной 520 мм, объемом бетона 0,022 м3 с расходом стали класса А-I 3,33 кг, бетон марки 300	шт	40,00
64	Нанесение обозначений движения по полосам со световозвращающими элементами	100 кв. м	7,83
65	Монтаж искусственной дорожной неровности (ИДН)	кв. м	16,00
66	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,27
67	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,05
68	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения под колонны объемом: до 3 м3	100 м3	0,05
69	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	27,00
70	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой дополнительной информации, прямоугольной формы размером 450х900 мм, тип 8.1.1, 8.1.3-8.12, 8.14-8.21.3	шт	9,00
71	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой запрещающий, диаметр круга 700 мм, тип 3.1-3.33	шт	7,00
72	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой информационные, размером 700х700 мм, тип 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 6.4-6.7, 6.8.1-6.8.3	шт	5,00
73	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой информационные, размером 900х900 мм, тип 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 6.4, 6.8.1-6.8.3	шт	1,00
74	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой особых предписаний, размером 900х900 мм, тип 5.5, 5.6, 5.8-5.14, 5.15.2-5.15.6, 5.19.1, 5.19.2, 5.20	шт	4,00
75	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, треугольной формы размером 900х900х900 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	1,00
76	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,03
77	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	3,00
78	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
79	Калитка	шт	2,00
80	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
81	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 8 м	компл	2,00
82	Шлагбаум длина 4 м в комплекте	шт.	2,00
83	Шлагбаум длина 5,6 м в комплекте	шт.	2,00
	07-01-03 Озеленение		
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной	100 кв. м	29,49

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	земли слоем 15 см: механизированным способом		
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	29,49
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обой-ме"	1000 кв. м	2,95
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	3 243,90
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	29,49
6	Семена трав: мятлик	кг	58,98
	07-01-04 Наружное освещение		
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,11
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	196,00
3	Утилизация	м3	112,00
4	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	4,40
5	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	106,00
6	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 1	1000 м3	0,09
7	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	0,94
8	Прокладка труб гофрированных ПВХ в земле для защиты одного кабеля диаметром: 50 мм	100 м	4,40
9	Трубы гибкие гофрированные двустенные из ПВХ, диаметр 50 мм	м	440,00
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 1 кг	100 м	4,40
11	АВВГ 4х25	м	440,00
12	Заделка концевая с термоусаживающимися полиэтиленовыми перчатками для 3-5-жильного кабеля с бумажной изоляцией напряжением до 1 кВ, сечение одной жилы: до 120 мкв. м	шт	2,00
13	Концевые муфты 4ПКТп(б)-1-70/120(б)	шт	2,00
14	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	2,00
15	Уплотнитель кабельных проходов УКПт-130/28	шт	2,00
16	Бирки маркировочные пластмассовые У134	100 шт	0,10
17	Проволока стальная низкоуглеродистая общего назначения диаметром: 4-10 мм (прим. - 3мм 70 пм)	т	0,00
18	Прибор или аппарат	шт	9,00
19	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 1P 10A	шт	7,00
20	Двухполюсные автоматические дифференциальные выключатели Iном=10А, Iдиф=30мА, 220В,		2,00
21	Счетчики, устанавливаемые на готовом основании: трехфазные	шт	1,00
22	Счетчик электрической энергии электронный,: трехфазный Меркурий 230AR-03 CL с PLC модемом, 5(7,5)А (однотарифный)	шт	1,00
23	Предохранитель	шт	3,00
24	Вставки плавкие ПП24-31 (номинальный ток 100 А)	10 шт	0,30
25	Трансформатор тока напряжением: до 10 кВ	шт	1,00
26	Трансформатор тока ТШП с коэффициентом трансформации 200/5, класса точности 0,5	шт	1,00
27	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	7,00
28	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,07
29	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (М350)	м3	7,14
30	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	0,30
31	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	0,35
32	Цоколь к опорам	шт	7,00
33	Закладная деталь фундамента	шт	7,00
34	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	1,34
35	Опора фланцевая высотой h=11м	шт	7,00
36	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	7,00
37	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	7,00
38	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	14,00
39	Светильник светодиодный «Эльбрус»	шт	14,00
40	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
41	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
42	Прибор или аппарат	шт	6,00
43	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
44	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 25A	шт	4,00
45	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 16A	шт	1,00
46	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
47	Розетка кабельная 2P+E, 16A, IP44	100 шт	0,01

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 11. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика

Показатель	Характеристика
Полное и (или) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 7»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1207700206515 от 26 июня 2020 г.
Место нахождения	121059, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Дорогомилово, Киевская ул., д. 7, к. 2, этаж 5, ком. 40, 41, 42,

Таблица 12. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Почтовый адрес	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), имеющая место нахождения: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное и (или) сокращенное наименование Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица Место нахождения	(ООО) «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» ОГРН 1027804899968 Место нахождения: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Ф.И.О. и квалификация привлеченного специалиста	Не привлекались
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 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. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

2. 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.

3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

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

8. Отдельные части отчёта не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся там допущений и ограничений и лишь для указанных в настоящем отчете целей.

Специальные допущения

9. Оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления;

10. Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшениях (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку.

Иные существенные допущения

11. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

12. Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

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

14. От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

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

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

17. Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой инфор-

мации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

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

19. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

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

21. Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

22. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

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

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

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

26. 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.

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

28. Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

29. связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;

30. связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;

31. связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

32. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

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

34. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

35. Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.

36. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

37. Расчет стоимости провести с учетом зарегистрированных договоров долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры аренды, действующие на дату оценки, будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.

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

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

Прочие допущения, не отраженные в Задании на оценку

35. Согласно выпискам из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемые здания (23:43:0109002:261, 23:43:0109002:303, 23:43:0109002:1002) зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда. В соответствии с предоставленным реестром арендаторов по состоянию на дату оценки помещения оцениваемых зданий сданы в долгосрочную и краткосрочную аренду. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные. Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства.

Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (a) состояние и местонахождение актива; и (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочных и краткосрочных договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, а также соответствие арендной ставки по договорам среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

36. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)". Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанная информация хранится в архиве Исполнителя и может быть предоставлена по запросу.

37. В рамках настоящего Отчета в состав оцениваемого имущества входят складские корпуса площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м и земельные участки, образующие складской комплекс класса А. В рамках настоящего Отчета весь оцениваемый комплекс обозначается как "Объект оценки". Ввиду того, что оцениваемые здания и сооружения формируют единый складской объект Исполнителем, было принято решение рассчитывать их справедливую стоимость в составе комплекса. Таким образом, общая площадь оцениваемых объектов капитального строительства по БТИ составила 70 803,20 кв. м.

38. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по 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 N25095 (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 N217н (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 августа 2015 г. №3758-У.

39. Величина доходов от эксплуатации помещений оцениваемого складского комплекса определялась на основании данных, предоставленных текущим собственником оцениваемого имущества; величина расходов – на основании данных Заказчика, предоставленных в Информационном письме.

40. В состав объекта оценки также входят объекты специального назначения (трансформаторная подстанция, котельная, КПП, насосная станция, пожарно-насосная станция, очистные сооружения, кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов, скважина №130, №131, №138, №139, пожарный резервуар №1, №2), необходимые для нормального функционирования складского комплекса. Справедливая стоимость данных объектов включена в том числе, в стоимость объектов оценки, генерирующих основной доход. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого комплекса имущества. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

41. Часть оцениваемых зданий и сооружений расположены на пяти земельных участках (23:43:0109002:997, 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009) общей площадью 1 184,58 сот. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому, имущество будет реализовываться как единый комплекс, так как участки имеют один подъездной путь, единую инфраструктуру и воспринимаются как единый объект недвижимости. Таким образом, расчет земельных участков, приходящихся на оцениваемые здания, производился по совокупной площади земельных участков, общей площадью 1 184,58 сот. с последу-

ющим выделением стоимости каждого земельного участка прямо пропорционально их площади. При реализации оцениваемых объектов пообъектно, справедливая стоимость объектов может отличаться.

42. Оцениваемые здания расположены на территории складского комплекса класса А "СК Октябрьский" (далее – складской комплекс). Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН и данными технических паспортов БТИ составляет 70 803,20 кв. м Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества в соответствии с действующим договором аренды.

1.5. Используемые стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (Приложение N 1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (Приложение N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (Приложение N 4 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. N 200);

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611 (ред. от 14.04.2022);

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполняющий оценку и подписывающий Отчет об оценке.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату заключения Договора на оценку отсутствуют.

1.6. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки, согласно Заданию на оценку, является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44.

Таблица 13. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Здание (Склад 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30001,60 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:261
2	Здание (Склад 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30629,8 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:303
3	Здание (Склад 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 9794,5 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1002
4	Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997
5	Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009
6	Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 7219 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231
7	Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675
8	Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:674
9	Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676
10	Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454
11	Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460
12	Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452
13	Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455
14	Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 2001 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482
15	Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453
16	Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472
17	Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459
18	Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458
19	Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515
20	Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514
21	Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский

№ п/п	Наименование
	сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483
22	Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156221 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156224 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156222 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156239 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156228 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156223 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156228 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156233 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156227 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156232 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156219 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156237 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156234 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156238 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156235 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156220 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156231 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156225 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156226 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156240 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156230 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156236 от 09.02.2023 г.;

Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-156229 от 09.02.2023 г.;

Градостроительный план земельного участка № RU 23306000-00000000001773;

Градостроительный план земельного участка № RU 23306000-00000000010069;

Договор купли-продажи земельного участка от 25.12.2010 г.

Межевой план раздела земельного участка от 24 мая 2022 г.;

Письмо от 10.10.2018 №19/347 о согласовании проекта;

Приказ №50-П от 29 января 2021 г. Росавиации об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар;

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-18956 от 25 мая 2012 г.;

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-22056 от 12 апреля 2013 г.;

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 23306000-5671-2021 от 23 сентября 2021 г.;

Решение собственника о разделе земельного участка от 2 ноября 2020 г. ;

Решение собственника о разделе земельного участка от 29 декабря 2017 г. ;

Разрешение на строительство №RU 23306000-1958/1р от 31 октября 2011 г.;

Разрешение на строительство №RU 23306000-2242р от 31 мая 2012 г.;

Разрешение на строительство № 23-43-5312-р-2018 от 10 декабря 2018 г.;

Действующие технические паспорта БТИ, включая экспликацию, поэтажный план.

Договоры аренды оцениваемого имущества.

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 03 за Январь 2023 г.

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды, по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение неприкладывать к Отчету об оценке копии данных документов с целью неразглашения коммерческой тайны.

Письмо о конфиденциальности.

Иные источники

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

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств (Knight Frank и др.), справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки (Cian.Ru, Avito.Ru, сайты местных брокеров недвижимости и др.), публикации ведущих деловых изданий России («Ведомости» и др.) и т. п.

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

Анализ полноты и достоверности используемой информации

В процессе оценки Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация была получена Оценщиком от Заказчика и / или правообладателя Объекта оценки, при необходимости – экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом Оценщик учитывал допущения оценки и компетентность источника информации и независимость источника информации от Объекта оценки и (или) от Заказчика оценки.

Способы получения информации включали в себя составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки (если оговорено в Задании на оценку), интервью, поиск рыночной информации из различных источников.

Информация, предоставленная Заказчиком и использованная Оценщиком при проведении оценки, подтверждена одним из следующих способов (либо вместе взятыми):

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В соответствии с п.10 ФСО III, признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения Оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Оценщик провел соответствующий анализ, используя доступные ему для этого средства и методы. В настоящем Отчете:

- Существенность информации определяется на основе профессионального суждения Оценщика в области оценочной деятельности с точки зрения влияния такой информации на результат оценки, при этом существенность может не иметь количественного измерения.
- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, с учетом принятых при проведении оценки допущений, информация, использованная при проведении оценки, признается Оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной для цели оценки.

2.3. Юридическое описание

Таблица 14. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Здания, сооружения и земельные участки - Право общедолевой собственности – Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 7»»
Реквизиты правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 7", данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Обременения (ограничения) прав	Ограничения (обременения) прав: – земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:676, 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:231, 23:43:0109002:997 – доверительное управление; – здания с кадастровыми номерами: 23:43:0109002:261, 23:43:0109002:1002 и 23:43:0109002:303 – доверительное управление, аренда; – здания и сооружение с кадастровыми номерами 23:43:0109002:450, 23:43:0109002:452, 23:43:0109002:453, 23:43:0109002:454, 23:43:0109002:455, 23:43:0109002:458, 23:43:0109002:45923:43:0109002:460, 23:43:0109002:472, 23:43:0109002:482, 23:43:0109002:483, 23:43:0109002:514, 23:43:0109002:515– доверительное управление
Балансовая стоимость	3 045 784 000,00 руб. на 03 Января 2023 г.

Объект оценки представляет собой индустриальный парк класса А "СК Октябрьский" (далее – складской комплекс). Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 70 803,20 кв. м (складские здания площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м).

На основании выписок из ЕГРН и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

Согласно выпискам из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемые здания (23:43:0109002:261, 23:43:0109002:303, 23:43:0109002:1002) зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда.

В соответствии с предоставленным реестром арендаторов по состоянию на дату оценки помещения оцениваемых зданий сданы в долгосрочную и краткосрочную аренду. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды) Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (a) состояние и местонахождение актива; и (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочных и краткосрочных договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, а также соответствие арендной ставки по договорам среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

Наличие обременений в виде общей долевой собственности и доверительного управления

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона 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.

Таким образом, оцениваемые улучшения принадлежат правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, 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.

Вывод:

Изучив предоставленные Заказчиком правоудостоверяющие документы, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

2.4. Описание местоположения

Объекты оценки расположены в Краснодарском крае по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная:

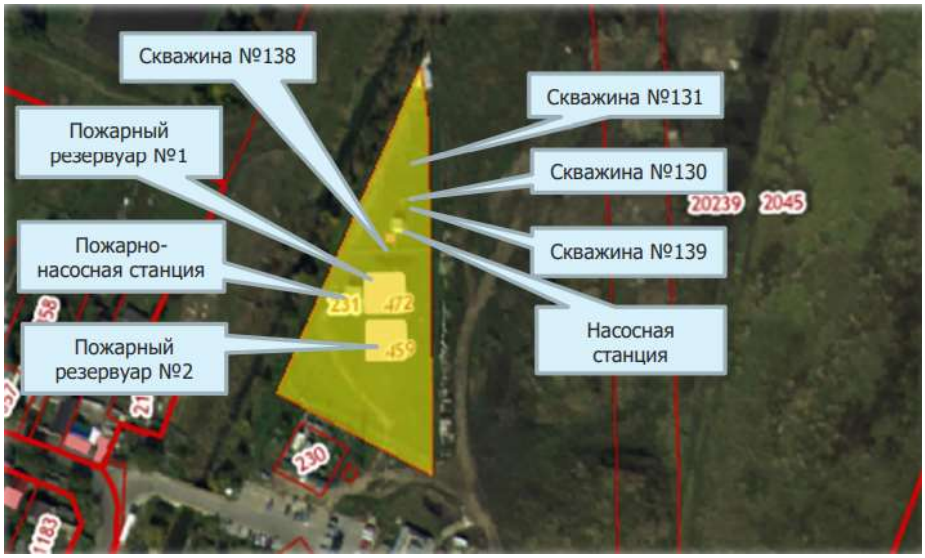


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки в земельном участке

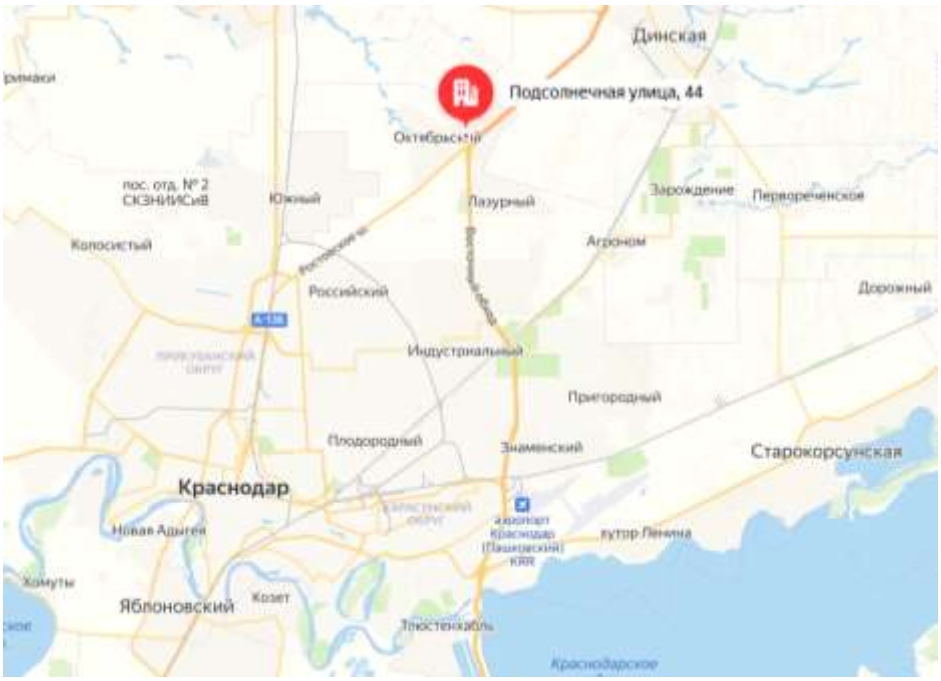


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки в фрагменте карты Краснодара

Таблица 15. Описание района местоположения Объекта оценки[2]

Показатель	Характеристика
Краснодарский край	субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе страны. Входит в состав Южного федерального округа. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Карачаево-Черкесской Республикой, Республикой Адыгея и Абхазией. По морю граничит с Крымом. Административный центр — город Краснодар.
Границы района	Краснодарский край находится в северо-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке — со Ставропольским краем, на юго-востоке — с Карачаево-Черкесской Республикой, на западе — с Крымским полуостровом (через Керченский пролив), на юге — с Абхазией. Внутри региона находится Республика Адыгея. Территория края омывается водами Азовского на северо-западе и Чёрного на юго-западе морей.
Численность населения Краснодар-	5 832 042 чел. (2022 год)

[2] *По материалам сайтов:*
Сайт МО Левобережный http://levbereg.ru/
Сайт Управы района Левобережный города Москвы https://levoberezhny.mos.ru/
Википедия https://ru.wikipedia.org/wiki/

Показатель	Характеристика
ского края	
Экономика	В связи с проведением в городе Сочи Олимпиады 2014 года произошёл приток инвестиций в инфраструктуру Черноморского побережья Краснодарского края. Краснодарский край по итогу 2020 года поднялся на 7 ступеней в рейтинге инвестиционного климата, заняв 6 место В отраслевой структуре краевого ВВП выделяются транспорт (16,2 % против 8,2 % для России в целом) и сельское хозяйство (16,0 % против 7,8 %). Удельный вес промышленности по сравнению со среднероссийским показателем в два раза ниже — 16 % (против 33 % по РФ в целом и 23 % для Южного федерального округа). В 2019 году большинство отраслей экономики Краснодарского края показали положительную динамику. Сельское хозяйство и розничная торговля на Кубани опередили прошлогодние темпы роста. В АПК темп роста составляет 103,1 % на фоне 101,7 % роста год назад. Валовый объём производства достиг 81,7 млрд рублей. Розничный товарооборот увеличился на 2,3 % до 491,3 млрд рублей. Оборот общественного питания возрос на 1,5 %, достигнув 23,4 млрд рублей. Рост объёма платных услуг населению составил 101,1 % достигнув 196,1 млрд рублей Доходы бюджета в 2020 г. — 292 млрд р., в 2021 г. прогноз — +273,9 млрд р. Расходы бюджета в 2020 — 317 млрд р, в 2021 прогноз — −297,5 млрд р
Туризм	Важная отрасль экономики Краснодарского края — туризм, активно развивающийся на побережье Чёрного и Азовского морей, а также в горных и степных районах края. Вклад туризма в ВРП Краснодарского края по состоянию на 2014 год составил 14,2 %. Для сравнения, по России в целом вклад туризма в ВВП был на уровне 1,3 %. На территории края расположены курорты федерального значения — Сочи, Геленджик и Анапа, а также курорты краевого значения — Ейск, Горячий Ключ и Туапсинский район. Кроме этого, туристскими центрами края считаются Абинский район, Апшеронский район, Ейский район, Мостовский район, окрестности Новороссийска, Славянский и Темрюкский районы. В декабре 2015 года Краснодарский край был назван самым привлекательным туристическим регионом России в «Национальном туристическом рейтинге» № 1 (второе и третье места — Санкт-Петербург и Москва)
Транспорт	Морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Чёрное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 процентов внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта. По территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Чёрного и Азовского морей. Трубопроводный транспорт представлен международным нефтепроводом «Тенгиз — Новороссийск» и газопроводом «Россия — Турция» («Голубой поток»).
Социальная инфраструктура	Обеспеченность детскими садами 42%, общеобразовательными школами – 40%. За период 2015 – 2022 год построено 22 школы и 164 детских сада. Обеспеченность поликлиниками 91,4%, обеспеченность больницами 62%.
Коммерческая инфраструктура	Регион входит в число наиболее привлекательных для инвестиций субъектов Российской Федерации. Каждый год в нашем крае успешно реализуются десятки новых инвестиционных проектов, проходят важные деловые и культурные события международного уровня. В регионе осуществляют свой бизнес такие компании как Danone, CLAAS, Knauf, Bonduelle, Nestle, Philip Morris, Metro Cash and Carry, Tetra Pak, Radisson и многие другие. Достигнув высоких результатов, эти компании продолжают успешное развитие своего бизнеса в Краснодарском крае.
Наименование округа расположения Объекта оценки	Калининский сельский округ - административно-территориальная единица в составе Прикубанского внутригородского округа города Краснодара Краснодарского края. В рамках муниципального устройства относится к муниципальному образованию город Краснодар.
Карта района	
Численность населения Калининского сельского округа	11461 чел.

Объект оценки находится в квартале, ограниченном с севера, запада – Подсолнечная ул., с востока, юга – трассой М-4.

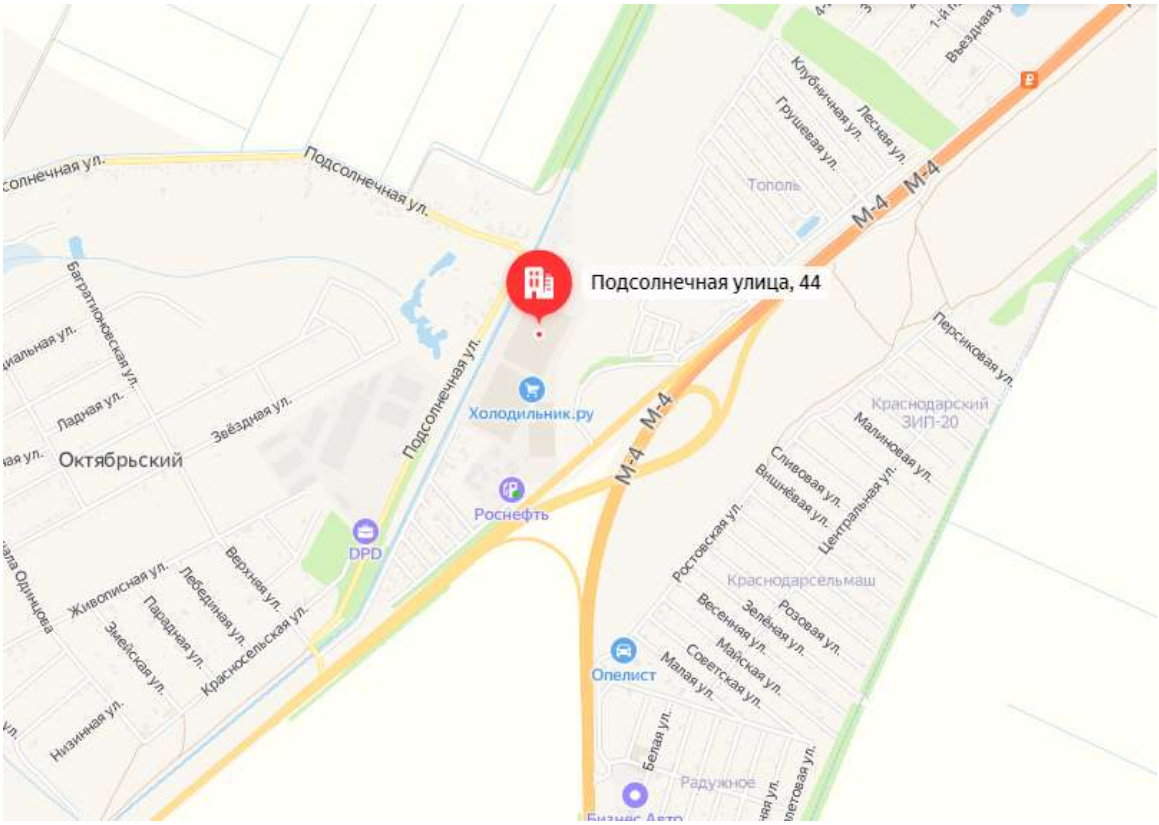
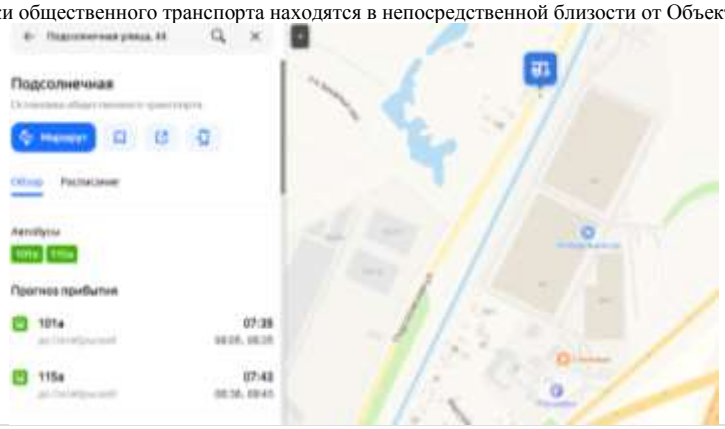


Рис. 3. Карта-схема расположения Объекта оценки в масштабе квартала

Рис. 4. Космоснимок расположения Объекта оценки в масштабе квартала

Таблица 16. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Адрес места нахождения Объектов оценки	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44

Показатель	Значение
Район расположения	Калининский сельский округ, х. Октябрьский
Транспортная доступность Объектов оценки	Ст. ж/д Южный – 14 км[3] Остановки общественного транспорта находятся в непосредственной близости от Объекта оценки 
Интенсивность пешеходных и транспортных потоков	Средняя
Расположение относительно «красной линии»	Первая линия ул. Подсолнечная
Ближайшая инфраструктура Объектов оценки	Микрорайон Объекта оценки характеризуется средним уровнем деловой активности. Окружающая застройка смешанного характера и представлена объектами производственного и жилого назначения В непосредственной близости от Объекта оценки находятся: АЗС Роснефть, Столовая, магазин садового инвентаря и техники.

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

В соответствии с Генеральным планом Краснодара,[4] Объект оценки расположен в коммунально-складской зоне.

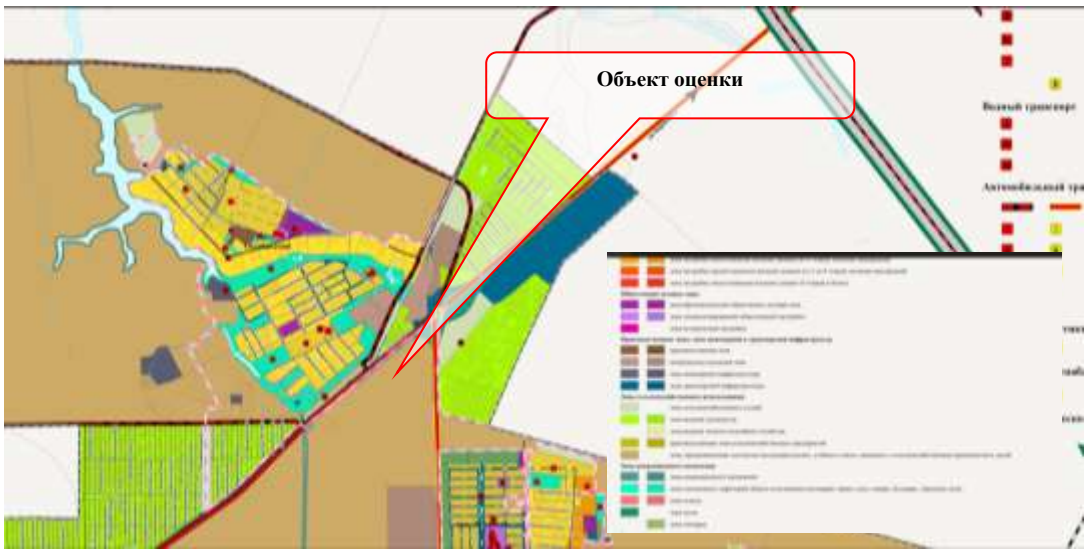


Рис. 5. Расположение Объекта оценки на Генплане Краснодара

Зарегистрированный вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка соответствует зоне его расположения согласно Генплану.

Объект оценки расположен в Калининском сельском округе Краснодарского края на въезде в г. Краснодар, в непосредственной близости от магистрали М-4 "Дон". К объекту оценки ведут удобные подъездные пути, обеспечивающие круглогодичный проезд. Инфраструктура района расположения объекта оценки развитая.

---

3 *В отчете все расстояния измерены с помощью линейка Яндекс Карты*

4 *Решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 О генеральном плане муниципального образования город Краснодар https://genplan.krd.ru/*

2.5. Описание земельного участка

Таблица 17. Описание земельного участка

Показатель	Характеристика					
Наименование	Земельный участок 1	Земельный участок 2	Земельный участок 3	Земельный участок 4	Земельный участок 5	Земельный участок 6
Адрес расположения	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная
Кадастровый номер	23:43:0109002:997	23:43:0109002:1009	23:43:0109002:231	23:43:0109002:675	23:43:0109002:674	23:43:0109002:676
Кадастровая стоимость, руб.	51 236 463,39	9 316 104,05	6 545 900,44	7 411 749,00	699 338,52	498 023,37
Общая площадь, кв. м	90 503	16 265,00	7 219	10 095	998	597
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	склады	склады	для строительства и эксплуатации административно-складских помещений	Автомобильный транспорт	Коммунальное обслуживание	Автомобильный транспорт
Фактическое (текущее) использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная	Многоугольная	Многоугольная	Многоугольная	Четырехугольный	Четырехугольный
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются (23:43:0109002:261, 23:43:0109002:303)	Имеются (23:43:0109002:1002)	Имеются (23:43:0109002:459, 23:43:0109002:472)	Отсутствуют	Имеются (23:43:0109002:455)	отсутствуют
Наличие иных строений/сооружений на участке	нет	нет	нет	Стоянка	нет	отсутствуют
Инженерные коммуникации	Во избежание двойного учета принимаются по границе	Во избежание двойного учета принимаются по границе	Во избежание двойного учета принимаются по границе	Во избежание двойного учета принимаются по границе	Во избежание двойного учета принимаются по границе	Во избежание двойного учета принимаются по границе
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Согласно данным публичной кадастровой карты, и данным выписок из ЕГРН земельные участки расположены в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

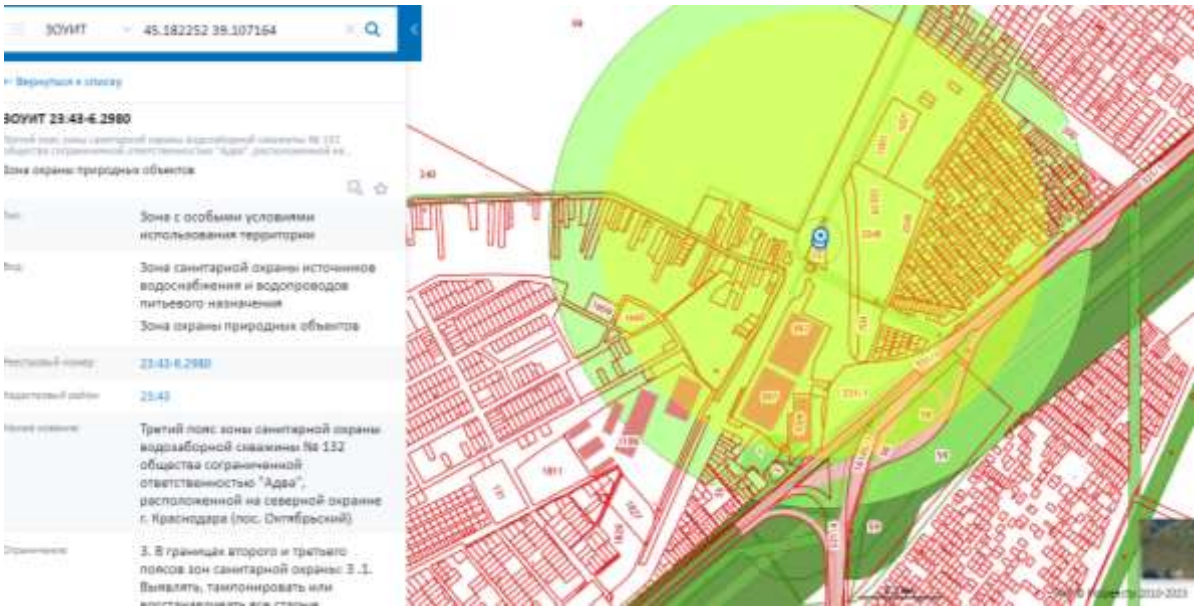


Рис. 6. Расположение зоны особого режима использования земель согласно кадастровому паспорту

Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

Третий пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины № 132 общества с ограниченной ответственностью "Адва", расположенной на северной окраине г. Краснодара (пос. Октябрьский), Третий пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины № 130 общества с ограниченной ответственностью "Адва", расположенной на северной окраине г. Краснодара (пос. Октябрьский), Третий пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины № 131 общества с ограниченной ответственностью "Адва", расположенной на северной окраине г. Краснодара (пос. Октябрьский).

В границах второго и третьего поясов зон санитарной охраны:

3.1. Выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

3.2. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

3.3. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

3.4. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

4. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством благополучии населения.

Наличие охранной зоны не оказывает влияния на оборотоспособность Объекта оценки, т. к. установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих

охранных зонах, и ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.[5]

При этом наличие охранной зоны оказывает отрицательное влияние на инвестиционную привлекательность земельного участка и жилой недвижимости, возведение которой возможно на участке.

2.6. Описание улучшений

Объект оценки представляет собой складской комплекс класса А СК "Октябрьский" (далее – складской комплекс)[6]

Общая информация о складском комплексе "Октябрьский" 8:

- Общая площадь участка свыше 12,7 га
- Общая площадь комплекса 120 000 кв. м.
- На данный момент построено 75 000 кв. м.
- Основные арендаторы: лидеры ритейла, логистики и сферы FMCG и e-commerce.

Характеристики комплекса:

- Рабочая высота потолков: 13 м.
- Шаг колонн: 12 х 24 м.
- Бетонный пол с антипылевым покрытием
- Нагрузка на пол: 8 т/кв. м.
- Спринклерная система пожаротушения
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Оптико-волоконные коммуникации
- Огороженная охраняемая освещенная благоустроенная территория
- 100% обеспеченность резервными источниками питания
- Собственные генерирующие мощности, обеспеченность резервными источниками электроснабжения СК "Октябрьский" создает инфраструктуру для деятельности крупных логистических, торговых и промышленных компаний.

Удобное местоположение объекта, технические характеристики склада класса "А" делают его уникальным распределительным центром, который рассчитан как на внутренние транспортные потоки Краснодарского края, так и на транспортные потоки всего ЮФО.

[5] *ч. 5 ст. 56 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015)*

[6] *Сайт компании «Адва» https://a2group.ru/arenda/oktyabrskij/*

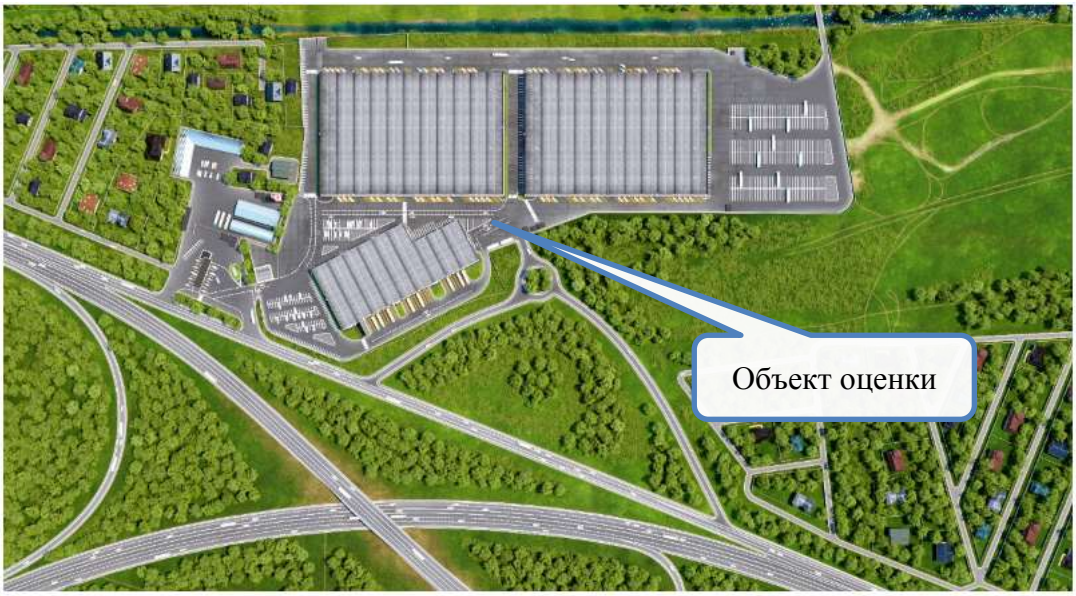


Рис. 7. План складского комплекса СК "Октябрьский"

Общая площадь оцениваемых помещений и зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 70 803,20 кв. м (складские корпусы площадью 70 425,9 кв. м, вспомогательные строения площадью 377,3 кв. м).

Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса составляет 68 950,85 кв. м, включающая складские и офисные помещения. На оцениваемых земельных участках имеется организованная парковка для грузовых и легковых автомобилей. Оцениваемое имущество относится к складскому сегменту рынка нежилой коммерческой недвижимости Краснодарского края, помещения которого по своим характеристикам сопоставимы с классом объектов А.

Внешний вид оцениваемых зданий и сооружений представлены в таблице ниже по тексту Отчета. Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых зданий приведены в таблице ниже.

Таблица 18. Описание улучшений (начало)

Наименование объекта	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №10	Объект оценки №11	Объект оценки №12	Объект оценки №13	Объект оценки №14
Объект оценки	Здание (Склад 1)	Здание (Склад 2)	Здание (Склад 3)	Здание (Котельная)	Здание (КПП)	Здание (Насосная)	Сооружение (Очистные сооружения):455	Сооружение (Пожарный водопровод)
Адрес расположения	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44
Назначение объекта	нежилые помещения складского назначения	нежилые помещения складского назначения	нежилые помещения складского назначения	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	очистные сооружения	сооружение
Текущее использование	складской комплекс общей площадью 30 001,6 кв. м., на земельные участки оформлено право собственности	складской комплекс общей площадью 30 629,80 кв. м., на земельные участки оформлено право собственности	складской комплекс общей площадью 9 794,50 кв. м., на земельные участки оформлено право собственности	котельная	кпп	насосная станция	очистные сооружения	кольцевой пожарный водопровод с системой гидрантов
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	23:43:0109002:261	23:43:0109002:303	23:43:0109002:1002	23:43:0109002:454	23:43:0109002:460	23:43:0109002:452	23:43:0109002:455	23:43:0109002:482
Общая площадь объекта недвижимости по Заданию на оценку, кв. м	30 001,60	30629,8	9794,5	43,7	23,7	20,1	231,3	
Протяженность, м								2001
Глубина, м								
Год постройки	2012	2013	2021	2012	2012	2012	2012	2012
Срок полезной службы	35	35	35	73	73	73	39	33
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Строительный объем, куб.м	379718	379 718		138	102	75		
Площадь застройки, кв. м	25931,1	25931,1		нет данных	нет данных	нет данных	231,3	
Класс конструктивной систему	КС-6	КС-6	КС-6	КС-6	КС-2	КС-2	КС-13	КС-8а
Этажность	2	1		1	1	1		

Наименование объекта	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №10	Объект оценки №11	Объект оценки №12	Объект оценки №13	Объект оценки №14
Подземная часть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует		
Конструктивные характеристики								
Стены наружные и внутренние	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	из прочих материалов	кирпичные	кирпичные		
Фундамент	железобетонный сборный	железобетонный сборный	железобетонный сборный	бетонный	бетонный	бетонный		
Материал кровли	стальная профилированная	стальная профилированная	стальная профилированная	металлическая	металлическая	металлическая		
Пол	бетонный пол с антипылевым покрытием	бетонный пол с антипылевым покрытием	бетонный пол с антипылевым покрытием	бетонный	бетонный	бетонный		
Другие характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	площадь застройки 231,3 кв. м, бетон, ПВХ	протяженность - 2001 м, ПВХ
Общее техническое состояние	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	-
Планировка этажа	свободная	свободная	свободная	свободная	свободная	свободная	-	-
Высота потолка, м	13	13	13	2,8	2,95	3,15	-	-
Внутренняя отделка	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	-	-
Отопление	+	+	+	нет данных	+	нет данных	-	-
Водоснабжение	+	+	+	нет данных	+	нет данных	-	-
Канализация	+	+	+	нет данных	+	нет данных	-	-
Электроснабжение	+	+	+	нет данных	+	нет данных	-	-
Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	нет данных	нет данных	нет данных	-	-

Таблица 19. Описание улучшений (продолжение)

Наименование объекта	Объект оценки №15	Объект оценки №16	Объект оценки №17	Объект оценки №18	Объект оценки №19	Объект оценки №20	Объект оценки №21	Объект оценки №22
Объект оценки	Здание (Пожарная насосная)	Сооружение (Пожарный резервуар №1)	Сооружение (Пожарный резервуар №2)	Сооружение (Скважина 1)	Сооружение (Скважина 2)	Сооружение (Скважина 3)	Сооружение (Скважина 4)	Здание (Трансформаторная подстанция)
Адрес расположения	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44
Назначение объекта	нежилое здание	сооружение	сооружение	сооружение	скважина	скважина	скважина	нежилое здание
Текущее использование	пожарная насосная станция	Пожарный резервуар	Пожарный резервуар	скважина №130	-	-	-	трансформаторная подстанция
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	23:43:0109002:453	23:43:0109002:472	23:43:0109002:459	23:43:0109002:458	23:43:0109002:515	23:43:0109002:514	23:43:0109002:483	23:43:0109002:450
Общая площадь объекта недвижимости по Заданию на оценку, кв. м	30,4	-	-	-	-	-	-	28,1
Протяженность, м	-	-	-	-	-			
Глубина, м	-	-	-	158	158	75	75	
Год постройки	2012	2012	2012	2011	2011	2011	2011	2012
Срок полезной службы	73	48	48	15	15	15	15	73
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Строительный объем, куб.м	122	500	500	-	-	-	-	82
Площадь застройки, кв. м	нет данных	-	-	-	-	-	-	нет данных
Класс конструктивной систему	КС-2	КС-10	КС-10	КС-12	КС-12	КС-12	КС-12	КС-6
Этажность	1	-	-	-	-	-	-	1
Подземная часть	Отсутствует	-	-	-	-	-	-	отсутствуют
Конструктивные характеристики		-	-	-	-	-	-	
Стены наружные и внутренние	кирпичные	-	-	-	-	-	-	металл
Фундамент	бетонный	-	-	-	-	-	-	бетонный

Наименование объекта	Объект оценки №15	Объект оценки №16	Объект оценки №17	Объект оценки №18	Объект оценки №19	Объект оценки №20	Объект оценки №21	Объект оценки №22
Материал кровли	металлическая	-	-	-	-	-	-	металлическая
Пол	бетонный	-	-	-	-	-	-	бетонный
Другие характеристики	отсутствуют	объем - 500 куб. м, бетон, подземный	объем - 500 куб. м, бетон, подземный	глубина - 158 м, металлическая	глубина - 158 м, металлическая	глубина - 75 м, металлическая	глубина - 75 м, металлическая	отсутствуют
Общее техническое состояние	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%	на основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%
Планировка этажа	свободная	-	-	-	-	-	-	свободная
Высота потолка, м	3,35	-	-	-	-	-	-	нет данных
Внутренняя отделка	стандарт	-	-	-	-	-	-	нет данных
Отопление	нет данных	-	-	-	-	-	-	нет данных
Водоснабжение	нет данных	-	-	-	-	-	-	нет данных
Канализация	нет данных	-	-	-	-	-	-	нет данных
Электроснабжение	нет данных	-	-	-	-	-	-	нет данных
Вентиляция	нет данных	-	-	-	-	-	-	нет данных

Информация об обеспечении объекта оценки коммуникациями

Объект обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение и электроосвещение, система отопления, система вентиляции, дымоудаление, водоснабжение и канализация, спринклерная система пожаротушения, приточно-вытяжная вентиляция, оптиковолоконные коммуникации.

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр был проведен 20.02.2023 г. Гранкиной К.В. (специалист ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ») в сопровождении представителя Заказчика.

Фото №1 Подъездные пути к объекту

Фото №2 Подъездные пути к объекту

Фото №3 Здание (Склад 1), 23:43:0109002:261 (общий вид)

Фото №4 Здание (Склад 1), 23:43:0109002:261 (общий вид)

Фото №5 Здание (Склад 1), 23:43:0109002:261 (общий вид)

Фото №6 Здание (Склад 1), 23:43:0109002:261 (общий вид)

Фото №7 Здание (Склад 1), 23:43:0109002:261 (общий вид)

Фото №8 Здание (Склад 1), 23:43:0109002:261 (общий вид)

Фото №9 Здание (Склад 2), 23:43:0109002:303 (общий вид)

Фото №10 Здание (Склад 2), 23:43:0109002:303 (общий вид)

Фото №11 Здание (Склад 2), 23:43:0109002:303 (внутренняя отделка)

Фото №12 Здание (Склад 2), 23:43:0109002:303 (внутренняя отделка

Фото №13 Здание (Склад 2), 23:43:0109002:303 (внутренняя отделка

Фото №14 Здание (Склад 2), 23:43:0109002:303 (внутренняя отделка

Фото №15 Здание (Склад 2), 23:43:0109002:303 (внутренняя отделка

Фото №16 Здание (Склад 2), 23:43:0109002:303 (внутренняя отделка

Фото №17 Здание (Склад 2), 23:43:0109002:303 (внутренняя отделка

Фото №18 Здание (Склад 2), 23:43:0109002:303 (внутренняя отделка

Фото №19 Здание (Склад 3) кадастровый номер: 23:43:0109002:1002 (общий вид)

Фото №20 Здание (Склад 3) кадастровый номер: 23:43:0109002:1002 (общий вид)

Фото №21 Здание (Склад 3) кадастровый номер: 23:43:0109002:1002 (общий вид)

Фото №22 Здание (Склад 3) кадастровый номер: 23:43:0109002:1002 (общий вид)

Фото №23 Здание (Склад 3) кадастровый номер: 23:43:0109002:1002 (общий вид)

Фото №24 Здание (Склад 3) кадастровый номер: 23:43:0109002:1002 (общий вид)

Фото №25 Земельный участок 1, кадастровый номер: 23:43:0109002:997

Фото №26 Земельный участок 1, кадастровый номер: 23:43:0109002:997

Фото №27 Земельный участок 1, кадастровый номер: 23:43:0109002:997

Фото №28 Земельный участок 1, кадастровый номер: 23:43:0109002:997

Фото №29 Земельный участок 1, кадастровый номер: 23:43:0109002:997

Фото №30 Земельный участок 1, кадастровый номер: 23:43:0109002:997

Фото №31 Земельный участок 1, кадастровый номер: 23:43:0109002:997

Фото №32 Земельный участок 1, кадастровый номер: 23:43:0109002:997

Фото №33 Земельный участок 2, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009

Фото №34 Земельный участок 2, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009

Фото №35 Земельный участок 2, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009

Фото №36 Земельный участок 2, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009

Фото №37 Земельный участок 2, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009

Фото №38 Земельный участок 2, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009

Фото №39 Земельный участок 3, кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Фото №40 Земельный участок 3, кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Фото №41 Земельный участок 3, кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Фото №42 Земельный участок 3, кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Фото №43 Земельный участок 3, кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Фото №44 Земельный участок 3, кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Фото №45 Земельный участок 3, кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Фото №46 Земельный участок 3, кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Фото №47 Земельный участок 3, кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Фото №48 Земельный участок 3, кадастровый номер: 23:43:0109002:231

Фото №49 Земельный участок 4, кадастровый номер: 23:43:0109002:675

Фото №50 Земельный участок 4, кадастровый номер: 23:43:0109002:675

Фото №51 Земельный участок 4, кадастровый номер: 23:43:0109002:675

Фото №52 Земельный участок 4, кадастровый номер: 23:43:0109002:675

Фото №53 Земельный участок 5, 6 кадастровый номер: 23:43:0109002:674, кадастровый номер: 23:43:0109002:676

Фото №54 Земельный участок 5, 6 кадастровый номер: 23:43:0109002:674, кадастровый номер: 23:43:0109002:676

Фото №55 Земельный участок 5, 6 кадастровый номер: 23:43:0109002:674, кадастровый номер: 23:43:0109002:676

Фото №56 Земельный участок 5, 6 кадастровый номер: 23:43:0109002:674, кадастровый номер: 23:43:0109002:676

Фото №57 Здание (Котельная), кадастровый номер: 23:43:0109002:454

Фото №58 Здание (Котельная), кадастровый номер: 23:43:0109002:454

Фото №59 Здание (Котельная), кадастровый номер: 23:43:0109002:454 (внутренняя отделка)

Фото №60 Здание (Котельная), кадастровый номер: 23:43:0109002:454 (внутренняя отделка)

Фото №61 Здание (Котельная), кадастровый номер: 23:43:0109002:454 (внутренняя отделка)

Фото №62 Здание (Котельная), кадастровый номер: 23:43:0109002:454 (внутренняя отделка)

Фото №63 Здание (Котельная), кадастровый номер: 23:43:0109002:454 (внутренняя отделка)

Фото №64 Здание (Котельная), кадастровый номер: 23:43:0109002:454 (общий вид)

Фото №65 Здание (КПП), кадастровый номер: 23:43:0109002:460

Фото №66 Здание (КПП), кадастровый номер: 23:43:0109002:460

Фото №67 Здание (КПП), кадастровый номер: 23:43:0109002:460

Фото №68 Здание (КПП), кадастровый номер: 23:43:0109002:460

Фото №69 Здание (КПП), кадастровый номер: 23:43:0109002:460 (внутренняя отделка)

Фото №70 Здание (КПП), кадастровый номер: 23:43:0109002:460 (внутренняя отделка)

Фото №71 Здание (Насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:452

Фото №72 Здание (Насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:452

Фото №73 Здание (Насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:452 (Внутренняя отделка)

Фото №74 Здание (Насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:452 (общий вид)

Фото №75 Здание (Насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:452 (общий вид)

Фото №76 Здание (Насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:452 (общий вид)

Фото №77 Сооружение (Очистные сооружения), кадастровый номер: 23:43:0109002:455

Фото №78 Сооружение (Очистные сооружения), кадастровый номер: 23:43:0109002:455

Фото №79 Сооружение (Очистные сооружения), кадастровый номер: 23:43:0109002:455

Фото №80 Сооружение (Очистные сооружения), кадастровый номер: 23:43:0109002:455

Фото №81 Сооружение (Пожарный водопровод), кадастровый номер: 23:43:0109002:482

Фото №82 Сооружение (Пожарный водопровод), кадастровый номер: 23:43:0109002:482

Фото №83 Сооружение (Пожарный водопровод), кадастровый номер: 23:43:0109002:482

Фото №84 Сооружение (Пожарный водопровод), кадастровый номер: 23:43:0109002:482

Фото №85 Сооружение (Пожарный водопровод), кадастровый номер: 23:43:0109002:482

Фото №86 Сооружение (Пожарный водопровод), кадастровый номер: 23:43:0109002:482

Фото №87 Сооружение (Пожарный водопровод), кадастровый номер: 23:43:0109002:482

Фото №88 Сооружение (Пожарный водопровод), кадастровый номер: 23:43:0109002:482

Фото №89 Здание (Пожарная насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:453

Фото №90 Здание (Пожарная насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:453

Фото №91 Здание (Пожарная насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:453

Фото №92 Здание (Пожарная насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:453

Фото №93 Здание (Пожарная насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:453

Фото №94 Здание (Пожарная насосная), кадастровый номер: 23:43:0109002:453

Фото №95 Сооружение (Пожарный резервуар №1), кадастровый номер: 23:43:0109002:472

Фото №96 Сооружение (Пожарный резервуар №1 кадастровый номер: 23:43:0109002:472

Фото №97 Сооружение (Пожарный резервуар №1), кадастровый номер: 23:43:0109002:472

Фото №98 Сооружение (Пожарный резервуар №1), кадастровый номер: 23:43:0109002:472

Фото №99 Сооружение Пожарный резервуар №2 кадастровый номер: 23:43:0109002:459.

Фото №100 Сооружение Пожарный резервуар №2 кадастровый номер: 23:43:0109002:459

Фото №101 Сооружение Пожарный резервуар №2 кадастровый номер: 23:43:0109002:459

Фото №102 Сооружение Пожарный резервуар №2 кадастровый номер: 23:43:0109002:459

Фото №103 Сооружение Пожарный резервуар №2 кадастровый номер: 23:43:0109002:459

Фото №104 Сооружение Пожарный резервуар №2 кадастровый номер: 23:43:0109002:459

Фото №105 Сооружение (Скважина 1), кадастровый номер: 23:43:0109002:458

Фото №106 Сооружение (Скважина 1), кадастровый номер: 23:43:0109002:458

Фото №107 Сооружение (Скважина 2), кадастровый номер: 23:43:0109002:515

Фото №108 Сооружение (Скважина 2), кадастровый номер: 23:43:0109002:515

Фото №109 Сооружение (Скважина 3), кадастровый номер: 23:43:0109002:514

Фото №110 Сооружение (Скважина 3), кадастровый номер: 23:43:0109002:514

Фото №111 Сооружение (Скважина 4), кадастровый номер: 23:43:0109002:483

Фото №112 Сооружение (Скважина 4), кадастровый номер: 23:43:0109002:483

Фото №113 Здание (Трансформаторная подстанция), кадастровый номер: 23:43:0109002:450

Фото №114 Здание (Трансформаторная подстанция), кадастровый номер: 23:43:0109002:450

Фото №115 Здание (Трансформаторная подстанция), кадастровый номер: 23:43:0109002:450

Фото №116 Здание (Трансформаторная подстанция), кадастровый номер: 23:43:0109002:450

Предварительная оценка технического состояния зданий проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Таблица 20. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

По результатам осмотра техническое состояние зданий можно охарактеризовать как «хорошее».

Предварительная оценка состояния отделки помещений проведена с использованием Классификации технического состояния объектов, разработанной ГУП ГУИОН[7]:

- «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- Нормальное, или хорошее, - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

[7] *http://www.guion.spb.ru/userfiles/Model_stoimosty_prava_I_kv_2014.pdf, официальный сайт ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга, Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», материал без указания авторства и даты подготовки*

- Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

В ходе визуального осмотра техническое состояние помещений определено как «хорошее».

Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

Согласно выпискам из ЕГРН и данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемые здания (23:43:0109002:261, 23:43:0109002:303, 23:43:0109002:1002) зарегистрировано обременение (ограничение) права — аренда. В соответствии с предоставленным реестром арендаторов по состоянию на дату оценки помещения оцениваемых зданий сданы в долгосрочную и краткосрочную аренду. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующим договорам аренды Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

Также в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки.

Такие характеристики включают, например, следующее: (a) состояние и местонахождение актива; и (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочных и краткосрочных договоров аренды.

В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, а также соответствие арендной ставки по договорам среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании данных краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

Таким образом, Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком. Базовые арендные ставки, указанные в договорах аренды соответствуют среднерыночным значениям ставок для подобных объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующего договора аренды.

Согласно рекомендациям **АРБ** при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Отчете об оценке.

В данном разделе, в соответствие рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Исполнителем была про-

анализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной собственником оцениваемого имущества. Базовые арендные ставки, указанные в договорах аренды составляют:

• средневзвешенная ставка для складских помещений 4 380 руб./кв. м/год без НДС;

• средневзвешенная ставка для офисных помещений 5 336 руб./кв. м/год без НДС;

На рынке аренды производственно-складской недвижимости г. Краснодара в 4 кв. 2022 г. запрашиваемая ставка аренды сухих складских комплексов класса А, варьируется в диапазоне 5 200 – 5 700 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от характеристик объектов[8].

Таким образом, на основании проведенного анализа рынка Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные. Допущение. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки (далее — Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная. На основании всего вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту складской недвижимости рынка нежилой коммерческой недвижимости Краснодарского края.

[8] *Рынок складской недвижимости России (kf.expert) 4 кв. 2022 г.*

Таблица 21. Реестр арендаторов по состоянию на дату оценки

Наименование арендатора	Договор аренды	Срок договора	Вид арендуемого помещения	Размер ОП в месяц	БАП в год	ОР / год	Итого в год: ОП+БАП
Арендатор 1	Договор аренды 1	31.05.2027	офис	6 346,62	441 724,80	76 159,44	517 884,24
Арендатор 1	Договор аренды 1	31.05.2027	склад	154 486,98	11 494 113,48	1 853 843,76	13 347 957,24
Арендатор 1	Договор аренды 1	31.05.2027	офис	14 992,74	1 331 355,36	179 912,88	1 511 268,24
Арендатор 1	Договор аренды 1	31.05.2027	офис	6 556,86	456 357,48	78 682,32	535 039,80
Арендатор 1	Договор аренды 2		склад	0,00	10 497 185,28	0,00	10 497 185,28
Арендатор 2	Договор аренды 3		офис	56 720,00	3 403 200,00	680 640,00	4 083 840,00
Арендатор 3	Договор аренды 4		офис	13 024,00	1 037 361,60	156 288,00	1 193 649,60
Арендатор 3	Договор аренды 4		склад	479 624,00	23 165 839,20	5 755 488,00	28 921 327,20
Арендатор 3	Договор аренды 5		офис	20 992,00	1 672 012,80	251 904,00	1 923 916,80
Арендатор 3	Договор аренды 6		офис	8 192,00	652 492,80	98 304,00	750 796,80
Арендатор 3	Договор аренды 6		склад	529 468,00	25 573 304,40	6 353 616,00	31 926 920,40
Арендатор 4	Договор аренды 7		офис	45 772,37	4 577 345,64	549 268,44	5 126 614,08
Арендатор 4	Договор аренды 7		склад	360 285,15	22 338 429,36	4 323 421,80	26 661 851,16
Арендатор 4	Договор аренды 7		склад	44 970,08	1 547 024,04	539 640,96	2 086 665,00
Арендатор 4	Договор аренды 8		офис	3 830,53	383 076,60	45 966,36	429 042,96
Арендатор 4	Договор аренды 8		склад	201 455,71	12 491 048,40	2 417 468,52	14 908 516,92
Арендатор 5	Договор аренды 9		офис	4 850,00	582 000,00	58 200,00	640 200,00
Арендатор 6	Договор аренды 10		офис	2 667,00	205 740,00	32 004,00	237 744,00
Арендатор 7	Договор аренды 11	31.03.2023	офис	14 670,00	1 100 250,00	176 040,00	1 276 290,00
Арендатор 7	Договор аренды 11	31.03.2023	склад	271 730,00	13 043 040,00	3 260 760,00	16 303 800,00
Арендатор 7	Договор аренды 12		офис	29 851,86	2 947 122,96	358 222,32	3 305 345,28
Арендатор 7	Договор аренды 12		офис	5 387,98	531 956,04	64 655,76	596 611,80
Арендатор 7	Договор аренды 12		склад	140 777,38	9 152 258,04	1 689 328,56	10 841 586,60
Арендатор 7	Договор аренды 12		склад	50 414,40	3 277 428,48	604 972,80	3 882 401,28
Арендатор 7	Договор аренды 12		склад	165 579,80	10 764 304,20	1 986 957,60	12 751 261,80
Арендатор 7	Договор аренды 12		склад	37 227,30	1 517 572,32	446 727,60	1 964 299,92
Арендатор 7	Договор аренды 12		склад	10 503,00	428 155,20	126 036,00	554 191,20
Арендатор 8	Договор аренды 13	01.10.2023	земельный участок	-	234 947,16	-	234 947,16
Арендатор 9	Договор аренды 14	31.10.2025	офис	5 422,14	532 406,76	65 065,68	597 472,44
Арендатор 9	Договор аренды 14	31.10.2025	склад	126 508,00	8 005 120,56	1 518 096,00	9 523 216,56
Арендатор 9	Договор аренды 14	31.10.2025	иные помещения	4 099,19	177 008,16	49 190,28	226 198,44
Арендатор 10	Договор аренды 15	30.06.2023	склад	5 529,48	169 201,44	66 353,76	235 555,20
Арендатор 10	Договор аренды 16		офис	35 600,68	3 262 450,44	427 208,16	3 689 658,60
Арендатор 10	Договор аренды 16		склад	179 721,05	12 155 999,88	2 156 652,60	14 312 652,48
Арендатор 10	Договор аренды 16		склад	19 069,01	1 289 754,84	228 828,12	1 518 582,96
Арендатор 10	Договор аренды 16		склад	35 656,71	1 555 993,20	427 880,52	1 983 873,72
Арендатор 11	Договор аренды 17		офис	10 122,42	954 339,48	121 469,04	1 075 808,52
Арендатор 11	Договор аренды 17		склад	122 697,96	6 730 313,16	1 472 375,52	8 202 688,68
Арендатор 12	Договор аренды 18		иные помещения	5 122,13	335 565,84	61 465,56	397 031,40
Арендатор 13	Договор аренды 19		офис	-	315 304,44	-	315 304,44
Арендатор 14	Договор аренды 20		офис	21 496,63	2 034 063,84	257 959,56	2 292 023,40
Арендатор 14	Договор аренды 20		склад	116 505,07	8 136 478,20	1 398 060,84	9 534 539,04

Наименование арендатора	Договор аренды	Срок договора	Вид арендуемого помещения	Размер ОП в месяц	БАП в год	ОР / год	Итого в год: ОП+БАП
Арендатор 15	Договор аренды 21		офис	1 806,29	216 732,96	21 675,48	238 408,44
Арендатор 15	Договор аренды 21		склад	173 782,99	11 373 802,68	2 085 395,88	13 459 198,56
Арендатор 16	Договор аренды 22		офис	12 410,73	446 786,28	148 928,76	595 715,04
Арендатор 16	Договор аренды 22		склад	53 722,89	3 868 048,08	644 674,68	4 512 722,76
Арендатор 17	Договор аренды 23		склад	0,00	13 601 937,24	0,00	13 601 937,24
Арендатор 18	Договор аренды 24		офис	6 778,70	620 037,24	81 344,40	701 381,64
Арендатор 18	Договор аренды 24		склад	92 698,53	5 812 559,40	1 112 382,36	6 924 941,76
Арендатор 19	Договор аренды 25		иные помещения	-	24 000,00	-	24 000,00
Арендатор 20	Договор аренды 26		иные помещения	0,00	50 000,04	0,00	50 000,04
Арендатор 21	Договор аренды 27		иные помещения	-	283 446,00	-	283 446,00
Арендатор 22	Договор аренды 28		офис	25 979,18	794 959,68	311 750,16	1 106 709,84
Арендатор 23	Договор аренды 29		офис	13 800,18	2 269 684,32	165 602,16	2 435 286,48
Арендатор 23	Договор аренды 29		склад	241 415,61	16 223 486,40	2 896 987,32	19 120 473,72
Арендатор 23	Договор аренды 29		иные помещения	5 017,07	64 291,56	60 204,84	124 496,40
Арендатор 24	Договор аренды 30		офис	1 880,00	157 920,00	22 560,00	180 480,00
Арендатор 25	Договор аренды 31		офис	6 711,60	463 100,40	80 539,20	543 639,60
Арендатор 25	Договор аренды 31		склад	349 776,00	15 739 920,00	4 197 312,00	19 937 232,00
Арендатор 25	Договор аренды 31		иные помещения	56 103,60	1 893 496,56	673 243,20	2 566 739,76
Итого:					**284 404 854,72**	**52 917 715,20**	**337 322 569,92**

Таблица 22.Дополнительный доход от аренды

Контрагент	Договор	Вид аренды	Плата в месяц	Итого в год
Арендатор 25	Договор аренды 31	Стеллаж	83 968,00 ₽	1 007 616
Арендатор 25	Договор аренды 32	Стеллаж	150 114,00 ₽	1 801 368
Арендатор 26	Договор аренды 33	Стеллаж	46 006,00 ₽	552 072
Арендатор 27	Договор аренды 34	Вывеска	24 984,00 ₽	299 808
Арендатор 28	Договор аренды 35	Вывеска	50 206,00 ₽	602 472
Итого			**355 278,00 ₽**	**4 263 336,00**

На основании анализа фактических договоров аренды, действующих по состоянию на дату оценки, были получены суммарные значения по всем видам доходов от дачи оцениваемых зданий: базовая арендная плата за помещения, компенсация операционных расходов, дополнительный доход и плата за парковку.

Таким образом, итого фактический доход по объекту согласно данным заказчика составляет:

Таблица 23 Размер арендной платы по существующим договорам аренды

Вид АП	Размер АП, руб. в год без учета НДС
Базовая арендная плата за год	284 404 854,72
Общая арендуемая площадь	66910,98
Операционный платеж за год	52 917 715,20
Дополнительная аренда за год	4 263 336,00
Парковка за год	3 918 000,00
Итого в год:	**345 503 905,92**

Раздел 3. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица 24. Социально-экономическое положение страны и региона в январе-декабре 2022 года

Факторы	Социально-экономическое положение России[9]	Социально-экономическое положение Краснодарского края [10]
Объем валового продукта	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%, в январе-ноябре 2022 г. - 98,8%.	Объем валового продукта составил в январе-декабре 2022 г составил 8 115 779,5 млн. рублей, что составило 100,5% по отношению к январю-декабрю 2021 г.
Индекс промышленного производства	Индекс промышленного производства в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-ноябре 2022 г. - 99,9%.	Индекс промышленного производства в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,2 %, в январе-декабре 2022 г. - 105,8 %.
Инвестиции в основной капитал	16418,5 млрд руб., что составляет 105,9 % к аналогичному периоду прошлого года	Инвестиции в основной капитал составили 392290,5 млн. рублей, что составляет 107 % к аналогичному периоду прошлого года
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в ноябре 2022 г. составил 3578,2 млрд рублей, или 92,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе ноябре 2022 г. - 38311,4 млрд рублей, или 93,8%.	Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в 2022г. составил 2090,4 млрд рублей, что в товарной массе на 3,9% меньше, чем 2021г.
Индекс потребительских цен	В октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,2%.	Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в декабре 2022г. составил 99,9%.
Структура экономики по видам экономической деятельности	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу (пять основных): обрабатывающие производства 16,3%; торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 12,7%; добыча полезных ископаемых 17,4%; государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение - 7,4% транспортировка и хранение – 6,0%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: сельское хозяйство, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство 4,15%; добыча полезных ископаемых 0,38 %; обрабатывающие производства – 19,15% торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 49,32 %
Наиболее значимые предприятия региона	НК «Роснефть», ПАО Газпром, ПАО Сбербанк, госкорпорация Ростех, Нефтяная ПАО компания ЛУКОЙЛ и др.	АО "ТАНДЕР", ООО "СН КАПИТАЛ", ООО "СЛАВЯНСК ЭКО", ООО "ЛУКОЙЛ-ЮГНЕФТЕПРОДУКТ", АО "КТК-

[9] *Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-ноябрь2022 года»// Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL:* https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf

[10] *Краснодарстат. «Социально-экономическое положение Краснодарского каря в январе-декабре 2022 года» https://gks.ru/region/docl1103/Main.htm*

https://invest.pskov.ru/business-guide/economic-survey/

Факторы	Социально-экономическое положение России[9]	Социально-экономическое положение Краснодарского края [10]
		Р" и др.[11]
Уровень доходов населения	Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2022 г. составила 61879 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,1%.	Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022г. составила 48751 рубль. По сравнению с ноябрем 2021г. она увеличилась на 14,3%.
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств [12] 1.Международное рейтинговое агентство S&P понизило кредитный рейтинг России с категории ССС - до СС с негативным прогнозом. Эта категория означает, что дефолт «более чем вероятен», а долг уязвим для неплатежей, для ранжирования рисков ниже СС расположены еще две категории. (дата публикации 18.03.2022 г.).[13] 2.Рейтинговые агентства Moody's и Fitch понизили рейтинги России. Moody's понизило долгосрочные рейтинги России по долговым обязательствам в иностранной и рубле сразу на шесть ступеней — с Baa3 до B3. Также понизили краткосрочный рейтинг страны в национальной валюте с P-3 до Not Prime. 31 марта 2022г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ. 3.Fitch снизило долгосрочный рейтинг дефолта эмитента (РДЭ) в иностранной валюте России до B с BBB. При этом рейтинг поставлен на пересмотр с возможностью снижения (RWN). Также Fitch ухудшило краткосрочный РДЭ в иностранной и национальной валютах до B с F2, долгосрочный РДЭ в национальной валюте — до B+ с BBB. Потолок странового рейтинга снижен до B с BBB. (дата публикации 03.03.2022 г.).[14] Агентство Fitch понизило долгосрочный рейтинг России в иностранной валюте (рейтинг дефолта эмитента, РДЭ) с B до C. Плановый пересмотр рейтинга планировался на 27 мая, но компания решила отклониться от графика из-за ситуации, «когда произошли существенные изменения в кредитоспособности эмитента». «Понижение рейтинга до C отражает мнение Fitch о неизбежности суверенного дефолта», — говорится в отчете Fitch о рейтинговых действиях (дата публикации 09.03.2022 г.).[15] 28 марта 2022г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации. Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями. Решение крупнейших международных рейтинговых агентств об отзыве российских рейтингов связано с запретом Евросоюза присваивать рейтинги и оказывать рейтинговые услуги России и российским компаниям - он входил еще в четвертый пакет антироссийских санкций ЕС. S&P понизило суверенный рейтинг России до выборочного дефолта SD, отреагировав на решение Минфина России выполнить обязательства по евробондам в рублях после того, как Минфин США запретил выплаты в валюте из замороженных международных резервов России[16]	Инвестиционный рейтинг региона составил - А-1. Наивысший уровень инвестиционной привлекательности[17]

11 *Информационная группа Интерфакс https://spark-interfax.ru/statistics/region/03000000000*

12 *Суверенный кредитный рейтинг России http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/*

13 *«S&P понизило кредитный рейтинг России до категории «дефолт более чем вероятен» (дата публикации 18.03.2022 г.) // forbes.ru/finansy/459445-s-and-p-ponizilo-kreditnyj-rejting-rossii-do-kategorii-defolt-bolee-cem-veroaten*

14 *«Moody's и Fitch понизили рейтинги России» (дата публикации 03.03.2022 г.) // https://www.forbes.ru/finansy/457843-moody-s-i-fitch-ponizili-rejtingi-rossii*

15 *«Fitch понизило долгосрочный рейтинг России до уровня «дефолт неизбежен» (дата публикации 09.03.2022 г.) // https://www.forbes.ru/finansy/458323-fitch-vne-grafika-peresmotrelo-dolgosrocnyj-rejting-rossii-i-ponizilo-ego-s-b-do-s*

16 *ФГБУ «Редакция «Российской газеты» https://rg.ru/2022/04/14/u-rossijskih-emitentov-bolshe-net-mezhdunarodnyh-rejtingov.html*

17 *Инвестиционная привлекательность регионов https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/*

Макроэкономический прогноз развития экономики РФ[18]

Результаты опроса: февраль 2023 года*

	2021 (факт)	2022 (факт / оценка)**	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	6,0	4,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	7,5	6,8	6,0
ВВП (%, г/г)	5,6	-2,5	-1,5	1,2	1,5
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,9	4,3	4,2	4,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	12,4	7,0	6,8	6,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	628	483	500	502
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	346	360	374	390
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	68,6	72,0	73,9	75,6
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	6,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	1,5	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2030 годов.			

Рис. 8. Прогноз Банка России в рамках базового сценария[19]

24 февраля 2022 г. началась специальная военная операция России на Украине. После этого США и Евросоюз начали ужесточать санкции, самые серьезные — против валютных резервов ЦБ — начали действовать с 28 февраля 2022 г.

Инфляция: В февральском опросе медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен на 0,2 п.п. до 6,0%. Аналитики по-прежнему ожидают, что инфляция вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году и далее будет оставаться на цели.

Ключевая ставка: В 2023-2024 годах аналитики ожидают более высокую траекторию ключевой ставки по сравнению с декабрьским опросом. Прогнозы выросли на 0,2 п.п. до 7,5% годовых и 6,8% соответственно. На 2025 год консенсус-прогноз средней ключевой ставки — 6,0% годовых. При этом медианная оценка нейтральной ключевой ставки изменилась на 0,5 п.п. до 6,0% годовых.

ВВП: Аналитики улучшили оценку ВВП на 2022 год с −2,9% до −2,5%. Прогноз на 2023 год также заметно улучшен — с −2,4% до −1,5%. Аналитики снизили прогноз роста российской экономики на 2024 год на 0,3 п.п. до +1,2% и оставили неизменным прогноз на 2025 год (+1,5%). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит −1,4% (в декабрьском опросе — −2,4%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.

Уровень безработицы: без существенных изменений. Согласно медианному прогнозу, аналитики ожидают плавного снижения безработицы с 4,3% в 2023 году до 4,0% в 2025 году.

Номинальная зарплата: Медианная оценка роста за 2022 год увеличилась на 0,5 п.п. до 12,4%. Прогноз роста за 2023 год, напротив, снизился на 0,5 п.п. до 7,0. Прогнозы на последующие годы несколько повышены: до 6,8% (+0,3 п.п.) и 6,0% (+0,1 п.п.) соответственно.

Экспорт товаров и услуг: прогноз на 2023 год практически без изменений. Ожидания на 2024-2025 годы вновь заметно пересмотрены вверх (2024 год: 500 млрд долл. США (+25 млрд долл. к декабрьскому опросу), 2025 год: 502 млрд долл. США (+45 млрд долл.). Таким образом, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 8,7% ниже, чем в 2021 году (в декабрьском опросе — на 17% ниже).

---

[18] *Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2023 года // URL: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/*

[19] *Банк России. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов. Проект от 27 сентября 2022 года // URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_project_2023(2024-2025).pdf*

Импорт товаров и услуг: Аналитики повысили и прогнозы стоимостных объемов импорта на 2023-2025 годы по сравнению с декабрьским опросом. Согласно ожиданиям, в 2023 году импорт составит 360 млрд долл. США (+10 млрд долл.), в 2024 году — 374 млрд долл. США (+9 млрд долл.). Ожидания на 2025 год выросли до 390 млрд долл. США (+15 млрд долл.) и впервые с начала опросов по этому показателю (с июня 2022 года) превысили уровень 2021 года (на 2,6%).

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают несколько более слабый рубль в сравнении с декабрьским опросом на всем прогнозном горизонте с тенденцией постепенного ослабления, аналогичной декабрьскому опросу. Прогноз аналитиков на 2023 год — 72,0 рублей за доллар, на 2024 год — 73,8 рублей за доллар, на 2025 год — 75,6 рублей за доллар.

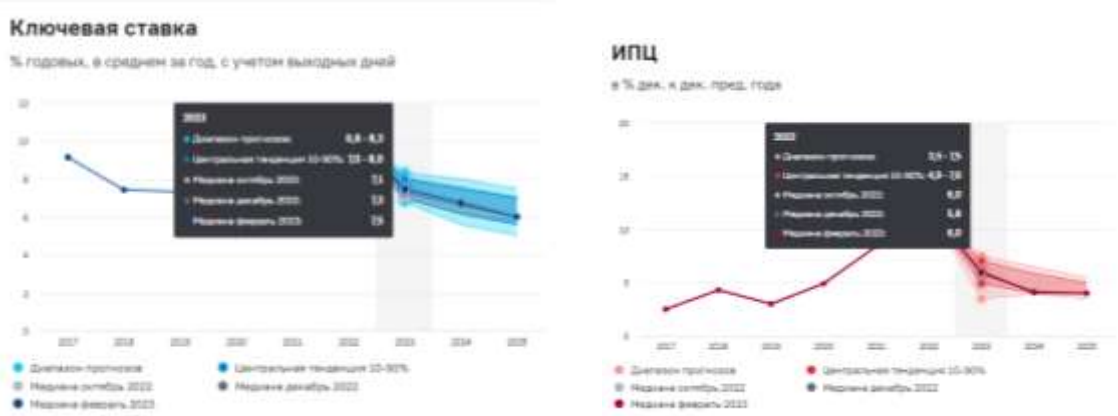


Рис. 9. Прогнозы ключевой ставки и инфляции

3.2. Определение сегмента рынка Объекта 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).

Таблица 25. Классификация производственно-складской недвижимости[20]

Класс объекта	
Класс А+	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем
1.3 Сетка колонн	• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 24 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади; • Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.
1.8 Мезонин	• Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м;

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

Класс объекта	
	• Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью 30 кв. м на каждые 10 тыс. кв. м складской площади
2.3 Слаботочные сети	• Наличие оптоволоконных телекоммуникаций; • Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей постоянную температуру не менее + 14°, при наружной температуре воздуха -35° (исключая низкотемпературные режимы хранения)
2.5 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	• Наличие автоматической системы пожарной сигнализации; • Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения; • Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.
2.6 Эффективное использование энергоресурсов	Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например: • дополнительное утепление кровли и периметра здания; • использование энергосберегающих ламп.
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	• Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности
Класс А	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования
1.3 Сетка колонн	• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 18 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Бетонный пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 6 т/ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола в зоне погрузки-разгрузки – 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади
1.8 Мезонин	В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина;
1.9 Фасад	Использование фасадов, обеспечивающих достаточную теплоизоляцию в соответствии с техническими регламентами РФ (в зависимости от региона).
2. Технические и инженерные системы здания	

Класс объекта	
2.1 Электричество	• Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей; • Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке
2.3 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.5 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.6 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	• Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)
4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями)	• Наличие общежития на территории; • Наличие пожарного депо на территории; • Наличие столовой на территории.
Класс В	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади; • Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая территория; • Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • раздевалки для персонала.
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лиф-

Класс объекта	
	тов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2 Технические и инженерные системы здания	
2.1 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	• Наличие офисных помещений при складе; • Наличие вспомогательных помещений при складе.
4.2 Дополнительно	• В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников; • Наличие железнодорожной ветки; • Наличие ворот на нулевой отметке.

Так как объекты капитального строительства представляют собой современный складской комплекс:

- общей площадью участка свыше 12,7 га,
- общей площадью свыще 70 тыс. кв. м,
- Рабочая высота потолков: 13 м.
- Шаг колонн: 12 х 24 м.
- Бетонный пол с антипылевым покрытием
- Нагрузка на пол: 8 т/кв. м.
- Спринклерная система пожаротушения
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Оптико-волоконные коммуникации
- Огороженная охраняемая освещенная благоустроенная территория
- 100% обеспеченность резервными источниками питания
- Собственные генерирующие мощности, обеспеченность резервными источниками электроснабжения СК "Октябрьский" создает инфраструктуру для деятельности крупных логистических, торговых и промышленных компаний.

то согласно приведенной классификации, складской комплекс относится к классу А.

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

3.3. Анализ рынка земельных участков Краснодара под коммерческую застройку[21]

3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками

Предложение

[21] *По материалам:*

Анализ рынка земельных участков Краснодара итоги 4 квартала 2022 г. URL: https://www.ayax.ru/novosti-nedvizhimosti-krasnodara/analiz-rynka-zemelnykh-uchastkov-krasnodara-4-kvartal-2022/

Входе анализа рынка земельных участков города Краснодара в 4 квартале 2022 года была проанализирована структура предложения данного вида недвижимости. В результате данного анализа был сделан вывод, что рыночное деление участков не соответствует утвержденному классификатору видов разрешенного использования земельных участков, а представляет собой несколько типов земельных участков, которые наиболее востребованы на рынке города.

Ниже представлены типичное деление участков на рынке города Краснодара:

- Участок под производство
- Участок под коммерцию
- Участок сельхоз.назначения
- Участок под ИЖС/ЛПХ
- Участок под НСТ

В 2022 году произошли значимые политические и экономические изменения в том числе объявление о частичной мобилизации, поднятии ипотечных ставок, и др.

Не смотря на кризисную ситуацию в стране, рынок земельных участков в г. Краснодаре хорошо развит, рынок характеризуется как активный рынок.

В 4 квартале 2022 года на рынке города Краснодара наблюдалось продолжение понижения спроса на покупку недвижимости, это связано с политической и экономической ситуацией, как в России, так и в мире целом. Большую роль в понижении спроса на недвижимость оказало повышение ипотечной ставки на приобретение земельных участков, однако льготные ипотечные программы на строительство жилых домов на земельных участках немного замедлили падение спроса на данный вид недвижимости. Покупателей за наличные средства ограниченное количество, свое влияние оказывает высокие цены на недвижимость, в том числе на земельные участки в городе Краснодаре, поэтому все больше спрос на земельные участки смещается на периферию и ближайший пригород города.

Ниже представлено распределение спроса и предложения по месяцам в 2022 г.:

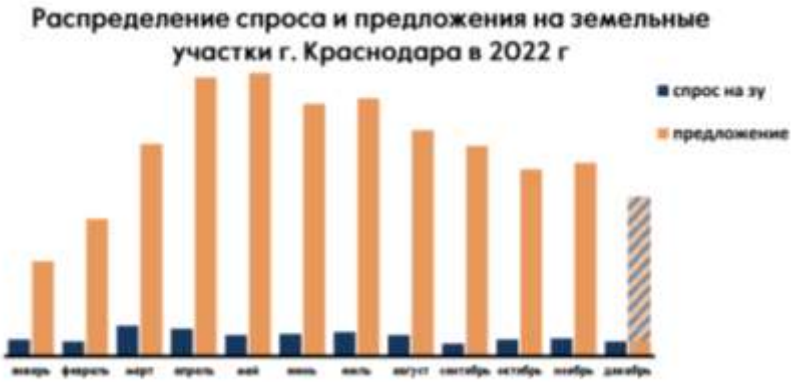


Рис. 10. Распределение спроса и предложения по месяцам в 2022 г.

В качестве предложений в данную выборку включены все представленные договорные объекты в компании (с собственником заключен договор на продажу), в том числе и снятые с продажи в 4м квартале 2022 г., ввиду отказа собственника от продажи.

Как видно из вышеприведенного графика, за весь рассматриваемый период предложение значительно превышало спрос. Спрос на земельные участки в г. Краснодаре в конце года стал минимальным за 2022 год; предложение немного сократилось, ввиду нестабильной ситуации в стране (часть собственников временно снимают объекты с продажи, так как недвижимость - это наиболее надежный актив в нынешней ситуации).

Но в целом, в 4м квартале 2022 года, на рынке города Краснодара количество предложений к продаже земельных участков, превышает спрос ориентировочно в II раз.

В ходе анализа рынка земельных участков города Краснодара в 4 квартале 2022 года была проанализирована структура предложения по продаже объектов, с учетом типа земельного участка.

В структуре предложения на рынке земельных участков преобладают участки под ИЖС/ЛПХ - 58 %, участки под НСТ составляют 24%, участки под коммерцию - 9 %, участки сельхоз назначения - **8**%, а участки под производство всего 2% от общего объема предложения.

Рис. 11. Распределение предложений о продаже зу на рынке г. Краснодара в 4 квартале 2022 г.

В городе Краснодаре большое количество районов, каждый из которых имеет свои характеристики с точки зрения удобства транспортной доступности, наличия и количества социальных объектов, культурно-развлекательных заведений, и др.

Ниже представлен график, отражающий распределение предложения о продаже земельных участков по районам города Краснодара. На рынке города Краснодара предложения по продаже земельных участков рассредоточены по всему городу, и большее количество представлено на окраинах города, где есть возможность новой «нарезки» участков.

На диаграмме отражены районы, в которых предложения по продаже земельных участков в городе Краснодаре в 4 квартале 2022 года составляют больше I % от общего количества предложений по городу. Все остальные районы, с количеством предложений меньше I % от общего числа предложений сведены в группу «остальные районы».

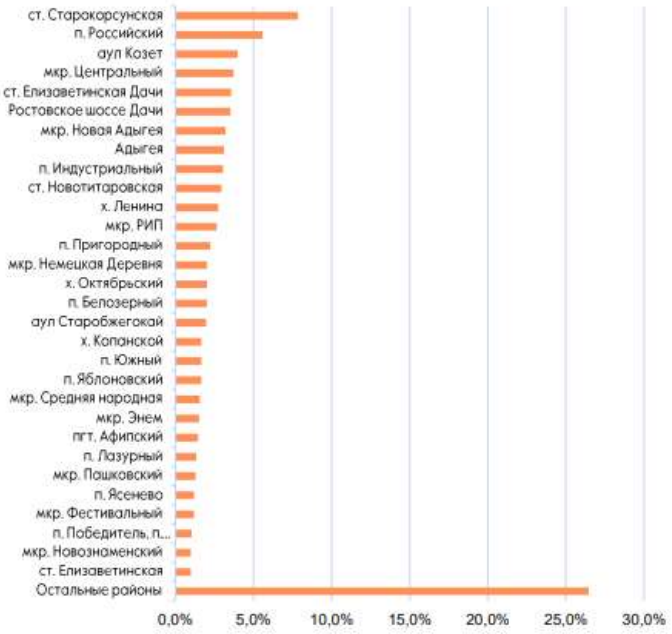


Рис. 12. Распределение предложений о продаже зу по районам города Краснодара в 4 квартале 2022 г.

Наибольшее количество предложений по продаже земельных участков, представлено в ст. Старокорсунской - 7,9% и п. Российский - 5,6%. В 4 квартале 2022 года увеличилась доля участков в пригородах города Краснодара, где стоимость земли еще относительно невысокая, и не достаточно развита социальная и инже-

нерная инфраструктура, где возможно в будущем строительство индивидуального жилого дома, в том числе и по льготной процентной ставке.

Предложения о продажах в районах с малой долей продаваемых земельных участков в общей массе составляют 26,4 % от общего количество предложений.

Что касается цен на рынке земельных участков города Краснодара, то ценовой диапазон очень велик, цена варьируется от множества различных факторов. Средняя стоимость I сотки недвижимости по городу Краснодару по итогам 4 квартала 2022 года составила 859 254 руб. (без учета последующего торга и, не учитывая различные ценообразующие параметры, такие как: район города, вид разрешенного использования, площадь и др.). Относительно прошлого квартала видим, что цена понизилась.

Проанализировав среднюю стоимость за I сотку земельных участков по городу Краснодару, можно сделать вывод, что до 2022 года присутствовала тенденция постоянного повышения стоимости. С 1-го квартала 2022 года цена начала опускаться вниз: за 3 квартал 2022 года падение цены составило - 6,8%, а за 4 квартал - 2%.

Рис. 13. Динамика изменения стоимости 1сотки земельных участков в городе Краснодаре, руб.

Данное падение стоимости 1 сотки земельных участков на рынке г. Краснодара обусловлено рядом факторов:

Во-первых, обострением политической и экономической ситуации, происходящей в мире и в стране.

Во- вторых, поднятием ставок по ипотечным кредитам, в том числе и на покупку земельного участка, за исключением льготных программ на покупку участка под строительство жилого дома.

В связи с тем, что стоимость недвижимости в г. Краснодаре высокая относительно других регионов страны, по большим процентным ставкам очень ограниченный спрос на ипотеку, платеж становится неподъемный для большинства населения.

В-третьих, закрытием воздушного пространства в Южном федеральном округе, в том числе и в г. Краснодаре, что ограничивает поток денежного населения и в конечном итоге тормозит сделки на рынке недвижимости для иногородних покупателей (жителей Севера, Москвы и других отдаленных регионов).

Наибольшая средняя стоимость 1 сотки на рынке города Краснодара наблюдается у участков под коммерцию - 1965 080 руб. Наименьшая стоимость - у участков с/х назначения — 268 642 руб. за 1 сотку.

Рис. 14. Среднее значение 1 сотки по типам зу в г. Краснодаре в 4 квартале 2022 г. руб.

Спрос

В ходе анализа рынка земельных участков проданных в 4 квартале 2022 года АН Аякс был проведен анализ спроса и покупательской способности в г. Краснодаре.

По данным компании, спрос на земельные участки по итогам 4 квартала 2022 года распределился по типам зу следующим образом:

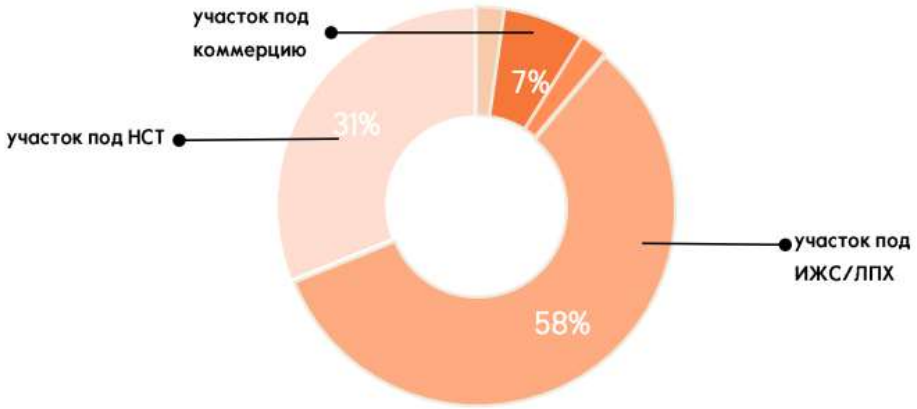


Рис. 15. Распределение спроса на земельные участки в г. Краснодаре в 4 кв. 2022 г

Спрос на объекты анализировался согласно данным по реальным проданным объектам, а не запросам на покупку.

Самыми популярными объектами на рынке земельных участков города Краснодар у покупателей по-прежнему являются участки под ИЖС/ЛПХ и НСТ, доли в структуре спроса составили 58% и 31% соответственно, причем относительно прошлого периода доля участков под НСТ значительно увеличилась в общей структуре.

В ходе анализа рынка земельных участков за 4 квартал 2022 год АН Аякс, был проведен анализ распространения спроса на рынке земельных участков в г. Краснодаре по типу земли.

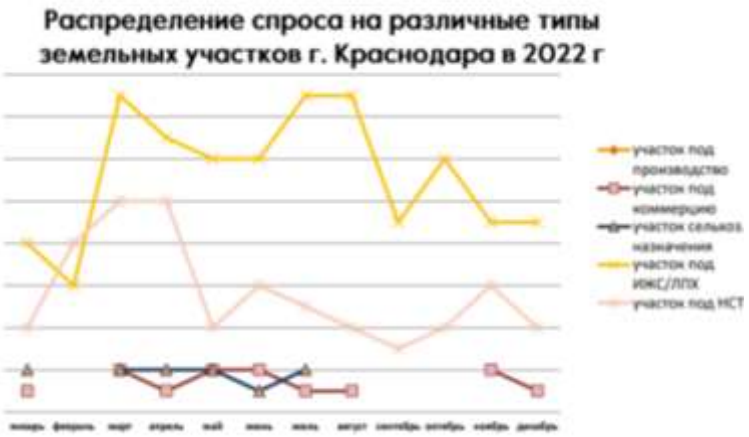


Рис. 16. Распределение спроса на различные типы земельных участков г. Краснодара в 2022 г.

Из приведенного выше графика видно, что максимальный спрос на земельные участки под ИЖС/ЛПХ, а также под НСТ, был в марте, а также в июле - августе 2022 г.

Затем спрос резко пошел вниз, ипотека стала недоступна для большинства людей, наличные средства положили под высокий процент в банки.

В 4м квартале 2022 года спрос на земельные участки в г. Краснодаре понизился относительно предыдущих периодов. При этом увеличился процент сделок в пригороде Краснодара, где цена земельных участков минимальная.

Ниже представлен график, отражающий распределение спроса на земельные участки по районам города Краснодара

Рис. 17. Распределение спроса о продаже зу по районам города Краснодара в 4 квартале 2022 г.

В 4 квартале 2022 г. лидером по количеству приобретенных земельных участков в городе Краснодаре является ст. Елизаветинская, дачи - 21 % от общего количества сделок. Участки в данном населенном пункте наиболее востребованы, так как дачи находятся в непосредственной близости города Краснодара, в самой ст.

Елизаветинская есть объекты социальной инфраструктуры, а также стоимость участков невысокая относительно других районов города.

Проанализировав среднюю стоимость I сотки земельных участков, проданных в 4 кв. 2022 года, можно сделать вывод, что средняя стоимость I сотки проданной недвижимости составляет 793 401 руб.

Учитывая вышеприведенную информацию, о том, что средняя стоимость предложения земельных участков составила 859 254 руб. за I сотку (без учета последующего торга и, не учитывая различные ценообразующие параметры, такие как: район города, физические характеристики, категорию земли, вид разрешенного использования, коммуникации и др. а также учитываю весь массив объявлений, представленный к рассмотрению), можно сделать вывод, что в четвертом квартале 2022 года покупатели вкладывали денежные средства в наиболее дешевые варианты зу, представленные на рынке, либо имел место торг.

Фактические данные о ценах предложения

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

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

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под производственно-складскую застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в Санкт-Петербурге;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью максимально сопоставимые с объектом оценки, из имеющихся на рынке предложениях;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

Таблица 26. Предложения по продаже земельных участков под производственно-складскую застройку

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Краснодарский край, пос. Южный, ул. Новая 31/1	Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Пашковский сельский округ, х. Ленина	Краснодарский край, Динской р-н, станица Новотитаровская, Крайняя ул., 2.	Краснодарский край, р-н Динской, Мичуринское сельское поселение, пос. Агроном, ул. Вокзальная, 3-б
Район расположения	Динской район, Южно-Кубанское сельское поселение	Карасунский внутригородской округ	Динской район	Динской район, Мичуринское сельское поселение
Объект	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок
Кад. №	23:07:0301027:41	23:43:0422008:356, 23:43:0422008:357, 23:43:0422008:39 и др.,	н/д	23:07:0901024:13
Общая площадь, кв. м	**26 000**	**69 420**	**12 900**	**5 967**
Категория	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
ВРИ (по документу)	Для размещения производственно-автотранспортного предприятия	для размещения объектов производственно-складского назначения	для размещения объектов производственно-складского назначения	для размещения объектов производственно-складского назначения
НЭИ (позиционирование)	промышленное	промышленное	промышленное	промышленное
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	электричество на участке, получено разрешение на водоснабжение (частично подведена, заглушено), канализацию и теплоснабжение	по границе	по границе	по границе
Подъездные пути	Грунтовая дорога	асфальт	асфальт	асфальт
Расположение относительно красной линии	1 линия (второстепенная дорога)	1 линия	1 линия	1 линия
Наличие/отсутствие исходно-разрешительной документации	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ж/д ввод на участок	нет	нет	нет	нет
Обременения	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Наличие улучшений под снос	присутствуют	условно свободный	условно свободный	присутствуют
Точная ссылка	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yuzhnyy-4224854782	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_694_ga_promnaznacheniya_1298038068	https://realty.ya.ru/offer/6298900758736401449/	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/281406556/
Источник информации	8-934-341-42-09	8-958-702-98-89	8-918-059-43-30	8-918-340-79-19
Цена предложения, руб.	**85 000 000**	**240 000 000**	**45 150 000**	**30 000 000**
Цена предложения, руб./кв. м	3 269	3 457	3 500	5 028

Диапазон цен предложений земельных участков под производственно-складскую застройку составляет от 3 269 до 5 028 руб./кв. м, НДС не облагается. Цена зависит от множества факторов, итоговая цена определяется индивидуально в ходе переговоров.

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

Основные ценообразующие факторы земельных участков под индустриальную застройку и их вклад в стоимость:

- местоположение – 0,22;
- расположение относительно автомагистралей – 0,12;
- передаваемые имущественные права – 0,11;
- общая площадь (фактор масштаба) – 0,11;
- наличие электроснабжения на участке – 0,08;
- наличие водоснабжения и канализации на участке – 0,06;
- наличие газоснабжения на участке – 0,06.

Цена зависит от размера земельного участка, наличия инженерных коммуникаций, вида передаваемых прав, при этом категория земельного участка (населенных пунктов, земли промышленности и т. д.) при схожем целевом назначении использования земельного участка не влияет на его стоимость.[22]

Значения корректирующих коэффициентов

По информации:

- Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.
- Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.
- Информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2023 г., URL - https://statrielt.ru

коэффициенты изменения стоимости земельных участков промышленного назначения в зависимости от влияния тех или иных факторов составляют:

Таблица 27. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под производственно-складскую застройку

Элементы сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта
Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий.
Расходы сделанные сразу после покупки	По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2023 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

[22] *Обзор рынка земельных участков, предназначенных для строительства коммерческой недвижимости, Московская область: северо-восточный, северный и северо-западный районы. 21.10.2016 // URL: http://www.esm-invest.com/ru/analyst-selling-6*

<table>
<tr><th>Элементы сравнения</th><th>Влияние фактора на стоимость объекта</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>№</th><th>Земельный участок для строительства</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Свободный (незастроенный)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц</td><td>0,80</td><td>0,99</td><td>0,91</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Дата продажи</td><td>Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.</td></tr>
<tr><td>Скидка к цене предложения</td><td>Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг,
усредненные по городам России

Таблица 104. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

<table>
<tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Активный рынок</th></tr>
<tr><th>Среднее</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr>
<tr><th colspan="4">Цены предложений объектов</th></tr>
<tr><td>Земельные участки под индустриальную застройку</td><td>11,7%</td><td>10,9%</td><td>12,5%</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)</td><td>10,1%</td><td>9,3%</td><td>10,8%</td></tr>
<tr><td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td><td>14,4%</td><td>13,0%</td><td>15,9%</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</td><td>9,8%</td><td>8,6%</td><td>11,0%</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</td><td>8,8%</td><td>7,8%</td><td>9,7%</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под объекты рекреации</td><td>12,9%</td><td>11,8%</td><td>14,0%</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)</td><td>11,6%</td><td>10,7%</td><td>12,5%</td></tr>
</table>

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, 2022 г, стр. 266</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Элементы сравнения</th><th>Влияние фактора на стоимость объекта</th></tr>
<tr><td>Передаваемые права</td><td>
<table>
<tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td><td>0,86</td><td>0,84</td><td>0,87</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности</td><td>0,75</td><td>0,73</td><td>0,77</td></tr>
<tr><td colspan="4">Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:</td></tr>
<tr><td colspan="4">- Земельные участки под офисно-торговую застройку</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td><td>0,87</td><td>0,85</td><td>0,88</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности</td><td>0,76</td><td>0,74</td><td>0,79</td></tr>
</table>
Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, 2022 г, стр. 82.
</td></tr>
<tr><td>Адрес местоположения</td><td rowspan="2">Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Следует принимать в расчет, в каком населенном пункте расположен объект недвижимости – в городе или деревне. При прочих равных условиях земельные участки в городе стоят дороже. Степень влияния фактора имеет широкий диапазон, целесообразно подбирать объекты-аналоги в том же районе, что и Объект оценки.</td></tr>
<tr><td>Локальное расположение</td></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">Земельные участки</td></tr>
<tr><td>Центр города</td><td>1,00</td><td>1,00</td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>Центры деловой активности</td><td>0,87</td><td>0,82</td><td>0,92</td></tr>
<tr><td>Зоны автомагистралей</td><td>0,81</td><td>0,75</td><td>0,88</td></tr>
<tr><td>Индивидуальные жилые дома</td><td>0,75</td><td>0,69</td><td>0,81</td></tr>
<tr><td>Многоквартирная жилая застройка</td><td>0,69</td><td>0,64</td><td>0,74</td></tr>
<tr><td>Окраины города, промзоны</td><td>0,59</td><td>0,53</td><td>0,64</td></tr>
</table>
Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 1, 2022 г, стр. 82
</td></tr>
<tr><td>Расположение относительно крупных автодорог</td><td>
Земельные участки, расположенные непосредственно у значимой транспортной магистрали (особенно на первой линии) ценятся дороже, чем в удалении от нее. В общем случае непосредственная близость – это либо примыкание к автомагистрали, либо примыкание к полосе отвода данной автомобильной дороги. Кроме того, при незначительном удалении, но имеющихся хороших подъездных путях также можно считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали
<table>
<tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог</td><td>1,12</td><td>1,08</td><td>1,17</td></tr>
<tr><td colspan="4">Земельные участки под объекты придорожного сервиса</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог</td><td>1,28</td><td>1,22</td><td>1,34</td></tr>
</table>
Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 1, 2022 г, стр. 278.
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Элементы сравнения</th><th>Влияние фактора на стоимость объекта</th></tr>
<tr><td>Площадь</td><td>Чем больше размер земельных участков, тем меньше стоимость его единицы измерения. Земельные участки с большей площадью обладают меньшей ликвидностью. Поиск покупателей таких объектов занимает больший период времени.

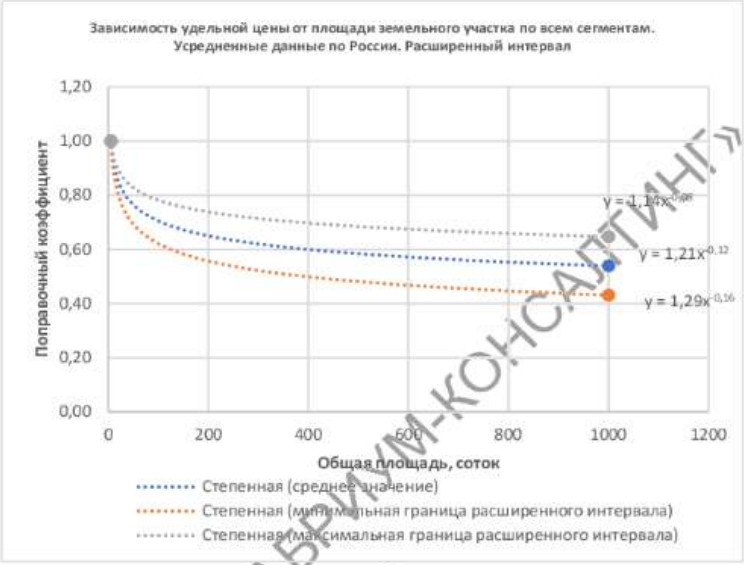


Рис. 16[10]

Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, 2022 г, стр. 125</td></tr>
<tr><td>Расположение относительно красной линии</td><td>По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2023 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

<table>
<tr><th>№</th><th>Земельный участок (категории, разрешенного использования)</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения</td><td>0,81</td><td>0,94</td><td>0,87</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство</td><td>0,99</td><td>1,08</td><td>1,03</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)</td><td>0,87</td><td>0,97</td><td>0,93</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)</td><td>0,77</td><td>1,00</td><td>0,88</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)</td><td>0,86</td><td>1,01</td><td>0,93</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Обеспеченность инженерными коммуникациями</td><td>Одним из самых важных моментов при выборе участка промышленного назначения является наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения. Земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями, стоят дороже земельных участков без коммуникаций.

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

По данным информационного портала Статриелт по состоянию на 01.01.2023 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-</td></tr>
</table>

Элементы сравнения	Влияние фактора на стоимость объекта
	kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda
Благоустройство	на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректиров Корректировка определяется соотношениями представленными в таблице коэффициентов. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал 01.01.2023 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda
Наличие недвижимого имущества	В стоимость земельных участков может быть включена стоимость недвижимого имущества, например, недостроенные объекты (фундамент), объекты недвижимости небольшой площадью. В таком случае стоимость недвижимого имущества должна быть вычтена из стоимости объектов-аналогов.
Срок экспозиции	Срок экспозиции - это период между появлением объекта в базе данных компании до получения собственником задатка, т.е. практически до сделки. Знание этого срока дает собственнику земельного участка возможность понять реальные сроки его продажи - при правильном определении цены. Средний срок экспозиции по типам зу в городе Краснодаре Тип квартир/период: участок под производство; участок под коммерцию; участок под НСТ; участок с/х назначения; участок под ИЖС/ЛПХ 4 квартал 2022 г. Среднее значение по всем типам зу (округл.), дн: 74 Средний срок продажи земельных участков на территории города Краснодара в 4 квартале 2022 года составил около 74 дней, но это при условии установления грамотной и рыночной стоимости объекта, при завышенных требованиях к цене продавца рыночный срок экспозиции значительно увеличивается.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Степень влияния данного фактора зависит от выявленных характеристик (элементов) объекта и конкретных условий.

3.3.3. Основные выводы

В 2022 году произошли значимые политические и экономические изменения в том числе объявление о частичной мобилизации, поднятии ипотечных ставок, и др.

Не смотря на кризисную ситуацию в стране, рынок земельных участков в г. Краснодаре хорошо развит, рынок характеризуется как активный рынок.

Цены предложений на земельные участки под производственно-складское назначение в окрестных населенных пунктах г. Краснодар составляют 3 269 - 5 028 тыс. руб./кв. м., НДС не облагается[23].

Скидка на торг земельных участков под индустриальную застройку варьируется в диапазоне от 10,9% до 12,5%.

Средний срок продажи земельных участков на территории города Краснодара в 4 квартале 2022 года составил около 74 дней, но это при условии установления грамотной и рыночной стоимости объекта, при завышенных требованиях к цене продавца рыночный срок экспозиции значительно увеличивается.

[23] *Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС.*

3.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Краснодарского края и г. Краснодара [24]

Общая ситуация рынка складской недвижимости

В 2022 году на рынке качественной складской недвижимости регионов России было введено в эксплуатацию 859 тыс. кв. м , что соответствует уровню 2019 года. > В 2022 году общий объём сделок в регионах России составил 630 тыс. кв. м , что на 43% ниже показателя 2021 года

В 2022 году общий объём сделок в регионах России составил 630 тыс. кв. м , что на 43% ниже показателя 2021 года.

Классический ретейл вновь стал основным драйвером в структуре сделок, заняв долю в 61% от общего объема спроса.

Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам 2022 г. увеличилась на 9% и достигла 5 350 руб./ кв. м /год triple net.

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

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

Рис. 18. Основные индикаторы рынка

[24] *Источники:*

Nikoliers. Торговая недвижимость. Торговые центры Россия | Москва. I полугодие 2022 года. // URL: https://disk.yandex.ru/d/eoyQmysc_ew23g

Knight Frank Russia. Рынок складской недвижимости России. 4 квартал 2022 года // URL: https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-rossii-4-kvartal-2022

Core.xp: вакансия в тц выросла на треть за один квартал. 28.09.2022 // ULR: https://cre.ru/analytics/88436

Рис. 19. Распределение введенных складских площадей в регионах России, 2022, %

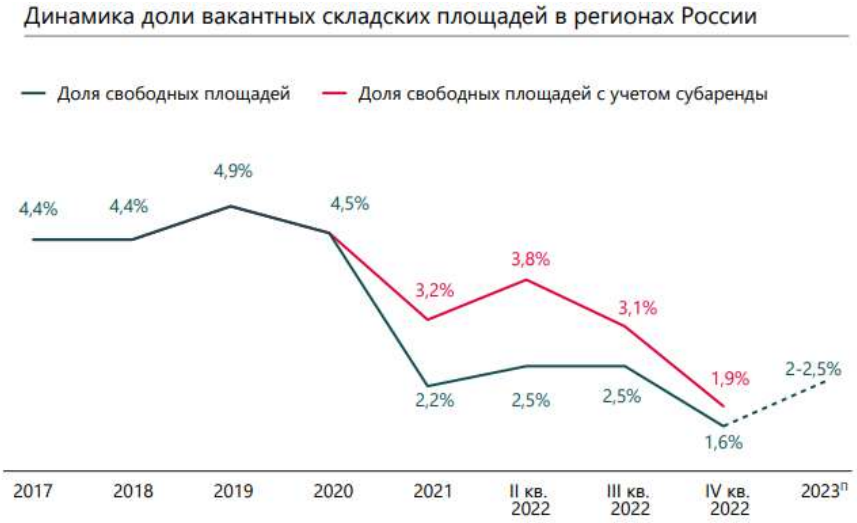


Рис. 20. Динамика доли вакантных складских площадей в регионах России

Доля свободных площадей в Южном Федеральном округе, одному из трех лидеров по общему объему предложения качественных складских площадей, составляют 2,2%.

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

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

** Не включая НДС и OPEX

Источник: NF Group Research, Росстат 2023

Рис. 21. Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

За 2022 год средневзвешенная ставка аренды складских площадей класса А в регионах России выросла на 9% по сравнению с IV кв. 2021 года и достигла значения 5 350 руб./кв. м /год без НДС, OPEX и коммунальных платежей. Таким образом, ускоренный рост ставки аренды, который по итогам 2021 года составил более 32%, замедлился и в 2022 году оказался сопоставим с 10%, что соответствует среднему уровню индексации по договорам аренды

Снижение темпов роста стоимости аренды было связано в первую очередь с ростом вакансии на рынке и внешней неопределенностью. Диапазон запрашиваемых ставок аренды на вторичном рынке в регионах России составляет 5 200–5 500 руб./кв. м /год triple net. На первичном рынке диапазон ставок выше – порядка 5 500–6 000 руб./кв. м /год triple net.

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

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

Предложение[25]

Текущая геополитическая и экономическая ситуации не позволили рынку торговой недвижимости восстановиться до допандемийного уровня, а стали новым триггером трендов, сформировавшихся в последние несколько лет.

Однако несмотря на опасения, в целом спрос на складскую недвижимость не сократился. Начало года характеризовалось просадкой на 15–20%, но уже в июне можно было наблюдать повышенный спрос со стороны московских компаний складских комплексов Краснодарского каря. Рынок интернет - торговли растет, и крупнейшие игроки заявили об увеличении складских мощностей. Кроме того, российские производители существенно нарастили производство, т.к. часть импортных товаров ушла из России, и спрос на отечественного производителя существенно вырос

[25] *«Склад возможностей: что ожидает рынок коммерческой недвижимости Юга», 29.02.2022 г., URL - https://kuban.rbc.ru/krasnodar/19/08/2022/62fdf1279a79479af4e177ce*

По данным консалтинговой компании CORE.XP, сегодня Юг России по-прежнему остается одним из ключевых направлений развития логистики. Совокупный объем качественных складских площадей класса А в южных регионах (Краснодарский край, Ростовская область, Ставропольский край) составляет 1,4 млн кв. м — это 5% от общего предложения по России).

Спрос[26]

На текущий момент совокупный объем активных запросов на Краснодарский край, Ростовскую область и Ставропольский край с реализацией в 2022–2023 гг. превышает 150 тыс. кв. метров. Это 8% от общего объема активных запросов на складские площади.

Важный момент также, это логистическое расположение региона. Когда крупные федеральные сети планируют открыть складской объект на юге страны, они выбирают Краснодар по той причине, что с него можно снабжать не только сам город и край, но еще и ближайшие регионы: Северный Кавказ, Волгоград, Ростовская область, Крым. С логистической точки зрения Краснодарский край очень востребован. Рост рынка здесь будет продолжаться. В том числе благодаря Новороссийскому порту, через который проходит достаточно большой грузооборот.

По оценкам экспертов, учитывая сегодняшние темпы строительства объектов, насыщенность рынка складской недвижимости на юге страны произойдет не ранее чем через 5–10 лет.

Цены предложений[27]

Средний показатель стоимости 1 кв. м за 2014 г. – 27 247 руб./кв. м, за 2021 г. – 34 140 руб./кв. м. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2021 г.) средняя цена предложений продажи 1 кв. м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 6 893 руб. (на 25,3% за 7 лет).

Рис. 22. Динамика средней цены 1 кв. м в предложениях продажи производственно-складской недвижимости, руб.

За сентябрь - октябрь 2022 г. средняя цена предложений продажи производственно-складской недвижимости составила 48 509 руб./кв. м; - изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (50 502 руб./кв. м,) составляет -3,9%; - изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. с 37 367 руб./кв. м до 48 509 руб./кв. м 29,8%; - минимальная цена 1 кв. м на сентябрь - октябрь 2022 г. составила 8 403 руб./кв. м; - максимальная – 172 500 руб./кв. м. Средняя цена продажи единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 43 711 187 руб., минимальная – 100 000 руб., максимальная – 3 112 692 793 руб. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 1 341,0 кв. м, минимальная – 2,4 кв. м, максимальная – 115 678,8 кв. м.

---

26 *«Склад возможностей: что ожидает рынок коммерческой недвижимости Юга», 29.02.2022 г., URL - https://kuban.rbc.ru/krasnodar/19/08/2022/62fdf1279a79479af4e177ce*

27 *https://statrielt.ru/downloads/obzory/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9/2022-11.pdf*

Ставки аренды.

Рис. 23. Динамика средней цены 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.

Средний показатель стоимости аренды 1 кв. м/мес. за 2014 г. – 285 руб./кв. м/мес., за 2021 г. – 350 руб./кв. м/мес. За исследуемый интервал времени (2014 г. - 2021 г.) средняя цена предложений аренды 1 кв. м недвижимости производственно-складского назначения выросла на 65 руб. (на 23% за 7 лет).

Средняя цена за 1 кв. м в предложениях аренды производственно-складской недвижимости, руб.	нояб.-дек. 2021	янв.-фев. 2022	март-апр. 2022	май-июнь 2022	июль-авг. 2022	сент.-окт. 2022
Среднее значение	357	449	422	404	403	408
Минимальное значение	214	208	198	83	83	100
Максимальное значение	648	899	1 111	1 818	1 667	1 362

Рис. 24. Краткосрочная динамика цен предложений аренды производственно-складской недвижимости

За сентябрь - октябрь 2022 г. средняя цена предложений аренды производственноскладской недвижимости составила 408 руб./кв. м/мес.; - изменение к предыдущему интервалу июль - август 2022 г. (403 руб./кв. м/мес.) составляет 1,2%; - изменение с ноября 2021 г. по октябрь 2022 г. с 357 руб./кв. м/мес. до 408 руб./кв. м/мес. 14,2%; - минимальная цена 1 кв. м на сентябрь - октябрь 2022 г. составила 100 руб./кв. м/мес.; - максимальная – 1 362 руб./кв. м/мес. Средняя цена аренды единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 274 711 руб./мес., минимальная – 2 000 руб./мес., максимальная – 10 000 000 руб./мес. Средняя площадь единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составила 723,3 кв. м, минимальная – 2,9 кв. м, максимальная – 20000 кв. м.

Тенденции

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения продажи и аренды производственно-складской недвижимости.

По данным консалтинговой компании CORE.XP, сегодня Юг России по-прежнему остается одним из ключевых направлений развития логистики. Совокупный объем качественных складских площадей класса А в южных регионах (Краснодарский край, Ростовская область, Ставропольский край) составляет 1,4 млн кв. м — это 5% от общего предложения по России).

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

В ходе проведения оценки Оценщик провел выявление и анализ цен сделок и предложений по продаже производственно-складской недвижимости Краснодара и ближайших пригородов, а также предложения аренды складских и офисных помещений в складских комплексах. С учетом масштаба Объекта оценки, рассматривались предложения предпочтительно крупнее 5 000 кв. м.

Критерии отбора:

- Складской комплекс, класс А. В связи с недостаточным объёмом предложений по продаже складских комплексов класса А, в выборку были включены прочие современные складские комплексы, которые не относятся к классу А.
- предпочтительно – новое строительство.
- расположение – предпочтительно промзоны и окраины Краснодара и близлежащие населенные пункты.
- масштаб – в связи с недостаточным объёмом предложений по продаже складских комплексов класса А площадью более 10 000 кв. м, область поиска была расширена – использовались комплексы площадью более 5000 кв. м

Ниже приведены данные с предложениями, находящимися в листингах в период проведения оценки:

Таблица 28. Предложения по продаже

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Краснодарский край, Краснодар, Сормовская ул., 7	Краснодарский край, Краснодар, ул. Кирпичная	Краснодарский край, Краснодар, 3-й Тихорецкий пр., 3	Краснодарский край, Краснодар, посёлок Индустриальный
Фото				
Характеристика объекта	складской комплекс класс А	склад 3400 кв. м. с офисными помещениями	Продается складской комплекс на земельном участке в собственности. 6 литеров по 1000 кв. м. все литера на пандусе. На территории расположено офисное здание 600 кв. м. Парковка на 25 машин. На территории свободно перемещаются длинномеры, организованно круговое движение по базе. Электроэнергии 250 кВт, Вода скважина. В данное время есть арендаторы АП 1 650 000 руб. Фото не соответствует! по причине работы арендаторов.	Складской комплекс на собственном земельном участке 2 Га. Складской комплекс состоит из 2-х частей: Склад 8000 кв. м., Офисное здание 2000 кв. м. Смонтирована сплинкерная система пожаротушения, пожарная сигнализация. Пожарные емкости 600 куб.м. На складе 18 разгрузочных групп. Высота потолков с перепадом от 7,5 м до 10 метров. Собственная скважина 200 метров с лицензией. Склад новый 2021 года ввод в эксплуатацию. Своя ТП 250 кВт, дизельгенератор. Фото не соответствует действительности так как работает арендатор (дабы не смущать работников
Класс	С	В	С	А
Передаваемые имущественные права	собственность на здания и долгосрочная аренда на зу	собственность на здания и собственность на земельный участок	собственность на здания и собственность на земельный участок	собственность на здания и собственность на земельный участок
Материал стен	кирпич	металл	металл	металл
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет
Техническое состояние зданий в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отопления	есть	есть	нет в складах, офисы есть	есть
Наличие ж/д ввода	нет	нет	нет	нет
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет
Высота потолка	6	8	6	7,5-10
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет
Доступ к объекту	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)	доступ ограничен (объект расположен на закрытой огороженной территории)
Точная ссылка	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_kv.m_2650476185	предложение риелтора презентация	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_na_panduse_2649901396	https://realty.ya.ru/offer/8559277927411604879/
Общая площадь улучше-	4 000,0	3 856,0	6 600,0	10 000,0

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
ний, кв. м				
Наличие отопления	есть	есть	Склады – нет, офисы - есть	есть
Площадь административных помещений, кв. м	300,0	568,0	600,0	2 000
Доля административных помещений, %	8%	15%	9%	20%
Площадь земельного участка, кв. м	4 000,0	5 200,0	12 000,0	20 000,0
Отношение общей площади зданий к площади земельного участка	1,00	0,74	0,55	0,50
Цена предложения, руб. с НДС	175 000 000	195 000 000	200 000 000	500 000 000
Цена за 1 кв. м улучшений, руб. с НДС	43 750	50 571	30 303	50 000

Цены предложений на складские комплексы площадью от 5 000 кв. м находятся в диапазоне 30 303 - 50 571 руб./кв. м без учета НДС и без учета скидки на торг. Необходимо отметить, что на рынке складской недвижимости г. Краснодар вявлен только один складской комплекс класса А, сопоставимый по характеристикам с объектом оценки.

Ниже приведены предложения по сдаче в аренду складских помещений, в наибольшей степени сопоставимых с оцениваемыми помещениями. Критерии подбора аналогов:

- Складской комплекс, класс А
- предпочтительно – новое строительство
- расположение – предпочтительно промзоны и окраины Краснодара и близлежащие населенные пункты
- масштаб – предпочтительно 300 – 500 кв. м (наиболее ликвидная площадь).

Таблица 29. Предложения по аренде

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Индустриальный, ул. Евгения Осокина, 7/5	Краснодарский край, Краснодар, Новороссийская ул., 57/5 р-н Карасунский	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Индустриальный, ул. Сергея Богданченко, 35	Краснодарский край, Краснодар, ул. имени Данилы Волкореза, 15
Фото				
Объект	складской комплекс класс А	складской комплекс класс А	складской комплекс класс А	складской комплекс класс А
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Техническое состояние зданий в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние и уровень отделки	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Наличие отопления	есть	есть	нет в складах	есть
Наличие ж/д ввода на территорию	нет	нет	нет	нет
Высота потолка	9	12	11,8	15
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Точная ссылка	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_skladskogo_kompleksa_2554410764	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6100_m_2774663649	https://krasnodar.olan.ru/p-industrialnyy/for-rent-storage/78620273-545-rub-munitsipalnoe-obrazovanie-krasnodar-ul-sergeya-bogdanchenko-35	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6700_m_2420275102
Источник информации	8-918-160-44-54	8-985-589-72-46	8-918-020-51-64	8-918-381-53-35
Общая площадь улуч-	6490	6100	9800	6700

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
шений, кв. м				
Площадь неотапливаемых складских, кв. м	0	0	0	0
Площадь неотапливаемых складских, кв. м	0	0	0%	0%
Площадь отапливаемых складских, кв. м	5130	6100	9800	6700
доля отапливаемых складских, %	79%	100%	100%	100%
Площадь административных помещений, кв. м	1000	дополнительно	0	0
Доля административных помещений, %	15%	0%	0%	0%
Арендная плата по объявлению, руб. в мес.	**2 466 200**	**2 501 000**		**3 350 000**
Ставка аренды по объявлению, руб./кв. м в мес			**545**	
Условия аренды	с НДС и ЭР, без КУ	с НДС и ЭР, без КУ	с НДС и ЭР, вкл. КУ без эл.	с НДС и ЭР, без КУ
Коммунальные расходы, руб. с НДС	0	0	95	
Ставка аренды, руб./кв. м в мес	380	410	450	500
Ставка аренды, руб./кв. м в мес. без НДС и КУ, включая ЭР	**317**	**342**	**375**	**417**

Текущие ставки аренды за складские объекты сопоставимые с оцениваемым, составляют **317 - 417 руб./кв. м в месяц** без НДС и КУ, включая ЭР (без учета торга).

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

Ценообразующие факторы имеют свою специфику в зависимости от класса склада. В сегменте качественных складов главными ценообразующими факторами являются местоположение и транспортная доступность.

Таблица 30. Ценообразующие факторы

Качественные склады (A, B)	Остальные склады (C, D)
Местоположение: близость к основным транспортным магистралям, КАД, ЗСД	Местоположение: близость к потребителю, удобство подъезда
Класс качества здания / помещения	Класс качества здания / помещения
Транспортная доступность: наличие удобных подъездных путей.	Тип строения и этажность: ОСЗ или встроенное помещение; подвал, цоколь, первый или более высокий этаж, для подвалов и цоколей – наличие гидроизоляции, для многоэтажных зданий – наличие грузовых лифтов
Площадь арендуемого блока	Режим доступа: защищенность от взлома, наличие сигнализации, пропускная система.
–	Коммуникации: вентиляция, пожарная сигнализация, телефон
–	Конструктивная схема и оборудование: размер ворот, шаг колонн, наличие и грузоподъемность кран-балки
–	Длительность аренды

Основными ценообразующими факторами для объектов производственно-складского назначения являются:

Таблица 31. Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость производственно-складской недвижимости[28]

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,19
Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06

[28] *Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. – с. 67.*

Наименование фактора	Вес фактора
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,04
Наличие железнодорожной ветки	0,04
Этаж расположения	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных / низкотемпературных площадей	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

По информации:

– Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г.

коэффициенты изменения стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от влияния тех или иных факторов составляют:

Таблица 32. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости в зависимости от влияния тех или иных факторов[29]

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</td><td>Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.</td></tr>
<tr><td>К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий.</td></tr>
<tr><td>Расходы, сделанные сразу после покупки</td><td>В случае наличия таких расходов они должны учитываться при проведении расчетов. К таким расходам могут относиться затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка и др.</td></tr>
<tr><td>Дата продажи</td><td>Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.</td></tr>
<tr><td>Скидки на торг</td><td>Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.280, 281
<table>
<tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Активный рынок</th></tr>
<tr><th>Среднее</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr>
<tr><th colspan="4">Цены предложений объектов</th></tr>
<tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>11,7%</td><td>10,8%</td><td>12,6%</td></tr>
<tr><td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td><td>10,6%</td><td>9,5%</td><td>11,7%</td></tr>
<tr><td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td><td>12,3%</td><td>11,2%</td><td>13,4%</td></tr>
<tr><td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td><td>15,7%</td><td>14,5%</td><td>16,9%</td></tr>
<tr><td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td><td>10,9%</td><td>10,0%</td><td>11,8%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

[29]*Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г.*

Показатель	Характеристика

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,0%	10,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,5%	8,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	9,9%	12,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,8%	8,7%	10,8%

Месторасположение

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.107

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,74	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,77	0,70	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,75	0,88
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,75	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,76	0,69	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,76	0,88

Общая площадь (фактор масштаба)

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.141

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	**1,00**	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	**1,00**	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	**1,00**	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	**1,00**	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	**1,00**	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	**1,00**	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	**1,00**

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td>Наличие отопления</td><td>

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.178

Таблица 71

<table>
<tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта</td><td>0,77</td><td>0,76</td><td>0,78</td></tr>
<tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта</td><td>0,77</td><td>0,76</td><td>0,78</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>Техническое состояние</td><td>

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.213

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 147

<table>
<tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>1,24</td><td>1,23</td><td>1,25</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>0,70</td><td>0,69</td><td>0,72</td></tr>
<tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>1,23</td><td>1,21</td><td>1,24</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>0,71</td><td>0,69</td><td>0,72</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>Класс качества</td><td>

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.206

</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (классы В, В+)</td><td>0,76</td><td>0,75</td><td>0,77</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (классы А, А+)</td><td>0,61</td><td>0,60</td><td>0,61</td></tr>
<tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной арендной ставки низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (классы В, В+)</td><td>0,77</td><td>0,76</td><td>0,78</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной арендной ставки низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости(классы А, А+)</td><td>0,63</td><td>0,62</td><td>0,64</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Назначение частей промзоны</td><td>

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.269

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 193

<table>
<tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr>
<tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса</td><td>1,45</td><td>1,43</td><td>1,48</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса</td><td>1,21</td><td>1,19</td><td>1,23</td></tr>
<tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса</td><td>1,48</td><td>1,44</td><td>1,52</td></tr>
<tr><td>Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса</td><td>1,21</td><td>1,19</td><td>1,22</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)</td><td>*Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л. А. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г, стр. 195.*</td></tr>
</table>

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="5">Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ</th></tr>
<tr><th>№</th><th>Город</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Москва и Московская область</td><td>0,92</td><td>0,87</td><td>0,98</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Санкт-Петербург</td><td>0,93</td><td>0,89</td><td>0,98</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Наличие холодильных камер</td><td>
Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л. А. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г, стр. 201.
<table>
<tr><th colspan="5">Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене (арендной ставке) сходного объекта, необорудованного холодильными камерами</th></tr>
<tr><th>№</th><th>Город</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Москва и Московская область</td><td>1,23</td><td>1,13</td><td>1,33</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Санкт-Петербург</td><td>1,24</td><td>1,13</td><td>1,34</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Степень влияния данного фактора зависит от выявленных характеристик (элементов) объекта и конкретных условий.</td></tr>
</table>

Операционные расходы

По рыночным данным, доля коммунальных расходов в валовой арендной ставке для производственно-складской недвижимости составляет в среднем 15,5%, в диапазоне 9-22%:

Таблица 25

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	4,50%	10,50%
Водоснабжение и канализация	3,00%	1,64%	4,36%
Отопление	5,00%	2,59%	7,41%
Итого коммунальные платежи:	**15,5%**	**9,0%**	**22,0%**

Рис. 25. Границы значений «типовых операционных расходов арендатора» (Россия)[30]

К типовым операционным расходам собственника относятся:

1) Эксплуатационные расходы, в том числе:

- содержание территории и вывоз мусора;

- управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).

2) Прочие расходы, в том числе:

- налоговые платежи;

- плата за землю;

- страховые взносы;

- заработная плата обслуживающего персонала и налоги на нее;

- резерв на замещение (расходы капитального характера).

[30] *Справочник оценщика недвижимости – 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород 2019. С. 85*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,10	17,15	28,05
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,42	16,52	29,42

Рис. 26. Величина операционных расходов[31]

Уровень вакансии

Ниже приведены данные ведущих консалтинговых агентств об уровне вакансии в качественных складах по итогам 2022 года:

Таблица 33. Вакансия в качественных складах по итогам 2022 года

Доля свободных площадей	Класс А	Источник	Комментарий
NF Group: вакантность в сегменте складской недвижимости регионов России снизилась до 1,9% Читать полностью: https://www.irn.ru/news/151272.html	1,90%	https://www.irn.ru/news/151272.html	В регионах России доля вакантных площадей по итогам 2022 года снизилась до 1,9%, из которых только 0,3% приходится на субаренду. Средневзвешенная ставка аренды складской недвижимости класса А в регионах достигла 5 350 руб./кв. м/год (без НДС, OPEX и коммунальных платежей), увеличившись на 9% за год, что не превышает средний уровень индексации по договорам аренды. Читать полностью: https://www.irn.ru/news/151272.html
KNIGHT FRANK RUSSIA	2,30%	https://cre.ru/analytics/88205	При этом доля готовых вакантных площадей в складских объектах класса А составляет 2,3% (с учетом субаренды – 3,9%). Источник - CRE https://cre.ru/analytics/88205
Офисы, ТЦ и склады в 2023 году: проверка на прочность	5%	https://pskov.cian.ru/stati-ofisy-tts-i-sklady-v-2023-godu-proverka-na-prochnost-328374/	Складской недвижимости не стоит беспокоиться о том, что склады могут опустеть. Уже несколько лет уровень вакантных площадей остается низким — для того, чтобы найти подходящий склад, арендаторам приходится потрудиться. Доля свободных складских площадей класса А в Московском регионе по итогам трех кварталов 2022 года составляет всего 4,6%, говорит Татьяна Дивина. По ее оценкам, в конце года показатель останется на уровне 5%.
Среднее значение	**3,07%**		

Ставки капитализации и сроки экспозиции

Таблица 34. Расчет коэффициента капитализации

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
Специализированные высококлассные складские объекты для городов с населением 500-1000 тыс. чел	9,10%	14,10%	11,60%	Справочник оценщика недвижимости - 2021 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2021 г.
ABN Group	10,15%	13,96%	12,06%	ABN Group Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание. Москва 01.01.2023
KNIGHT FRANK	10,00%	11,00%	10,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022

[31] *ABN Group Справочник коэффициентов, приме-няемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание. Москва 01.01.2023*

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
Складские помещения и здания	9,00%	14,00%	11,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda
Медианное значение	**9,55%**	**13,98%**	**11,3%**	

По данным СтатРиелт на 01.01.2023 г. рыночные сроки экспозиции складских комплексов в регионах группы Б (к которым относится Краснодар) составляют в среднем 9 мес. (диапазон по стране 3 – 14 месяцев):[32]

роки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам[7]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	8	21	14	12	15	18
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	3	14	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	8	10	12
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	5	17	9	8	10	12
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	8	9
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	7	8
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	14	17
8	**Нефтебазы**	17	32	24	20	26	31
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохоз. животных, овощ-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	14
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями,	12	26	17	14	19	22

01.01.2023

Рис. 27. Рыночный срок экспозиции коммерческой недвижимости

Для Объекта оценки, учитывая сроки нахождения в листингах сопоставимых объектов, наиболее вероятным рыночным сроком экспозиции будет близкий к максимальному срок экспозиции – 14 мес. ввиду значительного масштаба Объекта оценки и текущей экономической ситуации, влияющей на снижение спроса на все сегменты недвижимости.

3.4.3. Основные выводы

По данным консалтинговой компании CORE.XP, сегодня Юг России по-прежнему остается одним из ключевых направлений развития логистики. Совокупный объем качественных складских площадей класса А в южных регионах (Краснодарский край, Ростовская область, Ставропольский край) составляет 1,4 млн кв. м — это 5% от общего предложения по России).

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения продажи и аренды производственно-складской недвижимости.

Цены предложений на складские комплексы класса А площадью от 5 000 кв. м находятся в диапазоне 30 303 - 50 571руб./кв. м без учета скидки на торг

[32] *Ассоциация «СтатРиелт». Типичные для рынка сроки продажи коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года. // URL: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda*

Текущие ставки аренды за складские объекты сопоставимые с оцениваемым, составляют **3**17 - 417 руб./кв. м в месяц без НДС и КУ, включая ЭР (без учета торга).

Скидки на торг при продаже высококлассной складской недвижимости находятся в диапазоне 9,5% - 11,% при продаже и от 8,4%-10,6% при аренде.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) объектов складского назначения составляет в среднем 22,10% от потенциального валового дохода (от 17,15 до 28,05).

Рыночные сроки экспозиции аналогичных складских комплексов составляют в среднем 9 мес. (диапазон по стране 3 – 14 месяцев*)*.

Раздел 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки не проводился, т. к., в соответствии с Заданием на оценку. Оценщику надлежит определить рыночную стоимость исходя из рыночных предпосылок в текущем использовании, а именно под высококлассную складскую недвижимость.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Юридическая правомочность

Категория земельных участков – земли населенных пунктов, разрешенное использование – склады, автомобильный транспорт, коммунальное обслуживание.

Земли населенных пунктов используются преимущественно как территориальный базис и предназначены для размещения жилых строений, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов социальной и транспортной инфраструктуры, органов государственной власти и местного самоуправления.

Согласно Генеральному плану муниципального образования г. Краснодар[33], территория оцениваемых земельных участков, образующих единый земельный массив общей площадью 1 184,58 соток (земельные участки с кадастровыми номерами №23:43:0109002:997, №23:43:0109002:674, №23:43:0109002:675, №23:43:0109002:676, №23:43:0109002:1009) относятся к коммунально-складской зоне, земельный участок с кадастровым номером №23:43:0109002:231 отнесен к зоне инженерной инфраструктуры. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана муниципального образования г. Краснодар приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данные участки возможно использовать для размещения складских объектов и объектов инженерной инфраструктуры.

Физическая осуществимость

Физические характеристики земельного участка не накладывают ограничений на реализацию юридически правомочных вариантов его использования: участок обеспечен всеми инженерными коммуникациями, имеет ровный рельеф. Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать юридически правомочный вариант использования земельного участка, входящего в состав Объекта оценки. Для выполнения более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу Оценщика.

При анализе критериев ***финансовой оправданности и максимальной эффективности***, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка, являющийся основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения влияет, в первую очередь, характеристика

[33] *Сайт Администрации Краснодара https://genplan.krd.ru/*

окружающего типа землепользования. Земельные участки расположены в коммунально-складской зоне и зоне инженерной инфраструктуры х. Октябрьский, муниципального образования г. Краснодар. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для размещения складских объектов и объектов инженерной инфраструктуры.

Преобладающим типом застройки квартала размещения рассматриваемого земельного участка является застройка малоэтажными индивидуальными жилыми домами.

По мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием земельных участков является размещение на них объектов складского назначения и объектов инженерной инфраструктур

4.2. Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность

Разрешенное использование земельного участка – склады, автомобильный транспорт, коммунальное обслуживание. На участке расположен высококлассный складской комплекс, что не противоречит разрешенному использованию земельного участка в соответствии Генеральный планов Краснодара. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объектов недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

Конструктивные и объемно-планировочные характеристики складского комплекса не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве складского комплекса. Здания обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями, его 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 нынешнего варианта использования.
3. Изменение использования.
4. Реконструкция или капитальный ремонт.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемых зданий. В данном случае снос расположенных на участках строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования здания по назначению. *Проведение реконструкции или ремонта не требуется*, часть здания находится в хорошем техническом состоянии.

Таким образом, финансово оправданным вариантом является *продолжение текущего использования* в качестве складского комплекса и объектов инженерной инфраструктуры.

Максимальная эффективность

Принимая во внимание расположение объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием объекта оценки будет его использование по назначению – в качестве складского комплекса и объектов инженерной инфраструктуры.

Выводы:

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий является их текущее использование в качестве складского комплекса и объектов инженерной инфраструктуры.

Раздел 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются 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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

5.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:

  -процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;

  -подразумеваемая волатильность;

  -кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Анализ рынка складской недвижимости г. Краснодар свидетельствует о недостаточном количестве сопоставимых собъкетом оценки аналогов (современных складских комплексов класса А площадью более 10 000 кв. м). В связи с этим, сравнительный подход применялся только в качестве поверочного, для проверки результатов расчёта в рамках доходного подхода.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки;

2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

a. определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

b. прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

c. определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

К оценке применен доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков), т. к. он позволяет учесть текущие долгосрочные договоры аренды и динамику основных показателей в сегменте недвижимости Объекта оценки, связанные с изменением макроэкономической и геополитической ситуации.

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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 возможность применения доходного подхода, Оценщик в рамках в настоящей работы не использовал затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки. Согласно Заданию на оценку, расчет стоимости земельного участка производится с учетом выполненных улучшений земельного участка (полный перечень улучшений, произведенных на земельном участке, приведен в п. 1.6 Задания на оценку № 7). В связи с тем, что стоимость улучшений, произведенных на оцениваемых земельных участках, не представляется возможным определить сравнительным подходом (на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выде-***

лить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости), то расчет их стоимости производился затратным подходом.

Также в рамках затратного подхода определяется стоимость вспомогательных зданий и сооружений, необходимых для функционирования оцениваемого складского комплекса, а именно:

1. Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454.
2. Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460.
3. Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452.
4. Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455.
5. Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, протяженностью 2001 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482.
6. Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453.
7. Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, объемом 500 куб. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472.
8. Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, объемом 500 куб. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459.
9. Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458.
10. Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515.
11. Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514.
12. Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483.
13. Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450.

Затратный подход использовался при расчете стоимости произведенных на оцениваемых участках работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение, канализация, электроснабжение и теплоснабжение) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Это обусловлено тем, что данные объекты являются объектами специального назначения, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.

5.2. Сравнительный подход

5.2.1. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации, перечисленные в разделе 2.2. Отчета. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

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:

- Складской комплекс, класс А. В связи с недостаточным объёмом предложений по продаже складских комплексов класса А, в выборку были включены прочие современные складские комплексы, которые не относятся к классу А.
- предпочтительно – новое строительство.
- расположение – предпочтительно промзоны и окраины Краснодара и близлежащие населенные пункты.
- масштаб – в связи с недостаточным объёмом предложений по продаже складских комплексов класса А площадью более 10 000 кв. м, область поиска была расширена – использовались комплексы площадью более 5000 кв. м

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. 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. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/.

Таблица 35. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Краснодарский край, Краснодар, Сормовская ул., 7	Краснодарский край, Краснодар, ул. Кирпичная	Краснодарский край, Краснодар, 3-й Тихорецкий пр., 3	Краснодарский край, Краснодар, посёлок Индустриальный
Фото					
Характеристика объекта	складской комплекс класс А	складской комплекс	Современный склад 3400 кв. м. с офисными помещениями	Продается складской комплекс на земельном участке в собственности. 6 литеров по 1000 кв. м. все литера на пандусе. На территории расположено офисное здание 600 кв. м. Парковка на 25 машин. На территории свободно перемещаются длинномеры, организованно круговое движение по базе. Электроэнергии 250 кВт, Вода скважина. В данное время есть арендаторы АП 1 650 000 руб.	Складской комплекс на собственном земельном участке 2 Га. Складской комплекс состоит из 2-х частей: Склад 8000 кв. м., Офисное здание 2000 кв. м. Смонтирована сплинкерная система пожаротушения, пожарная сигнализация. Пожарные емкости 600 куб.м. На складе 18 разгрузочных групп. Высота потолков с перепадом от 7,5 м до 10 метров. Собственная скважина 200 метров с лицензией. Склад новый 2021 года ввод в эксплуатацию. Своя ТП 250 кВт, дизельгенератор. Фото не соответствует действительности так как работает арендатор (дабы не смущать работников
Класс	А	С	В	С	А
Передаваемые имущественные права	собственность на здания и собственность на земельный участок	собственность на здания и долгосрочная аренда на зу	собственность на здания и собственность на земельный участок	собственность на здания и собственность на земельный участок	собственность на здания и собственность на земельный участок
Материал стен	Металл	кирпич	металл	металл	металл
Наличие оборудования	Нет	нет	нет	нет	нет
Техническое состояние зданий в целом	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отопления	Есть	есть	есть	нет в складах, офисы есть	есть
Наличие ж/д ввода	Нет	нет	нет	нет	нет
Наличие ГПМ	Нет	нет	нет	нет	нет
Высота потолка	13	6	8	6	7,5-10
Наличие холодильных камер	Нет	нет	нет	нет	нет
Доступ к объекту	доступ ограничен	доступ ограничен	доступ ограничен	доступ ограничен	доступ ограничен

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	(объект расположен на закрытой огороженной территории)	(объект расположен на закрытой огороженной территории)	(объект расположен на закрытой огороженной территории)	(объект расположен на закрытой огороженной территории)	(объект расположен на закрытой огороженной территории)
Точная ссылка	-	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_kv.m_2650476185	предложение риелтора презентация	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_na_panduse_2649901396	https://realty.ya.ru/offer/8559277927411604879/
Общая площадь улучшений, кв. м	70 803,2	4 000,0	3 856,0	6 600,0	10 000,0
Площадь отапливаемых складских, кв. м	70 803,2	4 000,0	3 288,0	0,0	8 000,0
доля отапливаемых складских, %	100%	100%	85%	0%	0%
Площадь административных помещений, кв. м	5 080,2	300,0	568,0	600,0	2 000
Доля административных помещений, %	7%	8%	15%	9%	20%
Площадь земельного участка, кв. м	125 677	4 000,0	5 200,0	12 000,0	20 000,0
Отношение общей площади зданий к площади земельного участка	0,56	1,00	0,74	0,55	0,50
Цена предложения, руб. с НДС		175 000 000	195 000 000	200 000 000	500 000 000
Цена за 1 кв. м улучшений, руб. с НДС		43 750	50 571	30 303	50 000

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

5.2.2. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы 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).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[34] 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.

5.2.3. Внесение корректировок

Последовательность корректировок[35]

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются *последовательно*, т. к. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки, по формуле:

$$\text{Ц}^{\text{кор}} = \text{Ц}(\boldsymbol{1 + a_1 \Delta x_1}) \times (\boldsymbol{1 + a_2 \Delta x_2}) \times \ldots \times (\boldsymbol{1 + a_r \Delta x_r}).^{36}$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются *на независимой основе (параллельные корректировки)*, т. е. сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $\boldsymbol{a_{r+1} \Delta x_{r+1} + \cdots + a_k \Delta x_k}$.

В целом последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$\text{Ц}_{\boldsymbol{i}}^{\text{кор}} = \text{Ц}_{\boldsymbol{i}}[(\boldsymbol{1 + a_1 \Delta x_1}) \times (\boldsymbol{1 + a_2 \Delta x_2}) \times \ldots \times (\boldsymbol{1 + a_r \Delta x_r})](\boldsymbol{1 + a_{r+1} \Delta + \cdots + a_k \Delta x_k}),$$

---

[34] *Пункт 22(е) ФСО № 7*

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

[35] *С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 93.*

[36] *Расшифровка обозначений в формуле приводится далее по тексту Отчета.*

где:

$Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{кор}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

$a_1, \ldots, a_k$ – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой *показатель стоимости Объекта оценки*, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Таким образом, произведение, находящееся в квадратных скобках, представляет собой совокупность корректировок цены аналога по первой группе факторов, характеризующих отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки – *последовательные (зависимые) корректировки*. А сумма, стоящая за произведением в квадратных скобках, - совокупность корректировок цены аналога по второй группе факторов, характеризующих отличия Объекта оценки по местоположению, физическим и экономическим характеристикам, - *независимые корректировки*. При этом произведение $a_j\Delta x_j$ в каждой группе элементов сравнения представляет собой корректировку цены i-го аналога по j-му элементу сравнения *в процентах или в долях единицы*.

Итоговый результат (V_{oi}) представляет собой показатель стоимости Объекта оценки на основе информации о цене объекта-аналога: $V_{oi}=Ц_i^{кор}$.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Правом оцениваемых объектов недвижимости и всех объектов-аналогов является право собственности, корректировка не требуется. На земельные участки под объектами-аналогами №2-4 оформлено право собственности, корректировка не требуется, на земельный участок под аналогом №1 оформлено право долгосрочной аренды, корректировка требуется.

Земельный участок в составе аналога № 1 передается на праве долгосрочной аренды. Отношение удельной цены промышленного земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене такого же участка в собственности составляет в среднем 0,84.[37] Т. е. земельный участок в собственности дороже земельного участка в долгосрочной аренде на 19% = 1/0,84-1. Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости производственно-складского назначения составляет 14%.[38] Тогда поправка на передаваемые права для объекта сравнения № 1 составит 2,7% = 19% × 0,14.

У объектов недвижимости в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика условия договоров аренды соответствуют рыночным, в связи, с чем дополнительный учет данного факта также не требуется. 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.

---

[37] *https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3049-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

[38] *https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3051-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda*

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка; стоимость движимого имущества, продаваемого вместе с объектом недвижимости и др. В отношении аналогов необходимость подобных расходов не выявлена. 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 выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Скидки на торг определялись по данным справочника «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г», стр.280:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

Рис. 28. Скидки на торг при продаже производственно – складской недвижимости

В расчётах исопльзовались средние значения скидок на торг в зависимости от класса объектов: для аналогов №№ 1 и 3 – 11,7%, для аналогов №№ 2 и 4 – 10,6%.

Таблица 36. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	43 750	50 571	30 303	50 000
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент поправки	1	1,00	1,00	1,00	1
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	43 750	50 571	30 303	50 000
Передаваемые имущественные права	собственность на здания и право общей долевой собственности на земельный участок	собственность на здания и долгосрочная арендана зу	собственность на здания и собственностьна земельный участок	собственность на здания и собственностьна земельный участок	собственность на здания и собственностьна земельный участок
Коэффициент поправки для зем. Участка	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00
Корректировка с учетом средне-рын. доли стоимости земли в стоимости ЕОН, %	-	2,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	44 931	50 571	30 303	50 000
Условия финансирования	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	-	44 931	50 571	30 303	50 000
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорр. цена, руб./кв. м	-	44 931	50 571	30 303	50 000
Рыночные условия					
Дата предложения / сделки	фев.23	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
- корректировка на изменение цен во времени, %	-	0%	0%	0%	0%
- корректировка на отличие цены предложения от цены сделки, %	-	-11,70%	-10,60%	-11,70%	-10,60%
Скорр. по последовательным эл-там цена, руб./кв. м	-	39 674	45 210	26 758	44 700

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Ниже представлена карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных аналогов.

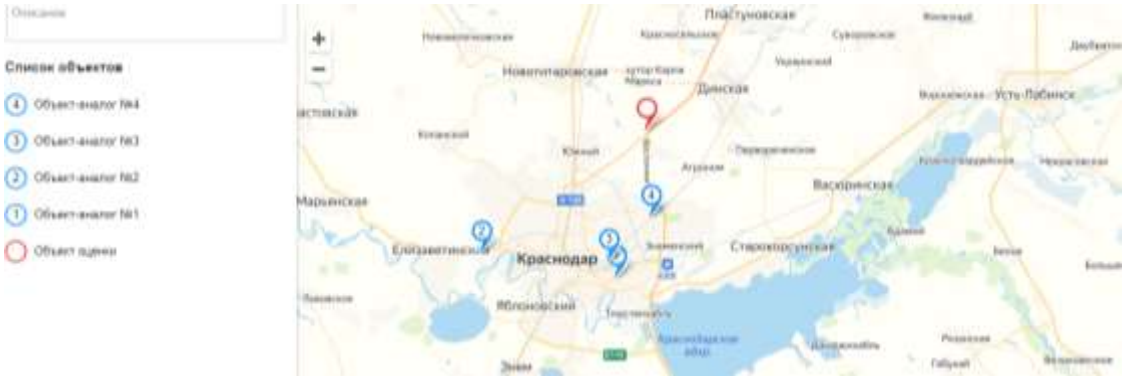


Рис. 29. Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов (№№ 1-4)

Объект оценки и подобранные аналоги расположены в промышленных зонах Краснодара (окраинные районы) и прилегающая к городу территория. Таким образом, с точки зрения местоположения, характеристики Объекта оценки и аналогов сопоставимы, корректировка не требуется.

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

Корректировка проведена с использованием зависимости цены производственно-складских объектов от их общей площади.[39]

Корректировка на техническое состояние. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений.

Техническое состояние Объекта оценки определялось в ходе визуального осмотра, аналогов – по фотографиям в объявлении и в соответствии с информацией, выявленной в ходе устного интервьюирования продавцов.

Техническое состояние помещений Объекта оценки – хорошее, аналогов №№ 1-2 – также хорошее, корректировка не требуется. Коэффициент состояния, выражающий отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости, в соответствии с данными анализа рынка, - 1.

Корректировка на наличие отопления. Цена производственно-складских объектов, имеющих отопление, выше, чем неотапливаемых. Объекты-аналоги №№ 1 2 4, как и Объект оценки, обеспечены отоплением, корректировка не требуется.

[39] *Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва. – Техносфера, 2011. С. 452.*

Объект-аналог №3 представляет собой неотапливаемый склад, корректировка определяется с использованием исследования Лейфера Л. А. [40], согласно которому отношение удельной цены неотапливаемых помещений к отапливаемым составляет 0,77.

Корректировка на наличие отопления для объекта-аналога №3 составляет 1/0,77=30%

Поправка на площадь офисных помещений в составе общей площади здания определяется с использованием исследования Лейфера Л. А. [41], согласно которому отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса в среднем равно 1,45.

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

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

К – коэффициент функционального назначения помещения;

Дпр – доля производственно-складских помещений от общей площади оцениваемых помещений;

Спр – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м производственно-складских помещений (Спр =1);

Доф - доля офисных помещений от общей площади помещения;

Соф – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисных помещений по отношению к стоимости производственных (Спр=1,45).

Поправка на площадь земельного участка. В связи с наличием свободной площади для маневрирования и парковки транспорта у объекта оценки и объектов – аналогов, корректировка по данному параметру не выполнялась.

Поправка на класс качества

Поправка на класс качества выаполнялась по данным справочника «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г», стр.206:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (классы В, В+)	0,76	0,75	0,77
Отношение удельной цены низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (классы А, А+)	0,61	0,60	0,61

Рис. 30. Коэффициенты корректировки на класс качества производственно – складской недвижимости

[40] *Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.141*

[41] *Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.141*

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. Не выявлены.

5.2.4. Итоговый расчет стоимости сравнительным подходом

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

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

- $Ц_{пр.i}$ – 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:

$$N_i = \frac{1-a_n}{\text{A}}, \text{ где:}$$

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 сравнительному подходу.

Таблица 37. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	X	**39 674**	**45 210**	**26 758**	**44 700**
Корректировка на местоположение					
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Краснодарский край, Краснодар, Сормовская ул., 7	Краснодарский край, Краснодар, ул. Кирпичная	Краснодарский край, Краснодар, 3-й Тихорецкий пр., 3	Краснодарский край, Краснодар, посёлок Индустриальный
Коэффициент поправки	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Поправка, руб./кв. м		0	0	0	0
Корректировка на площадь зданий					
Общая площадь, кв. м	70 803,2	4 000,0	3 856,0	6 600,0	10 000,0
	1,000	0,780	0,780	0,880	0,960
Поправка, %	X	-22,0%	-22,0%	-12,0%	-4,0%
Поправка, руб./кв. м	X	-8 728	-9 946	-3 211	-1 788
Корректировка на техническое состояние здания					
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент поправки	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
Поправка, %	X	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	X	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на назначение					
Общая площадь зданий, кв. м	70 803,2	4 000,0	3 856,0	6 600,0	10 000,0
Площадь административных помещений, кв. м	5 080,2	300,0	0,0	600,0	2 000,0
Коэффициент поправки	1,03	1,03	1,00	1,04	1,09
Поправка, %	X	-0,1%	3,2%	-0,8%	-5,3%
Поправка, руб./кв. м	X	-56,1	1 459,7	-221,6	-2 366,7
Корректировка на наличие холодильных камер					
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент поправки	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка, %	X	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	X	0,0	0,0	0,0	0,0

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на наличие ГПМ					
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент поправки	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Поправка, %	X	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	X	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие отопления					
Наличие отопления	есть	есть	есть	нет	есть
Коэффициент поправки	1,00	1,00	1,00	0,77	1,00
Поправка, %		0%	0%	30%	0%
Поправка, руб./кв. м		0,0	0,0	7 992,6	0,0
Корректировка на класс качества					
Характеристика объекта	A	C	B	C	A
Коэффициент поправки	1,00	0,61	0,76	0,61	1,00
Поправка, %	X	63,9%	31,6%	63,9%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	X	25 365,3	14 276,8	17 107,6	0,0
Корректировка на площадь земельного участка					
Отношение S земли к S зданий	1,78	1,00	1,35	1,82	2,00
Поправка (расчетное значение), %	X	0%	0%	0%	0%
Поправка, %	X	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	X	0,0	0,0	0,0	0,0
Относительная коррекция, %	*X*	*41,8%*	*12,8%*	*81,0%*	*-9,3%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*X*	*16 584,0*	*5 787,0*	*21 674,0*	*-4 157,0*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**X**	**56 258**	**50 997**	**48 432**	**40 543**
Коэффициент вариации	Разница между максимальным и минимальным значением откорректированных стоимостей аналогов составляет 28%; коэффициент вариации – 13%, что свидетельствует о достаточной однородности совокупности.				
Абсолютная валовая коррекция	X	**86%**	**57%**	**107%**	**9%**
Комментарий	X	Ввиду значительной валовой корректировке и неспопоставимости по классу здания и площади помещений, данный аналог не может быть использован для дальнейшего расчёта		Ввиду значительной валовой корректировке и неспопоставимости по классу здания и площади помещений, данный аналог не может быть использован для дальнейшего расчёта	

Так как в результате анализа характеристик объектов – аналогов, Оценщик пришёл к выводу о недостаточном количестве сопоставимых объектов – аналогов, то сравнительный подход не использовался для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Скорректированные удельные показатели цен объектов - аналогов находятся в диапазоне от 40 543 руб./кв. м до 56 258 руб./кв. м с НДС. ***Таким образом, вероятный диапазон стоимости Объекта оценки, определённый в рамках сравнительного подхода, составляет от 2 870 000 000 руб. до 3 983 000 000 руб. с НДС.***

5.3. Затратный подход

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (п. 24г ФСО № 7):

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

5.3.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

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.

Таблица 38. Обоснование выбора метода расчета стоимости земельного участка

Метод	Условие применения метода	Обоснование выбора метода к оценке
Метод сравнения продаж (сравнительный подход)	Применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. При наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным. 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).	Т.к. рынок земельных участков под производственно - складскую застройку достаточно развит в г. Краснодаре, а также принимая во внимание, что, при наличии необходимой информации, метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным, **к оценке применен метод сравнения продаж.**
Метод выделения (сравнительный подход)	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости (ЕОН), 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 выделения не применялся, т. к. не выявлена информация о ценах сделок / предложений с ЕОН, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, с соблюдением условия, что улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию.
Метод распределения (сравнительный подход)	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с ЕОН, 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 распределения в рамках сравнительного подхода не применялся в силу отсутствия информации о ценах сделок и предложений с ЕОН, аналогичными Объекту оценки, с указанием стоимости входящих в него улучшений и земельного участка. Ряд аналитических источников (Справочники Л. А. Лейфера, СтатРиелт и пр.) содержит сведения о доле стоимости земельного участка в стоимости ЕОН. Применение таких значений для оцениваемого участка может привести к значительной погрешности в его стоимости, т. к. среднерыночные коэффициенты не учитывают индивидуальных характеристик оцениваемого участка (престижность расположения, близость метро и транспортной развязки, возможность высотного строительства и, как следствие, большая нагрузка на кв. м земельного участка, и т.д.).
Метод капитализации земельной ренты (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.	Метод не применялся, т. к. не выявлены предложения по аренде земельных участков, сопоставимых с оцениваемым.
Метод остатка (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.	Метод остатка не использовался, т. к. его использование требует значительных допущений и предположений (в части типа и характера застройки, площадей, стоимости строительства, будущих ставок аренды и проч.)

Метод	Условие применения метода	Обоснование выбора метода к оценке
Метод предполагаемого использования (доходный подход)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	Метод предполагаемого использования не применялся, т. к. его использование требует значительных допущений и предположений (в части типа и характера застройки, площадей, стоимости и сроков строительства, сроков ввода в эксплуатацию, будущих ставок аренды и проч.)

Таким образом, стоимость земельного участка определена методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации. 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.

Подробное описание применения сравнительного подхода к оценке недвижимости приведено в разделе 5.2. Отчета. Далее приводятся расчетные таблицы и пояснения к ним.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались данные риэлтерских фирм. Были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки. В случае, когда при сборе информации об объектах-аналогах не удавалось найти реальных сделок с объектами-аналогами, то в качестве объектов-аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе анализа рынка.

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:

- земельный участок под производственно-складскую застройку
- расположение в промзонах на окраине Краснодара или в его ближайших окрестностях
- площадью более 10 000 кв. м для земельного массива образованного земельными участками с кад. № (23:43:0109002:997, 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:676)
- площадью более 5 000 кв. м и менее 50 000 кв. м для земельного участка с кад. № 23:43:0109002:231

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 4 к Отчету. В соответствии со ст. 146 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС.

Земельными участками с кад. № 23:43:0109002:997, 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:676 образован земельный массив общей площадью 118 458 кв. м.

Таблица 39. Описание объектов сравнения для оценки земельного массива общей площадью 118 458 кв. м

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная	Краснодарский край, пос. Южный, ул. Новая 31/1	Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Пашковский сельский округ, х. Ленина	Краснодарский край, Динской р-н, станица Новотитаровская, Крайняя ул., 2.
Район расположения	Прикубанский внутригородской округ	Динской район, Южно-Кубанское сельское поселение	Карасунский внутригородской округ	Динской район
Объект	условно свободный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок
Кад. №	23:43:0109002:997, 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:675, 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:676	23:07:0301027:41	23:43:0422008:356, 23:43:0422008:357, 23:43:0422008:39 и др.,	н/д
Общая площадь, кв. м	**118 458**	**26 000**	**69 420**	**12 900**
Категория	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
ВРИ (по документу)	склады, автомобильный транспорт, коммунальное обслуживание	Для размещения производственно-автотранспортного предприятия	для размещения объектов производственно-складского назначения	для размещения объектов производственно-складского назначения
НЭИ (позиционирование)	промышленное	промышленное	промышленное	промышленное
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	по границе	электричество на участке, получено разрешение на водоснабжение (частично подведена, заглушено), канализацию и теплоснабжение	по границе	по границе
Подъездные пути	асфальт	грунтовая дорога	асфальт	асфальт
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия (второстепенная дорога)	1 линия	1 линия
Наличие/отсутствие исходно-разрешительной документации	условно-свободный	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ж/д ввод на участок	нет	нет	нет	нет
Обременения	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Наличие улучшений под снос	условно свободный	присутствуют	условно свободный	условно свободный
Точная ссылка	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yuzhnyy-4224854782	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_694_ga_promnaznacheniya_1298038068	https://realty.ya.ru/offer/6298900758736401449/
Источник информации	-	8-934-341-42-09	8-958-702-98-89	8-918-059-43-30
Цена предложения, руб.	?	**85 000 000**	**240 000 000**	**45 150 000**
Цена предложения, руб./кв. м	?	3 269	3 457	3 500

Таблица 40. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка с кад. номером 23:43:0109002:231

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная	Краснодарский край, пос. Южный, ул. Новая 31/1	Краснодарский край, р-н Динской, Мичуринское сельское поселение, пос. Агроном, ул. Вокзальная, 3-б	Краснодарский край, Динской р-н, станица Новотитаровская, Крайняя ул., 2.
Район расположения	Прикубанский внутригородской округ	Динской район, Южно-Кубанское сельское поселение	Динской район, Мичуринское сельское поселение	Динской район
Объект	условно свободный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок
Кад. №	23:43:0109002:231	23:07:0301027:41	23:07:0901024:13	н/д
Общая площадь, кв. м	**7 219**	**26 000**	**5 967**	**12 900**
Категория	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
ВРИ (по документу)	склады, автомобильный транспорт, коммунальное обслуживание	Для размещения производственно-автотранспортного предприятия	для размещения объектов производственно-складского назначения	для размещения объектов производственно-складского назначения
НЭИ (позиционирование)	промышленное	промышленное	промышленное	промышленное
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	по границе	электричество на участке, получено разрешение на водоснабжение (частично подведена, заглушено), канализацию и теплоснабжение	по границе	по границе
Подъездные пути	асфальт	грунтовая дорога	нет	асфальт
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия (второстепенная дорога)	1 линия	1 линия
Наличие/отсутствие исходно-разрешительной документации	асфальт	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Ж/д ввод на участок	условно-свободный	нет	нет	нет
Обременения	нет	нет данных	нет данных	нет данных
Наличие улучшений под снос	нет данных	присутствуют	присутствуют	условно свободный
Точная ссылка	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yuzhnyy-4224854782	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/281406556/	https://realty.ya.ru/offer/6298900758736401449/
Источник информации	-	8-934-341-42-09	8-918-340-79-19	8-918-059-43-30
Цена предложения, руб.	?	85 000 000	30 000 000	45 150 000
Цена предложения, руб./кв. м	?	3 269	5 028	3 500

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, состоянии, местоположении. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. Уточнение местоположения проведено также с использованием сервиса Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/.

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).

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения (последовательные поправки)

Передаваемые имущественные права. Все аналоги, как и оцениваемые участки, предлагаются на продажу в статусе права собственности. Корректировка не требуется.

У оцениваемых земельных участков в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление. 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 оцениваемые участки зарегистрированы зоны особого режима использования: санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Наличие охранной зоны не оказывает влияния на оборотоспособность Объекта оценки, т. к. установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах, и ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.[42] 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.

Расходы, сделанные сразу после покупки. Могут включать затраты на демонтаж здания или части его, затраты на устранение загрязнения земельного участка и др. Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный. Аналог №1 имеет ветхие постройки под снос. *Корректировка определялась* с использованием данных Статриелт:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	**0,91**

Рис. 31. Коэффициенты корректировки на наличие зданий под снос[43]

Корректировка на наличие строений под снос для аналога №1 составляет:

[42] *ч. 5 ст. 56 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015)*

[43] *https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

(1 / 0,91 – 1) = 9,9%

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 выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Скидки на торг при продаже земельных участков под индустриальную застройку в диапазоне 10,4-13,6%, в среднем 11,7%[44]. В расчётах использовалось среднее значение в размере 11,7%.

Таблица 41. Корректировка цен сравниваемых объектов по I группе элементов сравнения земельного массива общей площадь 118 458 кв. м

Элемент сравнения	Объект аналог	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	3 269	3 457	3 500
Переданные права	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**
Поправка	1	1	1	1
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 269	3 457	3 500
Дата продажи	**фев.23**	**фев.23**	**фев.23**	**фев.23**
Корректировка, %	х	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 269	3 457	3 500
Дополнительные корректировки (особые условия финансирования, условия сделки)	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Корректировка, %	х	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 269	3 457	3 500
Корректировка на расходы, сделанные сразу после покупки	**условно свободный**	**присутствуют**	**условно свободный**	**условно свободный**
Корректировка	**1**	**0,91**	**1**	**1**
Корректировка, %	х	9,9%	0,0%	0,0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 593	3 457	3 500
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Скидка на торг, %	х	-11,7%	-11,7%	-11,7%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 172	3 053	3 091
Последовательные корректировки, суммарно	х	-3,0%	-11,7%	-11,7%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	**х**	**3 172**	**3 053**	**3 091**

Таблица 42. Корректировка цен сравниваемых объектов по I группе элементов сравнения земельного участка с кад. номером 23:43:0109002:231

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	?	3 269	5 028	3 500
Переданные права	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**
Поправка	1	1	1	1
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 269	5 028	3 500
Дата продажи	**фев.23**	**фев.23**	**фев.23**	**фев.23**
Корректировка, %	х	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 269	5 028	3 500
Дополнительные корректировки (особые условия финансирования, условия сделки)	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Корректировка, %	х	0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 269	5 028	3 500
Корректировка на расходы, сделанные сразу после покупки	**условно свободный**	**присутствуют**	**присутствуют**	**условно свободный**
Корректировка	**1**	**0,91**	**0,91**	**1**
Корректировка, %	х	9,9%	9,9%	0,0%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 593	5 525	3 500
Совершенная сделка/предложение	**сделка**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Скидка на торг, %	х	-11,7%	-11,7%	-11,7%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	3 172	4 878	3 091

44 *Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2, 2022 г, стр. 266*

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Последовательные корректировки, суммарно	х	-3,0%	-3,0%	-11,7%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	**х**	**3 172**	**4 878**	**3 091**

Внесение корректировок по II группе элементов сравнения (параллельные поправки)

Корректировка на местоположение. Фактор местоположения рассмотрен с точки зрения расположения объектов согласно градостроительному зонированию и относительно близости к транспортным магистралям.

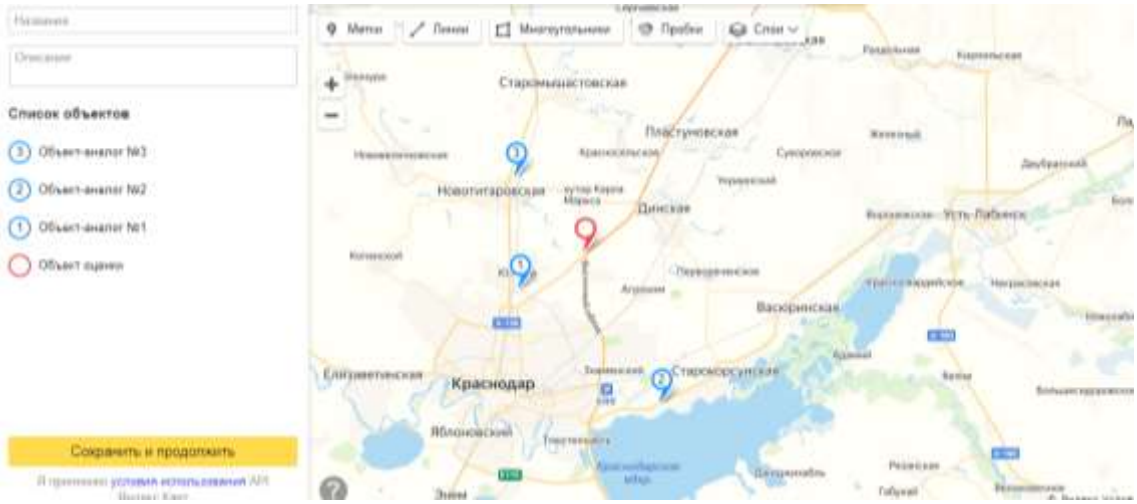


Рис. 32. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов земельного массива общей площадь 118 458 кв. м

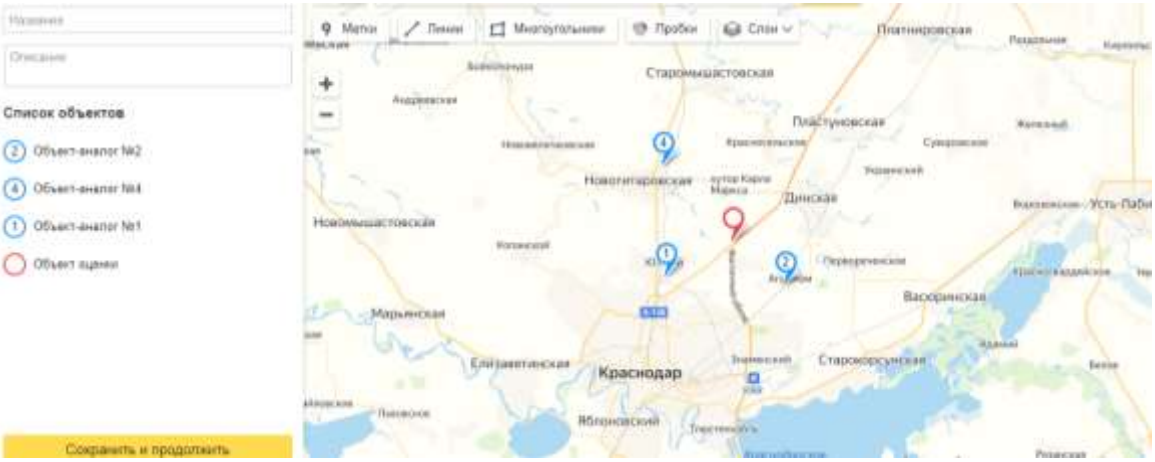


Рис. 33. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов земельного участка с кад. номером 23:43:0109002:231

Местоположение анализировалось с точки зрения расположения относительно областного (районного) центра, расстояния до значимых трасс (федеральных, региональных), расположения на первой линии автодороги.

Наиболее высокие цены на участки, расположенные на первой линии, т. к. характеризуются отличными визуальными характеристиками (помимо удобства подъезда). При удалении от автомагистрали цена земельных участков снижается из-за ухудшения транспортной доступности.

Корректировка проведена с использованием исследования СтатРиелт.[45] Аналог №1 расположен на 1 линии автодороги второстепенного назначения поэтому корректировка определена с использованием коэффици-

[45]*URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

ента по верхней границе диапазона 0,94. Тогда корректировка цены аналога расположенного на 1 линии дороги второстепенного значения к цене оцениваемого участка на 1 линии основной автодороги составит:

6,4%=1/0,94-1.

Корректировка на общую площадь. 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. Для земельных участков под производственно-складскую застройку поправка рассчитана с использование исследования Лейфера Л. А., согласно которому зависимость удельной цены от площади:

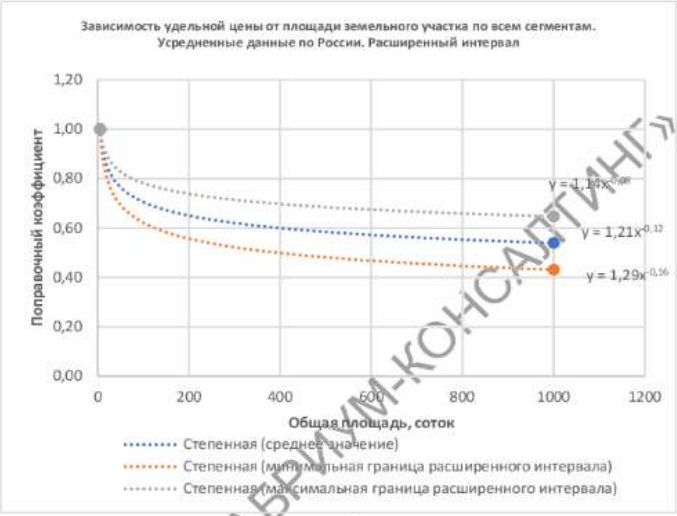


Рис. 16[10]

Рис. 34. Зависимость удельной цены от площади

В расчётах исопльзовалась следующая зависимость поправочного коэффициента от площади:

К = 1,21 * S^(-0,12)

Расчёт корректировки на площадь выполнялся по формуле:

П = Коо / Коа – 1, где

Коо – значение коэффициента ценообразующего фактора объекта оценки;

Коа – значение коэффициента ценообразующего фактора объекта - аналога.

Корректировка на инженерные коммуникации. Как правило, стоимость инженерно подготовленного участка на 25-30% превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. Корректировка введена по данным информационного портала Статриелт.

ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

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

01.01.2023

Рис. 35. Коэффициенты корректировки на инженерные коммуникации[46]

В расчётах исопльзовались средние значения коэффициентов.

Аналог №1 представляет собой земельный участок с подведенным электроснабжением. Корректировка составит 1/1,06-1= -5,7%

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемые земельные участки имеют асфальтированные подъездные пути. Подъездные пути аналога №1 грунтовые. Корректировка вводится по данным информационного портала Статриелт на 01.1.2023 г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			**1,00**
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	**1,13**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,06	1,13	**1,09**
5	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой** смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,06	1,28	**1,17**
6	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	**1,17**
7	Огражденные по периметру [illegible] заборами (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или пихтовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	**1,09**
8	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	**1,02**

01.01.2023

Рис. 36. Коэффициенты корректировки на элементы благоустройства и подъездные пути[47]

Корректировочный коэффициент принят по нижней границе диапазона 1,08 (так как объект – аналог №1 расположен на незначительном удалении от асфальтированных дорог). Таким образом, величина корректировки для аналога №1 составляет 1,08/1,0-1=8,0%.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Не выявлены.

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

Схема согласования откорректированных цен сравниваемых объектов приведена в разделе 5.2 Отчета об оценке. Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

---

[46] *https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

[47] *https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

Таблица 43. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости земельного массива общей площадь 118 458 кв. м

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./кв. м	х	3 172	3 053	3 091
Корректировка на различия в площади				
Площадь, кв. м	118 458	26 000	69 420	12 900
Корректировка	0,298	0,357	0,318	0,389
Поправка, %	0%	-16,64%	-6,21%	-23,36%
Поправка, руб./кв. м	х	-528	-190	-722
Корректировка на транспортную доступность				
Подъездные пути	асфальт	грунтовая дорога	асфальт	асфальт
Поправка, %	х	8,0%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	х	254	0	0
Корректировка на инженерные коммуникации				
Коммуникации	по границе	электричество на участке, получено разрешение на водоснабжение (частично подведена, заглушено), канализацию и теплоснабжение	по границе	по границе
Корректировка	1,00	1,06	1,00	1,00
Поправка, %	х	-5,7%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	х	-180	0	0
Корректировка на расположение относительно красной линии				
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия (второстепенная дорога)	1 линия	1 линия
Корректировка	1,00	0,94	1,00	1,00
Поправка, %	х	6,4%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	х	202	0	0
Относительная коррекция, %	*х*	*-7,9%*	*-6,2%*	*-23,4%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	х	-251	-189	-723
Абсолютная валовая коррекция, %	**х**	**37%**	**6%**	**23%**
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	**х**	**2 921**	**2 864**	**2 368**
1-ABS(суммарная корректировка)	х	63%	94%	77%
Весовой коэффициент	**100,0%**	**27,09%**	**40,12%**	**32,79%**
Уд. стоимость оцениваемого объекта / Вклад аналога, руб./кв. м	**2 716**	**791**	**1 149**	**776**
Площадь, кв. м	118 458			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	**321 731 928**			

Таблица 44. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение земельного участка с кад. номером 23:43:0109002:231

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./кв. м	х	3 172	4 878	3 091
Корректировка на различия в площади				
Площадь, кв. м	7 219	26 000	5 967	12 900
Корректировка	0,417	0,357	0,426	0,389
Поправка, %	0%	17%	-2%	7%
Поправка, руб./кв. м	х	527	-110	223
Корректировка на транспортную доступность				
Подъездные пути	асфальт	грунтовая дорога	асфальт	асфальт
Корректировка	1,08	1	1,08	1,08
Поправка, %	х	8,0%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	х	254	0	0
Корректировка на инженерные коммуникации				
Коммуникации	по границе	электричество на участке, получено разрешение на водоснабжение (частично подведена, заглушено), канализацию и теплоснабжение	по границе	по границе
Корректировка	1,00	1,06	1,00	1,00
Поправка, %	х	-5,7%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	х	-180	0	0
Наличие покрытия	**асфальт**	**нет**	**нет**	**нет**
Корректировка	1,09	1	1	1
Поправка, %		9,0%	9,0%	9,0%
Поправка, руб./кв. м		285	439	278
Корректировка на расположение относительно красной линии				
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия (второстепенная дорога)	1 линия	1 линия
Корректировка	1,00	0,94	1,00	1,00
Поправка, %	х	6,4%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	х	202	0	0
Относительная коррекция, %	*х*	*34,3%*	*6,7%*	*16,2%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	х	1 088	327	501
Абсолютная валовая коррекция, %	**х**	**46%**	**11%**	**16%**
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	**х**	**4 260**	**5 205**	**3 592**
1-ABS(суммарная корректировка)	х	54%	89%	84%
Весовой коэффициент	**100,0%**	**23,95%**	**39,12%**	**36,93%**
Уд. стоимость оцениваемого объекта / Вклад аналога, руб./кв. м	**4 383**	**1 020**	**2 036**	**1 327**
Площадь, кв. м	7 219			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	**31 640 877**			

5.3.2. Описание процесса расчета стоимости работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории, выполненных на земельных участках

В соответствии с условиями Задания на оценку, оценка земельных участках с кадастровыми номерами №23:43:0109002:997, № 23:43:0109002:674, № 23:43:0109002:675, №23:43:0109002:676, №23:43:0109002:1009 и № 23:43:0109002:231 производится с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории. Полный перечень работ (улучшений) согласно Дополнительному соглашению № 1 к Заданию на оценку № 7 от «21» февраля 2023 года к Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 7», от 22.02.2023 г. произведенных на земельных участках, приведен ниже:

Таблица 45. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:997 общей площадью 90 503+/- 26, 45 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружное водоснабжение		
	Раздел 1. Водопровод хозяйственно-питьевой		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	1,28
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	2 240,00
3	Утилизация	т	2 240,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 м3	20,24
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	253,00
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	20,24
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	222,64
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	6,66
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	732,07
10	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,78
11	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	969,00
12	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	7,75
13	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,44
14	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм	м	445,54
15	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,44
16	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная - прим.)	шт	4,00
17	Вставка демонтажная фланцевая Д100	шт	4,00
18	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	шт	4,00
19	Задвижка фланцевая d100 L=190мм	шт	4,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,80
21	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	8,00
22	Фланец, для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	8,00
23	Прокладки между фланцевыми соединениями d100	шт	8,00
24	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,20
25	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d110 45°	шт	12,00
26	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	0,80
27	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d110	шт	8,00
28	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	8,00
29	Заглушка фланцевая d110	шт	8,00
	Колодцы		
30	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	1,25
31	Плита днища ПН20, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 м3, расход арматуры 79,44 кг	шт	4,00
32	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг	шт	10,00
33	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг	шт	4,00
34	Плиты перекрытия 4ПП20-2, бетон В15, объем 0,51 м3, расход арматуры 72,96 кг	шт	8,00
35	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	4,00
36	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	4,00
37	Люк чугунный тяжелый	шт	4,00
38	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,10
	Гидроизоляционные работы		
39	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 кв. м	0,64
40	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой	100 кв. м	0,64

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	кладки, кирпичу, бетону		
41	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
42	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,15
	Раздел 2. Кольцевой противопожарный водопровод		
43	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	2,24
44	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	3 920,00
45	Утилизация	т	3 920,00
46	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	9,09
47	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	99,99
48	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	13,60
49	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	1 496,00
50	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,88
51	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 100,00
52	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	8,80
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	27,00
54	Вставка демонтажная фланцевая Д200	шт	18,00
55	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	9,00
56	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	36,00
57	Задвижка HAWLE клиновая, фланцевая, короткая, DN200	шт	36,00
58	Установка: гидрантов пожарных	шт	9,00
59	Гидрант Hawle h=2230 мм, Ру1.6 МПа	шт	4,00
60	Гидрант Hawle h=2730 мм, Ру1.6 МПа	шт	5,00
61	Отвод ПЭ100 DN200 17гр SDR11, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
62	Фланец переходной под ПГ №5038 Hawle	шт	2,00
63	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	1,52
64	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	1 516,00
65	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	1,52
66	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	1,20
67	Тройник фланцевый ВЧШГс ПП 200х200, Ру1.6 Мпа	шт	9,00
68	Тройник фланцевый ВЧШГс ПП 200х200, Ру1.6 Мпа с пожарной подставкой	шт	4,00
69	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты для прохода ч/з стенку колодца - прим.)	10 шт	7,20
70	Муфта для прохода ПЭ тр. через стенку колодца для тр-да D225мм	шт	72,00
71	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	1,80
72	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d225	шт	18,00
73	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	18,00
74	Заглушка фланцевая dy200	шт	18,00
75	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,40
76	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	14,00
	Колодцы		
77	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	2,16
78	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	23,76
79	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	9,54
80	КЦД 10-10ч	шт	2,00
81	КЦД 15-10ч	шт	10,00
82	КЦД 20-10ч	шт	24,00
83	К 10-5ч	шт	1,00
84	К 10-10ч	шт	5,00
85	К 15-5ч	шт	5,00
86	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (прим.)	шт	14,00
87	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг (прим.)	шт	8,00
88	К 20-10ч	шт	41,00
89	К 7-10	шт	22,00
90	К 7-5	шт	15,00
91	К 7-1	шт	11,00
92	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	12,00
93	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	35,00
94	ПП10-15	шт	2,00
95	ПП15	шт	10,00
96	ПП20-15	шт	27,00
97	Люк чугунный тяжелый	шт	36,00
98	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	1,50

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
99	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	9,68
100	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	2,32
	02-01-02 Наружная канализация		
	Раздел 1. Хозяйственно-бытовая канализация		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,35
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	605,50
3	Утилизация	т	605,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,82
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	20,02
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	0,12
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	1,50
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,94
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	323,40
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,94
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм	100 м	3,22
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм	м	322,00
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 300 мм	км	0,32
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,23
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,13
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,33
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,00
18	Отвод НПВХ 300*45	шт	6,00
19	Заглушка для раструба wavin dy300	шт	4,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ трубные муфты)	10 шт	0,30
21	Отвод Wavin SN8 300 90град.,	шт	3,00
	Раздел 2. Ливневая канализация		
22	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,96
23	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	1 680,00
24	Утилизация	т	1 680,00
25	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	8,42
26	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	92,60
27	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	2,40
28	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	37,50
29	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	8,32
30	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	915,20
31	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	8,32
32	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 250 мм (прим.)	100 м	14,03
33	ПП Икапласт 225/200 SN8	шт	233,83
34	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	1,40
35	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,80
36	Заглушка полиэтиленовая удлиненная, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 225 мм	шт	4,00
37	Отвод полиэтиленовый удлиненный 90°, номинальный внутренний диаметр 225 мм	шт	2,00
38	Отвод литой полиэтиленовый 90 град., электросварной, диаметр 225 мм	шт	2,00
39	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	2,00
40	Заглушка фланцевая DN200, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
41	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,30
42	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d200, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
43	Фланец SDR11 d315	шт	2,00
44	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,35
45	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,23
46	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	3,55
	Ввод		
47	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 кв. м	м3	0,32
48	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	0,33
49	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
50	Болты с гайками и шайбами оцинкованные, диаметр 20 мм	кг	8,51
51	Шпильки оцинкованные стяжные, диаметр 20 мм, длина 400 мм	т	0,02
	К2.Колодцы		
52	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	7,00
53	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	7,70

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
54	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 м3	0,54
55	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 0,7 м в сухих грунтах	10 м3	0,98
56	КЦД 10-10ч	шт	10,00
57	К 10-5ч	шт	9,00
58	К 7-10	шт	11,00
59	К 7-5	шт	14,00
60	К 7-1	шт	16,00
61	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	12,00
62	ПП10-15	шт	10,00
63	КЦД-8-10ч	шт	16,00
64	К 8-2.5ч	шт	6,00
65	К 8-5ч	шт	1,00
66	К 8-10ч	шт	2,00
67	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	16,00
68	Люк чугунный тяжелый	шт	16,00
69	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,28
70	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	2,60
71	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,04
72	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,62
	Основание под сооружения		
73	Устройство пароизоляции из полиэтиленовой пленки в один слой насухо	100 кв. м	0,58
74	Проволока вязальная	кг	23,38
75	Установка закладных деталей: до 4 кг (прим.)	т	0,68
76	Уголок горячекатаный, марка стали 18пс, ширина полок 110-250 мм	т	0,68
77	Прокат полосовой, горячекатаный, марка стали 45, размер 100х10 мм (прим.)	т	0,86
78	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	2,26
79	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	28,20
80	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских	100 м3	0,14
81	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	14,66
82	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	1,17
	Монтаж оборудования		
83	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	2,00
84	КНС для хозяйственно-бытовых очистных сооружений	шт	1,00
85	Ливневая насосная станция	шт	1,00
	04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,16
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	280,00
3	Утилизация	т	280,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	1,20
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	1,20
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	132,00
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,45
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	15,95
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	4,16
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг	100 м	41,60
11	АВВГ 4х240 мм	м	4 160,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	1,45
13	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом каждого последующего	100 м	10,15
14	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	9,28
15	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. м	шт	8,00
16	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	8,00
17	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	36,00
18	УКПт-150/40-420	шт	36,00
19	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	4,00
20	Прибор или аппарат	шт	12,00
21	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,40
22	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	4,00
23	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	4,00
24	Щит ЩУ-3/1-0	шт	4,00
	Раздел 2. ПНР		
25	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	32,00
26	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	16,00
27	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий	шт	16,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям		
	04-01-02 Кабельная линия 10кВ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,26
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	460,25
3	Утилизация	т	460,25
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	2,44
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	2,44
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	268,40
7	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	4,70
8	На каждый последующий кабель добавлять к расценке 08-02-142-01	100 м	4,70
9	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	85,00
10	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий	канал.км	0,94
11	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля	100 м	1,20
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом каждого последующего	100 м	1,20
13	Кирпич керамический одинарный, марка 75, размер 250х120х65 мм	1000 шт	2,74
14	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 13 кг	100 м	9,40
15	АСБл-10 3х240	м	940,00
16	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 10 кВ, сечение одной жилы до 240 мкв. м	шт	4,00
17	Концевая муфта POLT-12D/3XI-H1-L12B	компл	4,00
18	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 240 мкв. м	100 шт	0,04
19	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	36,00
20	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 175/50	шт	36,00
	Раздел 2. ПНР		
21	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением: до 10 кВ	испытание	8,00
22	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	2,00
23	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	8,00
	04-01-03 ДГУ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3	1000 м3	0,06
2	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 3	100 м3	0,03
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	101,50
4	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	0,06
5	Утилизация излишнего грунта	т	101,50
6	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,12
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	13,20
8	Устройство подстилающих слоев: щебеночных	м3	14,00
9	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	17,50
10	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,03
11	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	м3	2,86
12	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 40 т(ДГУ)	шт	2,00
13	Дизель-генераторная станция номинальная мощность 400кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе, уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно однолинейной схемы полной заводской готовности ДГУ 400кВА	шт	1,00
14	Дизель-генераторная станция номинальная мощность 200кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе, уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно однолинейной схемы полной заводской готовности ДГУ 200кВА	шт	1,00
15	Проводник заземляющий из медного изолированного провода сечением 25 мкв. м открыто по строительным основаниям	100 м	0,50
16	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластиката бронированный, сечением ВВбШвнг 5х4 кв мм	м	50,00
17	Разводка по устройствам и подключение жил кабелей или проводов сечением: до 240 мкв. м	100 шт	0,12
18	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских	100 м3	0,12
19	Каркасы арматурные класса А-I диаметром: 12 мм	т	1,00
20	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (М350)	м3	12,48
21	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,47
22	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
23	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,11
24	Установка закладных деталей весом: до 4 кг	т	0,01
25	Детали закладные, вес до 1 кг	т	0,01

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
26	Устройство основания под фундаменты: щебеночного , отмостка	м3	4,20
27	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	4,83
28	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,04
29	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	м3	3,73
30	Забивка вертикальных заземлителей механизированная на глубину до 5 м	шт	12,00
31	Сталь угловая	т	0,23
32	Устройство заземлителя: протяженного в грунтах 1-4 групп прим.	100 м	0,55
33	Сталь полосовая: 40х5 мм, марка Ст3сп	т	0,09
34	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой	шт	20,00
35	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 200/60-450	шт	20,00
36	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим.	шт	6,00
37	Муфты концевые термоусаживаемые внутренней установки для силовых кабелей на напряжение 1 кВ, без наконечников, тип 4КВТП-1-240, сечение жил 150-240 мкв. м	компл	6,00
	06-01-01 Тепловая сеть		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,36
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	631,75
3	Утилизация	т	631,75
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,28
5	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком труб)	100 м3	0,34
6	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	51,48
7	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 3	1000 м3	0,31
8	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	м3	314,00
9	Прокладка в канале стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 219 мм	км	0,16
10	Труба теплоизолированная в ППУ 219х6/315	м	160,00
11	Комплект материалов для заделки стыка на трубопроводе в ППУ 219х6/315	шт	16,00
12	Установка фасонных частей стальных сварных диаметром: 100-250 мм (+ заглушки)	т	1,51
13	Отвод в ППУ 219х6.0/315 (Отвод Ст219×6,0-90-2-ППУ-ПЭ)	шт	19,00
14	Металлическая заглушка изоляции 219-2-ППУ-650	шт	2,00
15	Ультразвуковая дефектоскопия трубопровода одним преобразователем сварных соединений перлитного класса с двух сторон, прозвучивание поперечное, номинальный диаметр трубопровода: свыше 100 до 200, толщина стенки до 8 мм	стык	38,00
	Непроходной канал		
16	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,20
17	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	20,71
18	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	38,60
19	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	44,39
20	Устройство непроходных каналов: одноячейковых, перекрываемых или опирающихся на плиту	100 м3	0,42
21	Канал лотковый Л 6-8/2 (2970х1160х530)	шт	52,00
22	П 8-8 (покрытие лотка)	шт	52,00
23	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	3,80
24	Битумы нефтяные строительные БН-90/10	т	0,06
25	Мастика битумная кровельная горячая	т	0,91
	Устройство камеры		
26	Устройство камер со стенками: из бетонных блоков	100 м3	0,17
27	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	1,74
28	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 20 мм, класс В20 (КВ. М50)	м3	5,02
29	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-III, диаметр 12 мм	т	0,33
30	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 8 мм	т	0,02
31	Изготовление арматурных пространственных каркасов в построечных условиях, диаметром: 12 мм	т	0,33
32	Изготовление арматурных пространственных каркасов в построечных условиях, диаметром: 8 мм	т	0,02
33	Блоки бетонные для стен подвалов на цементном вяжущем полнотелые с вырезом М100, объем менее 0,3 м3 (ФБС 8.4.6-Т - прим.)	м3	1,20
34	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,195 м3, расход арматуры 0,76 кг	шт	11,00
35	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС12-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,265 м3, расход арматуры 1,46 кг	шт	5,00
36	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС24-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,543 м3, расход арматуры 1,46 кг	шт	5,00
37	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС12-4-3-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,127 м3, расход арматуры 0,74 кг	шт	2,00
38	Балка перекрытий каналов Б 1, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,07 м3, расход арматуры 9,3 кг	шт	1,00
39	Балка перекрытий каналов Б 2, бетон В20 (КВ. М50), объем 0,17 м3, расход арматуры 17,8 кг	шт	2,00
40	Плиты перекрытия плоские, бетон В15, объем более 1,0 м3, расход арматуры 40 кг м3	м3	2,22
41	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	10,00
42	Люк чугунный тяжелый	шт	4,00
43	Устройство бетонной подготовки (борт - прим.)	100 м3	0,01

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
44	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	м3	0,69
45	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,09
46	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,09
47	Установка металлических решеток приямков	т	0,02
48	Решетки для приямков стальные	т	0,02
49	Кладка стен приямков и каналов	м3	1,23
50	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	м3	0,27
51	Кирпич керамический одинарный, марка 100, размер 250х120х65 мм	1000 шт	0,49
52	Прокладка стальных трубопроводов в проходном канале при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°С, диаметр труб: 300 мм	км	0,00
53	Трубы стальные электросварные прямошовные со снятой фаской из стали марок БСт2кп-БСт4кп и БСт2пс-БСт4пс, наружный диаметр 273 мм, толщина стенки 7 мм	м	1,30
54	Прокладка стальных трубопроводов в проходном канале при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°С, диаметр труб: 400 мм	км	0,00
55	Трубы стальные электросварные прямошовные и спиральношовные, класс прочности К38, наружный диаметр 426 мм, толщина стенки 7 мм	м	2,60
56	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером (прим.)	100 кв. м	0,47
57	Устройство боковой изоляции: методом наплавления	100 кв. м	0,95
58	Унифлекс: Экстра ТПП	кв. м	109,24
59	Устройство боковой изоляции: методом механического крепления	100 кв. м	0,47
60	Мембрана профилированная гидроизоляционная, высота шипа 8 мм, прочность 300-600 Н, относительное удлинение при разрыве не менее 24-28 %, Г4	кв. м	54,61
61	Устройство герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей прокладками на клее в один ряд (Вилатерм - прим.)	100 м	0,66
62	Изделия (прокладки) пенополиэтиленовые теплоизоляционные для уплотнения стыков сборных элементов ограждающих конструкций, сечение круглое сплошное, диаметр 50 мм (вилатерм спл. 60 мм - прим.)	10 м	6,59
63	Устройство мелких покрытий (брандмауэры, парапеты, свесы и т.п.) из листовой оцинкованной стали (Эф4)	100 кв. м	0,02
	Раздел 2. Система оперативного дистанционного контроля		
64	Приборы, устанавливаемые на металлоконструкциях, щитах и пультах, масса: до 5 кг	шт	1,00
65	Терминал коммутационный КТ-16	шт	1,00
66	Присоединение к приборам концов жил электрических проводок пайкой	100 шт	0,68
67	Втулка обжимная медная В-1	шт	34,00
68	Держатель проводов СКП	шт	68,00
69	Комплект удлинения 3-х жильного кабеля в комплекте с кабелем NYM-3х1.5 КУК-3	шт	6,00
70	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 2,5 мкв. м	100 шт	0,36
71	Рукав металлический наружным диаметром: до 48 мм	100 м	0,12
72	Рукава металлические из стальной оцинкованной ленты, негерметичные, простого профиля, РЗ-ЦХ, диаметр условный 20 мм	м	12,00
73	Затягивание провода в проложенные трубы и металлические рукава первого одножильного или многожильного в общей оплетке, суммарное сечение: до 6 мкв. м	100 м	0,12
74	Держатель оцинкованный двусторонний диам. 22мм	шт	16,00
	07-01-01 Благоустройство		
	Раздел 1. Благоустройство		
	Проезд		
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	75,69
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	11 353,20
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	75,69
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	14 305,03
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	756,88
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	9 536,69
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): однослойных	1000 кв. м	75,69
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	378,44
9	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	19 073,38
10	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	75,69
11	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	87 041,20
12	Устройство дорожных покрытий из сборных прямоугольных железобетонных плит площадью: свыше 10,5 кв. м	100 м3	53,34
13	Плиты железобетонные проезжей части	м3	5 334,00
14	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	115,16
15	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	12 667,78
16	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	124,42
17	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	13 686,20
18	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в	1000 кв. м	49,02

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	"обойме"		
19	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	56 368,40
20	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	98,03
21	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	392,13
22	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	5 882,00
23	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II	т	8 235,00
24	Подгрунтовочные работы путем розлива битумной эмульсии с применением автогудронатора	т	5,00
25	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	5,00
26	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	31,20
27	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	1 040,00
	Отмостка		
28	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	285,00
29	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	313,50
30	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	145,00
31	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	166,75
32	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	1,57
33	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	1 810,10
34	Устройство кровель плоских из рулонных кровельных гидроизоляционных материалов на полимерной мастике с подготовкой поверхности	100 кв. м	15,74
35	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resitrix GA"	кв. м	1 810,10
36	Устройство оснований и покрытий из песчано-гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной гранулометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см	1000 кв. м	1,57
37	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 27-04-003-05 по 27-04-003-07	1000 кв. м	23,61
38	Материалы из отсевов дробления осадочных горных пород для строительных работ: II класса, фракция до 10 мм, марка 800	м3	576,08
	Тротуар		
39	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	1,50
40	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	189,19
41	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	3,50
42	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	385,39
43	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 40 шт.	10 кв. м	100,10
44	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	1 021,02
45	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	12,50
46	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	1 250,00
	Утепление		
47	Изоляция изделиями из пенопласта на битуме холодных поверхностей: стен и колонн прямоугольных	м3	57,70
48	Пена монтажная полиуретановая противопожарная однокомпонентная модифицированная для заполнения, уплотнения, утепления, изоляции и соединения швов и стыков в местах с повышенными требованиями пожарной безопасности (0,88 л)	шт	6,00
49	Утеплитель XPS CARBON SOLID 400 1180x580x100-L Тип А	м3	56,55
50	Изоляция изделиями из пенопласта насухо холодных поверхностей покрытий и перекрытий	м3	57,70
51	Утеплитель XPS CARBON SOLID 500 1180x580x100-L Тип А	м3	58,85
	Ограждение		
53	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	6,57
54	Сваи из стальных труб, наружный диаметр 720 мм, толщина стенки 12 мм	т	5,30
55	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	658,00
56	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	29,00
57	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	65,70
58	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	13,14
59	Секция заграждения	шт	658,00
60	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,05
61	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8x5,4	шт	5,00
62	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
63	Калитка	шт	2,00
64	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	4,00
65	Шлагбаум автоматический подъемный 6м	шт	4,00
66	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	1 314,00
67	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	120,00
68	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	6,67
	Раздел 2. Модульные здания		
69	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 м3	1,73
70	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,17
71	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера	1 т груза	336,96

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	на расстояние: I класс груза до 15 км		
72	Утилизация излишнего грунта	т	336,96
73	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	98,00
74	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	107,80
75	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	74,80
76	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	86,02
77	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 0,5 т	шт	6,00
78	Места для курения (2-3)	шт	6,00
79	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 3 т	шт	1,00
80	Модульный с/у	шт	1,00
81	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 5 т	шт	1,00
82	КПП блочно модульнуе здание 3х6 м	шт	1,00
	07-01-02 Вертикальная планировка		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	90,50
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 1	1000 м3	18,10
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	126 704,20
4	Утилизация излишнего грунта	т	126 704,20
5	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	22,63
6	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	724,02
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	23,00
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	2 530,00
9	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	1,60
10	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 040,00
11	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	0,80
	07-01-03 Озеленение		
	Раздел 1. Озеленение		
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	32,00
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	32,00
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	3,20
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	3 520,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	32,00
6	Семена трав: мятлик	кг	64,00
	07-01-04 Наружное освещение		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	27,00
2	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,27
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (М350)	м3	27,54
4	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	2,10
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	2,42
6	Цоколь к опорам	шт	27,00
7	Закладная деталь фундамента	шт	27,00
8	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	2,59
9	Опора фланцевая высотой h=6м	шт	27,00
10	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	27,00
11	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	27,00
12	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	54,00
13	Светильник светодиодный «Эльбрус»	шт	54,00
14	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
15	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
16	Прибор или аппарат	шт	6,00
17	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
18	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 25A	шт	4,00
19	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 16A	шт	1,00
20	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
21	Розетка кабельная 2P+E, 16A, IP44	100 шт	0,01

Таблица 46. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:674 общей площадью 998 +/- 11 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружная канализация		
	Раздел 1. КНС		
1	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,07
2	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	7,14
3	Устройство стен и перегородок бетонных высотой: до 3 м, толщиной до 100 мм (защитный короб вокруг КНС)	100 м3	0,02
4	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	2,04
5	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
6	КНС	шт	1,00
7	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг	100 м	0,90
8	Кабель силовой с медными жилами ВВГнг(А)-LS 5х6-660	1000 м	0,06
9	Кабель силовой с медными жилами ВВГнг(А)-LS 5х4-660	1000 м	0,03
10	Коробка кабельная соединительная или разветвительная	шт	4,00
11	Коробка распределительная УК-2П (прим.)	шт	4,00
12	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	2,00
13	Установка насосов центробежных с электродвигателем, масса агрегата: до 0,1 т	шт	2,00
14	Насосы	шт	2,00
15	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ муфт. электросварн - прим.)	10 шт	2,00
16	Автоматическая трубная муфта	шт	2,00
17	Втулка под фланец 110	шт	4,00
18	Муфта электросварная 110	шт	4,00
19	Переход 100х300	шт	2,00
20	Втулка под фланец Ø 315	шт	4,00
21	отвод 90 ˚ Ø 315	шт	4,00
22	Муфта электросварная 315	шт	3,00
23	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников	10 шт	0,10
24	тройник 315*315	шт	1,00
25	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	4,00
26	Фланец Ду 100	шт	4,00
27	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм	шт	2,00
28	Обратный клапан Ду 100	шт	2,00
29	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	0,08
30	труба ПЭ100 Д 110*6,6 SDR17	м	8,08
31	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,06
32	Лестница	шт	1,00
33	Крепежные конструкции	компл	1,00
	Раздел 2. Канализациооные очистные сооружения МБО-15		
34	Установка для: очистки воды, автоматизированная	компл	2,00
35	МБО-20	шт	2,00
	Раздел 3. Резервуар ЛОС		
36	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
37	Устройство фундаментных плит бетонных плоских (+ пригруз лос/кнс)	100 м3	1,93
38	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	196,55
39	Устройство стен и перегородок бетонных высотой: до 3 м, толщиной до 100 мм	100 м3	1,34
40	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	136,92
41	Устройство перекрытий безбалочных толщиной: до 200 мм на высоте от опорной площади до 6 м	100 м3	1,04
42	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	105,79
43	Устройство бетонных колонн в деревянной опалубке высотой: до 4 м, периметром до 2 м	100 м3	0,07
44	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	6,98
45	Установка насосов центробежных с электродвигателем, масса агрегата: до 0,1 т	шт	1,00
46	Насос GRUNDFOS	шт	1,00
47	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ муфт. электросварн - прим.)	10 шт	0,50
48	муфта Ø 63 электросварой	шт	1,00
49	отвод 90 ˚ Ø 63 электросварного	шт	1,00
50	переход Ø 63/Ø100 электросварного	шт	1,00
51	Автоматическая трубная муфта	шт	1,00
52	Втулка под фланец 63	шт	1,00
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 50 мм	шт	1,00
54	Фланец 63	шт	1,00
55	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм	км	0,00
56	труба ПЭ100 Д63*3,8 SDR17	м	1,00
57	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,06
58	Лестница	шт	1,00
59	Крепежные конструкции	компл	1,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	Монтаж резервуара РВС-750		
60	Монтаж резервуаров стальных вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов: без понтона вместимостью до 1000 м3	т	22,28
61	Резервуар вертикальный V=500 м3	шт	1,00
62	Окраска металлических огрунтованных поверхностей: эмалью ПФ-115	100 кв. м	2,25
63	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз: грунтовкой ГФ-021	100 кв. м	2,25
64	Монтаж ограждающих конструкций стен: из профилированного листа при высоте здания до 30 м	100 кв. м	2,25
65	Профлист цинк в рулоне	кв. м	225,00
66	Монтаж кровельного покрытия: из профилированного листа при высоте здания до 25 м	100 кв. м	7,20
67	Профнастил оцинкованный с покрытием: полиэстер С21-1000-0,7	кв. м	719,73
68	Изоляция изделиями из волокнистых и зернистых материалов с креплением на клее и дюбелями холодных поверхностей: наружных стен (прим.)	100 кв. м	15,21
69	Изобокс ЭКСТрайт	кв. м	76,03
	Раздел 4. Фундаментная плита резервуара		
70	Изоляция изделиями из пенопласта насухо холодных поверхностей покрытий и перекрытий	м3	50,16
71	Плиты теплоизоляционные из экструзионного вспененного полистирола ПЕНОПЛЭКС-45 (прим.)	м3	51,16
72	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,15
73	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	14,89
74	Устройство фундаментных плит бетонных плоских	100 м3	2,61
75	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (КВ. М50)	м3	266,63
	07-01-01 Вертикальная планировка		
	Раздел 1.		
1	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	1,00
2	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	9,98
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 946,10
4	Утилизация	т	1 946,10
5	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	9,98
6	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	м3	1 257,48
7	Устройство ограждений: тросовых на железобетонных столбах	100 м	1,00
8	Установка ограждения и козырька из спиралей армированной колючей ленты (АКЛ) типа "Репейник": монтаж ограждения высотой 2,8 м, с установкой опор	100 м	1,00
9	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	100,00
10	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	1,00
11	Панели оград железобетонные	м3	62,50
12	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит (б/у)	100 м3	22,50
13	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	1,00
14	Известь технологическая полировальная	т	39,92
15	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	0,29
16	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	0,13
17	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 267,50
18	Утилизация	т	1 267,50
19	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	1,86
20	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	234,36
21	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	1,00
22	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	0,25
23	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	2,50
	07-01-02 Благоустройство		
	Раздел 1. Благоустройство		
	Проезд		
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	0,12
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	22,68
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	0,12
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	22,68
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	3,48
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	43,85
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	2,20
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	242,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
9	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	0,12
10	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	0,48
11	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	17,28
12	Розлив вяжущих материалов	т	0,30
13	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	0,31
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	0,12
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	0,24
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	14,40
17	Розлив вяжущих материалов	т	0,20
18	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	0,21
19	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,57
20	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	57,00
	Тротуар		
21	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,13
22	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из гравия М 800, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	м3	16,29
23	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	0,34
24	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	37,20
25	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 55 шт.	10 кв. м	8,90
26	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	90,78
27	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,23
28	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	23,00
	Ограждение		
29	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	0,20
30	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	20,00
31	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,50
32	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	2,00
33	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	0,80
34	Секция заграждения	шт	20,00
35	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
36	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74x1,87=3,25 кв. м, ПМ 7В	шт	2,00
37	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
38	Калитка	шт	1,00
39	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	1,00
40	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	1,00
41	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	80,00
	Дренаж		
42	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров	100 м	0,29
43	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	1,78
44	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм	м	29,00
	07-01-03 Озеленение		
	Раздел 1. Озеленение		
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	8,78
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	8,78
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	0,88
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	965,80
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	8,78
6	Семена трав: мятлик	кг	21,00

Таблица 47. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:675 общей площадью 10 095 +/- 35 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружная канализация		
	Раздел 1. Ливневая канализация		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,30
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	528,50
3	Утилизация	т	528,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,70
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	18,70

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	0,42
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	5,25
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,85
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	313,50
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,85
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм	100 м	2,37
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм	м	237,00
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,24
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,29
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,16
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,94
	Ввод		
17	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 кв. м	м3	0,22
18	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	0,23
19	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
	Колодцы		
20	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	0,80
21	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	0,88
22	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 м3	0,60
23	КЦД 10-10ч	шт	8,00
24	К 10-5ч	шт	4,00
25	К 10-10ч	шт	3,00
26	П-10ч	шт	8,00
27	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	14,00
28	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	8,00
29	Люк чугунный тяжелый	шт	8,00
30	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,18
31	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,92
32	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,01
33	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,22
	Раздел 2. ЛОС		
34	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	2,00
35	ЛОС q=90л/с	шт	2,00
	07-01-01 Вертикальная планировка		
	Раздел 1. Вертикальная планировка		
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.)	1000 кв. м	10,10
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	5,05
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	9 842,63
4	Утилизация излишнего грунта	т	9 842,63
5	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3, грунт для обратной засыпки	1000 м3	5,05
6	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	9 842,63
7	Засыпка экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3	1000 м3	5,05
8	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 м3	21,21
9	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	м3	2 587,62
10	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из скалы, рпим	100 м3	27,50
11	Скала взрывная прим.	м3	3 465,00
12	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	10,10
13	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	100,95
	07-01-02 Благоустройство		
	Раздел 1. Благоустройство		
	Проезд		
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	6,44
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 217,54
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	6,44

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 217,54
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	64,42
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	811,69
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): однослойных	1000 кв. м	6,44
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	32,21
9	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 623,38
10	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	6,44
11	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	7 408,30
12	Устройство дорожных покрытий из сборных прямоугольных железобетонных плит площадью: свыше 10,5 кв. м	100 м3	4,74
13	Плиты железобетонные проезжей части	м3	474,00
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	12,88
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	51,54
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	773,00
17	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II	т	1 082,00
18	Подгрунтовочные работы путем розлива битумной эмульсии с применением автогудронатора	т	1,00
19	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
20	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	11,20
21	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	373,33
	Тротуар		
22	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,75
23	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	94,69
24	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	1,75
25	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	192,89
26	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 40 шт.	10 кв. м	50,10
27	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	511,02
28	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	6,50
29	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	650,00
	Ограждение		
30	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	1,64
31	Сваи из стальных труб, наружный диаметр 720 мм, толщина стенки 12 мм	т	1,30
32	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	164,00
33	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	6,20
34	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	16,40
35	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	3,28
36	Секция заграждения	шт	164,00
37	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,02
38	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8x5,4	шт	2,00
39	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
40	Калитка	шт	2,00
41	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
42	Шлагбаум автоматический подъемный 6м	шт	2,00
43	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	328,00
44	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	25,00
	Раздел 2. Модульные здания		
45	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 м3	0,22
46	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,02
47	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	42,12
48	Утилизация излишнего грунта	т	42,12
49	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	11,00
50	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	12,10
51	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	10,60
52	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	12,19
53	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
54	Места для курения (2-3)	шт	1,00
	07-01-03 Озеленение		
	Раздел 1. Озеленение		
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	25,00
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по	100 кв. м	25,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	47-01-046-04		
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	2,50
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	2 750,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	25,00
6	Семена трав: мятлик	кг	50,00
	07-01-04 Наружное освещение		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	11,00
2	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,11
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (М350)	м3	11,22
4	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	0,80
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	0,92
6	Цоколь к опорам	шт	11,00
7	Закладная деталь фундамента	шт	11,00
8	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	1,06
9	Опора фланцевая высотой h=6м	шт	11,00
10	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	11,00
11	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	11,00
12	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	22,00
13	Светильник светодиодный «Эльбрус»	шт	22,00
14	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
15	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
16	Прибор или аппарат	шт	6,00
17	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
18	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 25A	шт	4,00
19	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 16A	шт	1,00
20	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
21	Розетка кабельная 2P+E, 16A, IP44	100 шт	0,01

Таблица 48. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке кадастровым номером: 23:43:0109002:676 общей площадью 597 +/- 9 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,06
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	112,00
3	Утилизация	т	112,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,49
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,49
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	53,90
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,15
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	1,65
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	0,10
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 2 кг	100 м	0,98
11	АВВГ 4х25 мм	м	98,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
13	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	0,20
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. м	шт	1,00
15	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	1,00
16	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	4,00
17	УКПт-150/40-420	шт	4,00
18	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	1,00
19	Прибор или аппарат	шт	3,00
20	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,10
21	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	1,00
22	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	1,00
23	Щит ЩУ-3/1-0	шт	1,00
	Раздел 2. ПНР		
24	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	4,00
25	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	4,00
26	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	4,00
	07-01-01 Вертикальная планировка		
	Раздел 1.		
1	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с	1000 м3	0,60

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2		
2	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	5,97
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 164,15
4	Утилизация	т	1 164,15
5	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	5,97
6	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	м3	752,22
7	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит)	100 м3	4,50
8	Плиты дорожные 1П18.18-30А-IV, бетон В30, объем 0,48 м3, расход арматуры 46,94 кг, постельная площадь 3,0 кв. м	шт	10,00
9	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	0,60
10	Известь технологическая полировальная	т	23,88
11	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	0,14
12	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	0,06
13	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	280,80
14	Утилизация	т	280,80
15	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	0,15
16	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	1,49
	07-01-02 Благоустройство		
	Раздел 1. Новый Раздел		
	Ограждение		
1	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	0,70
2	Ограждение пешеходное сварное размером 1500х1750 мм (стойки 40х40 мм)	шт	70,00
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	5,25
4	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	7,00
5	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	1,40
6	Секция заграждения	шт	70,00
7	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
8	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74х1,87=3,25 кв. м, ПМ 7В	шт	2,00
9	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
10	Калитка	шт	1,00
11	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
12	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	2,00
13	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	140,00
14	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,06
15	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,01
16	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,01
17	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	6,00
18	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, размером 1200х1200х1200 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	4,00
19	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой предписывающий, диаметр круга 700 мм, тип 4.1.1-4.7	шт	2,00
20	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	2,50
21	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	0,14
22	Установка столбиков сигнальных: пластиковых	100 шт	0,06
23	Столбик сигнальный дорожный "КОМПО-2" с удерживающим устройством	шт	6,00
	07-01-03 Озеленение		
	Раздел 1. Озеленение		
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	5,97
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	5,97
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	0,60
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	656,70
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	5,97
6	Семена трав: мятлик	кг	11,94

Таблица 49. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:1009 общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружное водоснабжение		
	Раздел 1. Водопровод хозяйственно-питьевой		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,05
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	84,00
3	Утилизация	т	84,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 м3	0,12
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1,50
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,15
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	1,65
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,43
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	47,30
10	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм	км	0,05
11	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 63 мм, толщина стенки 4,7 мм	м	46,32
12	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 50-65 мм	км	0,05
13	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,20
14	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d63, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
15	Фланец, для соединения ПЭ труб d63, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
16	Прокладки между фланцевыми соединениями d50	шт	3,00
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,20
18	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d63 45°	шт	2,00
19	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электро-сварной - прим.)	10 шт	0,10
20	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d63	шт	1,00
21	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 50 мм	шт	1,00
22	Заглушка фланцевая d63	шт	1,00
	Колодцы		
23	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	1,27
24	КЦД 15-10ч	шт	1,00
25	КЦД 20-10ч	шт	2,00
26	К 20-10ч	шт	4,00
27	П-20	шт	2,00
28	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	2,00
29	К 7-10	шт	2,00
30	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	3,00
31	К 15-5ч	шт	1,00
32	К 15-10ч	шт	1,00
33	ПП15	шт	1,00
34	К 7-5	шт	1,00
	Гидроизоляционные работы		
35	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 кв. м	0,16
36	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,16
37	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,00
38	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,04
	Раздел 2. Водопровод противопожарный		
39	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,48
40	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	833,00
41	Утилизация	т	833,00
42	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,90
43	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	20,90
44	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,84
45	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	312,40
46	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,12
47	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	145,00
48	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	1,16
49	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	4,00
50	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	4,00
51	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфт. электро-сварн)	10 шт	0,40
52	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 225 мм	шт	4,00
53	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	4,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
54	Задвижки параллельные с выдвижным шпинделем 30ч6бр для воды и пара, номинальное давление 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), номинальный диаметр 200 мм, присоединение к трубопроводу фланцевое	шт	4,00
55	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	0,39
56	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	394,52
57	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	0,27
58	Тройник фланцевый ТФ 200х200	шт	4,00
59	Установка: гидрантов пожарных	шт	4,00
60	Гидрант пожарный h=2250мм	шт	4,00
61	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,80
62	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	8,00
63	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,39
	02-01-02 Наружная канализация		
	Раздел 1. Хозяйственно-бытовая канализация		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,29
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	500,50
3	Утилизация	т	500,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,40
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	15,40
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	0,34
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	4,25
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,24
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	246,40
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,24
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 250 мм	100 м	2,33
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 250/282 мм	м	232,60
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,23
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,27
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,15
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,77
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,50
18	Отвод Wavin SN8 250 90град.,	шт	3,00
19	Заглушка для раструба wavin dy250	шт	2,00
	Раздел 2. канализациооные очистные сооружения МБО-15		
20	Установка для: очистки воды, автоматизированная	компл	1,00
21	МБО-15	шт	1,00
	Раздел 3. Ливневая канализация		
22	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,39
23	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	677,25
24	Утилизация	т	677,25
25	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	18,30
26	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	201,30
27	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	5,24
28	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	576,40
29	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	5,24
30	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 500 мм	100 м	2,70
31	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм	м	270,00
32	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 500 мм	км	0,27
33	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,68
34	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	6,90
35	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т	100 шт	0,25
36	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	м3	0,10
37	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,146 м3, расход арматуры 0,76 кг	шт	25,00
38	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,04
39	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (КВ. М00)	м3	4,28
40	Устройство неподвижных щитовых опор: из монолитного железобетона (обойма для трубопровода)	100 м3	0,28
41	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	2,41
42	Устройство бетонных фундаментов общего назначения объемом: до 5 м3 (упоры)	100 м3	0,01
43	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	39,06
	Ввод		
44	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 кв. м	м3	0,98
45	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	1,02

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
46	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
	К2Д. Колодцы		
47	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 0,7 м в мокрых грунтах	10 м3	2,13
48	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (кцд - прим.)	м	19,00
49	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (к 8-5ч - прим.)	м	4,45
50	ПВК-8	шт	19,00
51	ОП-1 Д	шт	19,00
	К2.Колодцы		
52	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	7,00
53	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	7,70
54	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в мокрых грунтах	10 м3	1,47
55	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (кольца горловины - прим.)	м	18,16
56	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (кцд 10-10ч - прим.)	м	15,00
57	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (к-10-5ч; к-10-10ч) - прим.)	м	7,87
58	Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (п-10ч - прим.)	шт	14,00
59	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	21,00
60	Люк чугунный тяжелый	шт	14,00
61	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,31
62	Поковки простые строительные (скобы, закрепы, хомуты), масса до 1,6 кг (ГС-1)	кг	8,40
63	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	1,15
64	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,02
65	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,28
	04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,08
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	143,50
3	Утилизация	т	143,50
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,61
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,61
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	67,10
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,36
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	4,00
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	0,09
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 2 кг	100 м	0,91
11	АВВГ 4х95 мм	м	91,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
13	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	0,20
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. м	шт	1,00
15	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	1,00
16	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	4,00
17	УКПт-150/40-420	шт	4,00
18	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	1,00
19	Прибор или аппарат	шт	3,00
20	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,10
21	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	1,00
22	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	1,00
23	Щит ЩУ-3/1-0	шт	1,00
	Раздел 2. ПНР		
24	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	4,00
25	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	4,00
26	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	4,00
	04-01-02 Кабельная линия 10кВ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,02
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	40,25
3	Утилизация	т	40,25
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,14
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,14
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	15,40
7	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	0,25
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	1,50

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий	канал.км	0,03
10	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
11	Кирпич керамический одинарный, марка 75, размер 250х120х65 мм	1000 шт	0,20
12	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 13 кг	100 м	0,25
13	АСБл-10 3х240	м	25,00
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 10 кВ, сечение одной жилы до 240 мкв. м	шт	1,00
15	Концевая муфта POLT-12D/3XI-H1-L12B	компл	1,00
16	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 240 мкв. м	100 шт	0,03
17	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	4,00
18	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 175/50	шт	4,00
	Раздел 2. ПНР		
19	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением: до 10 кВ	испытание	3,00
20	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	3,00
21	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	3,00
	07-01-01 Вертикальная планировка		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	3,25
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	3,25
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	6 343,35
4	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	3,25
5	Утилизация излишнего грунта	т	6 343,35
6	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	4,07
7	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	162,65
8	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	7,32
9	Известь технологическая полировальная	т	292,00
10	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	11,76
11	Цемент глиноземистый ГЦ 40	т	470,30
	Раздел 2. Дополнительные работы		
12	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	1,68
13	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	1,68
14	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	3 184,93
15	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	1,68
16	Утилизация излишнего грунта	т	3 184,93
17	Укрепление откосов насыпных сооружений, конусов мостов и путепроводов матами геотехническими полиамидными с заполнением растительным грунтом с посевом трав, высота геомата: до 20 мм	1000 кв. м	8,38
18	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	8,38
19	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	1,68
20	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	3 184,93
21	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 184,93
22	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	1,68
23	Утилизация излишнего грунта	т	3 184,93
24	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	8,38
25	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	83,81
	07-01-02 Благоустройство		
	Раздел 1. Благоустройство		
	Проезд		
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	2,23
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	2 811,06
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	2,23
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	2 811,06
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	64,70
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	815,21
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	1,10
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	121,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
9	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	2,23
10	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	8,92
11	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	321,00
12	Розлив вяжущих материалов	т	1,00
13	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	2,23
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	4,46
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	268,00
17	Розлив вяжущих материалов	т	1,00
18	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
19	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	2,57
20	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	257,00
	Отмостка		
21	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	100,00
22	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	110,00
23	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	48,60
24	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	55,89
25	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	0,49
26	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	кв. м	558,90
27	Устройство плоских кровель из ЭПДМ мембраны: с наклейкой на мастику	100 кв. м	8,10
28	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resitrix GA"	кв. м	972,00
29	Устройство оснований и покрытий из песчано-гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной гранулометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см	1000 кв. м	0,32
30	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 27-04-003-05 по 27-04-003-07	1000 кв. м	4,86
31	Материалы из отсевов дробления осадочных горных пород для строительных работ: II класса, фракция до 10 мм, марка 800	м3	123,00
	Тротуар		
32	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,33
33	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из гравия М 800, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	м3	40,44
34	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	0,84
35	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	92,38
36	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 55 шт.	10 кв. м	22,10
37	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	кв. м	225,42
38	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	5,79
39	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	579,00
	Пандус		
40	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,02
41	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	77,00
42	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	84,70
43	Устройство фундаментов-столбов: бетонных	100 м3	0,02
44	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (М350)	м3	1,80
45	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на подготовленный бетонный фундамент	100 шт	0,22
46	Стойка металлическая под дорожные знаки из круглых труб и гнутосварных профилей, массой до 0,01 т	т	0,16
47	Монтаж связей и распорок из одиночных и парных уголков, гнутосварных профилей для пролетов: до 24 м при высоте здания до 25 м	т	0,48
48	Элементы конструктивные зданий и сооружений с преобладанием гнутосварных профилей и круглых труб, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т	т	0,48
49	Монтаж площадок с настилом и ограждением из листовой, рифленой, просечной и круглой стали	т	1,04
50	Элементы конструктивные вспомогательного назначения массой не более 50 кг с преобладанием толстолистовой стали, собираемые из двух и более деталей, с отверстиями и без отверстий, соединяемые на сварке	т	1,04
51	Смена: прямых звеньев водосточных труб с земли, лестниц или подмостей	100 м	0,06
52	Трубы стальные электросварные прямошовные со снятой фаской из стали марок БСт2кп-БСт4кп и БСт2пс-БСт4пс, наружный диаметр 89 мм, толщина стенки 5 мм	м	6,00
53	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз: грунтовкой ГФ-021	100 кв. м	0,51
54	Масляная окраска металлических поверхностей: решеток, переплетов, труб диаметром менее 50 мм и т.п., количество окрасок 2	100 кв. м	0,51
55	Краска масляная и алкидная цветная, готовая к применению для наружных работ МА-15, белая	т	0,01
	Ограждение		
56	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	1,35
57	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	135,00
58	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	4,75
59	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	15,40
60	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	14,54
61	Секция заграждения	шт	154,00
62	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
63	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74x1,87=3,25 кв. м, ПМ	шт	2,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	7В		
64	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
65	Калитка	шт	1,00
66	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	4,00
67	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	4,00
68	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	308,00
69	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,06
70	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,01
71	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,01
72	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	6,00
73	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, размером 1200х1200х1200 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	4,00
74	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой предписывающий, диаметр круга 700 мм, тип 4.1.1-4.7	шт	2,00
75	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 кв. м	1,18
76	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	0,07
77	Установка столбиков сигнальных: пластиковых	100 шт	0,19
78	Столбик сигнальный дорожный "КОМПО-2" с удерживающим устройством	шт	19,00
	Дренаж		
79	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров	100 м	3,72
80	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	22,77
81	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм	м	380,00
	07-01-03 Озеленение		
	Раздел 1. Озеленение		
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	15,80
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	15,80
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	1,58
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	1 738,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	15,80
6	Семена трав: мятлик	кг	31,60

Таблица 50. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:231 общей площадью 7 219 +/- 30 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружное водоснабжение		
	м		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,32
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	560,00
3	Утилизация	т	560,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 м3	5,06
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	63,25
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	5,06
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	55,66
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	1,66
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	183,02
10	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,19
11	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	242,25
12	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	1,94
13	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,12
14	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм	м	120,96
15	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,12
16	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная - прим.)	шт	1,00
17	Вставка демонтажная фланцевая Д100	шт	1,00
18	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	шт	1,00
19	Задвижка фланцевая d100 L=190мм	шт	1,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,20
21	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
22	Фланец, для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
23	Прокладки между фланцевыми соединениями d100	шт	2,00
24	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,30
25	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d110 45°	шт	2,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
26	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электро-сварной - прим.)	10 шт	0,20
27	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d110	шт	2,00
28	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	2,00
29	Заглушка фланцевая d110	шт	2,00
	Колодцы		
30	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	0,63
31	Плита днища ПН20, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 м3, расход арматуры 79,44 кг	шт	2,00
32	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг	шт	5,00
33	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг	шт	2,00
34	Плиты перекрытия 4ПП20-2, бетон В15, объем 0,51 м3, расход арматуры 72,96 кг	шт	4,00
35	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	2,00
36	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	2,00
37	Люк чугунный тяжелый	шт	2,00
38	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,05
	Гидроизоляционные работы		
39	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 кв. м	0,32
40	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,32
41	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
42	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,08
	Раздел 2. Водопровод противопожарный		
43	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,22
44	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	376,25
45	Утилизация	т	376,25
46	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,60
47	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	6,60
48	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,70
49	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	77,00
50	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,28
51	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	345,00
52	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,76
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	2,00
54	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	2,00
55	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфт. электро-сварн)	10 шт	0,20
56	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 225 мм	шт	2,00
57	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	2,00
58	Задвижки параллельные с выдвижным шпинделем 30ч6бр для воды и пара, номинальное давление 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), номинальный диаметр 200 мм, присоединение к трубопроводу фланцевое	шт	2,00
59	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	0,08
60	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	75,00
61	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	0,14
62	Тройник фланцевый ТФ 200х200	шт	2,00
63	Установка: гидрантов пожарных	шт	2,00
64	Гидрант пожарный h=2250мм	шт	2,00
65	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,40
66	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	4,00
67	Установка люка	шт	2,00
68	Люк чугунный тяжелый	шт	2,00
69	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,08
	04-01-01 Кабельные линии 0,4кВ		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,12
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	203,00
3	Утилизация	т	203,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,98
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,98
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	107,80
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,98
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	10,73

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб до 2 отверстий	канал.км	0,20
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг	100 м	1,61
11	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля до 6 кг	100 м	0,34
12	АВВГ 4х240 мм	м	195,00
13	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	1,95
14	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	1,56
15	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мкв. м	шт	4,00
16	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	4,00
17	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	19,00
18	УКПт-150/40-420	шт	19,00
19	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой	шт	2,00
20	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	2,00
21	Прибор или аппарат	шт	6,00
22	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,20
23	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	2,00
24	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	2,00
25	Щит ЩУ-3/1-0	шт	2,00
	Раздел 2. ПНР		
26	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	16,00
27	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	8,00
28	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	8,00
	07-01-01 Вертикальная планировка		
	Раздел 1.		
	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)		
1	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	1,80
2	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	18,05
3	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	2,44
4	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	м3	307,19
5	Устройство ограждений: тросовых на железобетонных столбах	100 м	1,00
6	Установка ограждения и козырька из спиралей армированной колючей ленты (АКЛ) типа "Репейник": монтаж ограждения высотой 2,8 м, с установкой опор	100 м	1,00
7	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	100,00
8	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	1,00
9	Панели оград железобетонные	м3	62,50
10	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит (б/у)	100 м3	22,50
11	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	7,22
12	Известь технологическая полировальная	т	288,76
13	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	3,25
14	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 кв. м с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	0,65
15	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	6 334,67
16	Утилизация	т	6 334,67
17	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	38,95
18	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	4 907,70
19	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	7,22
20	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	1,80
21	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	18,05
	07-01-02 Благоустройство		
	Раздел 1.		
1	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	103,80
2	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	41,52
3	Щебень М 1200, фракция 5(3)-10 мм, группа 1	м3	10,00
4	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	134,90
5	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	45,67
6	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): верхнего слоя двухслойных	1000 кв. м	4,15
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/скв. м): нижнего слоя двухслойных	1000 кв. м	4,15
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 кв. м	8,30
9	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	1,50
10	Камни бортовые БР 100.30.15, бетон В30 (М400), объем 0,043 м3	шт	150,00
11	Устройство покрытия дорожек и тротуаров из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками первого типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	4,15

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
12	При изменении толщины слоя покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-07-006-01	1000 кв. м	16,60
13	Розлив вяжущих материалов	т	12,45
14	Битум горячий	т	12,45
15	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	596,80
16	Устройство покрытия дорожек и тротуаров из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками первого типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	4,15
17	При изменении толщины слоя покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-07-006-01	1000 кв. м	8,30
18	Розлив вяжущих материалов	т	21,10
19	Битум горячий	т	21,10
20	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	501,30
21	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 кв. м: 90 шт.	10 кв. м	1,20
22	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,00
23	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	45,36
24	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	0,00
25	Песок несортированный	м3	26,40
26	Плитка вибропрессованная "FARBSTEIN": трапеция, размер 114x53x86x60 мм, цветная на белом цементе	кв. м	122,40
27	Резка тротуарной плитки толщиной 70 мм: на отрезном станке	м реза	30,00
28	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	1,20
29	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	м3	0,07
30	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ) для дорожных и аэродромных покрытий и оснований, класс В30 (М400)	м3	7,08
31	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	120,00
32	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	50,00
33	Песок несортированный	м3	60,00
34	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: сплошной	1000 кв. м	0,25
35	Геотекстиль нетканый, поверхностной плотностью 550 г/кв. м	кв. м	275,00
36	Устройство кровель плоских из наплавляемых материалов: в два слоя	100 кв. м	2,50
37	Материал рулонный битумно-полимерный кровельный и гидроизоляционный наплавляемый ЭПП, для нижних слоев гидроизоляции, основа полиэстер, гибкость не выше-25 °С, масса 1 кв. м до 4,95 кг, прочность не менее 400-600 Н, теплостойкость не менее 100 °С	кв. м	575,00
38	Изоляция изделиями из пенопласта на битуме холодных поверхностей: покрытий и перекрытий снизу	м3	25,00
39	Пенополистирол экструдированный ТЕХНОНИКОЛЬ XPS 45-500	м3	24,75
40	Устройство стяжек: бетонных толщиной 20 мм	100 кв. м	2,50
41	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	5,10
42	Устройство стяжек: на каждые 5 мм изменения толщины стяжки добавлять или исключать к расценке 11-01-011-03	100 кв. м	40,00
43	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	20,40
44	Установка металлических столбов высотой до 4 м: с погружением в бетонное основание	100 шт	1,81
45	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой более 2 м	10 шт	18,10
46	Стойка для экрана шумозащитного оцинкованная в комплекте с крепежными деталями СШ.1	т	3,46
47	Секция заграждения	шт	176,00
48	Комплектующие для сетчатого забора	компл.	1,00
49	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	11,50
	Раздел 2. Новый Раздел		
50	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 кв. м	5,00
51	Известь технологическая полировальная	т	25,50
52	Устройство основания под фундаменты: гравийного	м3	1 000,00
53	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	м3	1 150,00
54	Устройство основания под фундаменты: гравийного	м3	500,00
55	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	500,00
56	Песок несортированный	м3	550,00
57	Щебень известняковый из отсевов дробления при производстве извести марка не ниже 200, фракция 10-40 мм	м3	575,00
58	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	1,25
59	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	12,50
60	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	4,00
61	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,18
62	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	5,00
63	Изделия сборные железобетонные водоотводных сооружений на автомобильных дорогах, телескопический лоток малый Б-6, длиной 520 мм, объемом бетона 0,022 м3 с расходом стали класса А-I 3,33 кг, бетон марки 300	шт	40,00
64	Нанесение обозначений движения по полосам со световозвращающими элементами	100 кв. м	7,83
65	Монтаж искусственной дорожной неровности (ИДН)	кв. м	16,00
66	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,27
67	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,05
68	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения под колонны объемом: до 3 м3	100 м3	0,05
69	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	27,00
70	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой дополнительной ин-	шт	9,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	формации, прямоугольной формы размером 450х900 мм, тип 8.1.1, 8.1.3-8.12, 8.14-8.21.3		
71	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой запрещающий, диаметр круга 700 мм, тип 3.1-3.33	шт	7,00
72	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой информационные, размером 700х700 мм, тип 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 6.4-6.7, 6.8.1-6.8.3	шт	5,00
73	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой информационные, размером 900х900 мм, тип 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 6.4, 6.8.1-6.8.3	шт	1,00
74	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой особых предписаний, размером 900х900 мм, тип 5.5, 5.6, 5.8-5.14, 5.15.2-5.15.6, 5.19.1, 5.19.2, 5.20	шт	4,00
75	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, треугольной формы размером 900х900х900 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	1,00
76	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,03
77	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	3,00
78	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
79	Калитка	шт	2,00
80	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
81	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 8 м	компл	2,00
82	Шлагбаум длина 4 м в комплекте	шт.	2,00
83	Шлагбаум длина 5,6 м в комплекте	шт.	2,00
	07-01-03 Озеленение		
	Раздел 1. Озеленение		
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 кв. м	29,49
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 кв. м	29,49
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 кв. м	2,95
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	кв. м	3 243,90
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 кв. м	29,49
6	Семена трав: мятлик	кг	58,98
	07-01-04 Наружное освещение		
	Раздел 1. Новый раздел		
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,11
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	196,00
3	Утилизация	м3	112,00
4	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	4,40
5	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	106,00
6	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 1	1000 м3	0,09
7	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	0,94
8	Прокладка труб гофрированных ПВХ в земле для защиты одного кабеля диаметром: 50 мм	100 м	4,40
9	Трубы гибкие гофрированные двустенные из ПВХ, диаметр 50 мм	м	440,00
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 1 кг	100 м	4,40
11	АВВГ 4х25	м	440,00
12	Заделка концевая с термоусаживающимися полиэтиленовыми перчатками для 3-5-жильного кабеля с бумажной изоляцией напряжением до 1 кВ, сечение одной жилы: до 120 мкв. м	шт	2,00
13	Концевые муфты 4ПКТп(б)-1-70/120(б)	шт	2,00
14	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	2,00
15	Уплотнитель кабельных проходов УКПт-130/28	шт	2,00
16	Бирки маркировочные пластмассовые У134	100 шт	0,10
17	Проволока стальная низкоуглеродистая общего назначения диаметром: 4-10 мм (прим. - 3мм 70 пм)	т	0,00
18	Прибор или аппарат	шт	9,00
19	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 1P 10A	шт	7,00
20	Двухполюсные автоматические дифференциальные выключатели Iном=10А, Iдиф=30мА, 220В,		2,00
21	Счетчики, устанавливаемые на готовом основании: трехфазные	шт	1,00
22	Счетчик электрической энергии электронный,: трехфазный Меркурий 230AR-03 CL с PLC модемом, 5(7,5)А (однотарифный)	шт	1,00
23	Предохранитель	шт	3,00
24	Вставки плавкие ПП24-31 (номинальный ток 100 А)	10 шт	0,30
25	Трансформатор тока напряжением: до 10 кВ	шт	1,00
26	Трансформатор тока ТШП с коэффициентом трансформации 200/5, класса точности 0,5	шт	1,00
27	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	7,00
28	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,07
29	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (М350)	м3	7,14
30	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	0,30
31	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	0,35
32	Цоколь к опорам	шт	7,00
33	Закладная деталь фундамента	шт	7,00
34	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	1,34

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
35	Опора фланцевая высотой h=11м	шт	7,00
36	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	7,00
37	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	7,00
38	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	14,00
39	Светильник светодиодный «Эльбрус»	шт	14,00
40	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
41	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
42	Прибор или аппарат	шт	6,00
43	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
44	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 25A	шт	4,00
45	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 16A	шт	1,00
46	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
47	Розетка кабельная 2P+E, 16A, IP44	100 шт	0,01

Справедливая стоимость земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений), определялась по формуле:

$$Сзуу = Сзу + СЗП,$$

Сзуу – стоимость земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений);

Сзу – стоимость земельных участков в условно свободном состоянии, без учета произведенных улучшений;

СЗП – стоимость выполненных работ (улучшений), определенная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка.

В результате анализа Исполнитель обосновал в Разделе 5.1 Отчета использование в рамках затратного подхода для расчета стоимости выполненных на земельных участках работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории, – метода единичных расценок.

5.3.3. Определение затрат на замещение улучшений методом единичных расценок

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на произведенные работы. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

К разновидностям данного метода относят: ресурсный, базисно-индексный методы. Ресурсный – заключается в определении стоимости нового строительства в текущих ценах и тарифах по элементам затрат необходимых для реализации проектного решения. Объемы материальных ресурсов определяют из проектных материалов, либо в результате обмерных работ, затраты труда и длительность эксплуатации машины и механизмов находится по нормативным данным.

В рамках настоящего Отчета полный перечень и объемы выполненных работ и материальных ресурсов были предоставлены собственником оцениваемого имущества.

В рамках настоящего Отчета сметная стоимость работ, услуг, материалов необходимых для восстановления улучшений, выполненных на оцениваемых земельных участках, указанных в Приложение № 1 к Заданию на оценку № 7 от «21» февраля 2023 г. к Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г. об оценке имущества, принята на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества - локальных смет, выполненных ООО "Омега" (ИНН:7453228454).

Копии смет приведены в Приложении 6 Настоящего Отчета об Оценке. Исполнитель отмечает, что детальный анализ сметной стоимости и аудит фактического выполнения строительными или подрядными организациями каких-либо улучшений на земельных участках не проводился, поскольку оценщик не обладает данной квалификацией. Исполнитель исходил из предположения о том, что сметная стоимость соответствует заявленному уровню.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений определена на основе локальных сметных расчетов, выполненного инженеромсметчиком по состоянию на 2 кв. 2022 г. Поскольку стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений рассчитана по состоянию на 2 кв. 2022 г., Исполнителем была внесена корректировка на изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки. Расчет коэффициента изменения цен представлен в таблице ниже.

Таблица 51. Коэффициент изменения цен в строительстве по состоянию на дату оценки с даты информации[48]

Период	Средний региональный индекс для Краснодарского края
2 кв. 2022 года	1,0786
Декабрь 2022 г.	1,1126
Корректирующий коэффициент	**1,0315**

Определение прибыли предпринимателя

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

Работы, произведенные в рамках улучшения земельного участка, фактически являются частью работ по строительству оцениваемых складских зданий, которые в связи с особенностями учета позиционируются отдельно. Таким образом, учитывая, что улучшения земельного участка относятся непосредственно к оцениваемым складским зданиям, являющиеся основополагающей единицей генерации доходов Объекта оценки, Оценщик считает целесообразным учесть прибыль предпринимателя для работ по улучшению земельного участка.

Таблица 18

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	15%	11%	19%
2	Санкт-Петербург	14%	10%	17%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15%	11%	19%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14%	10%	18%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15%	11%	19%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14%	10%	17%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15%	12%	18%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	15%	11%	19%

Рис. 37. Данные о размере годовой нормы прибыли предпринимателя[49]

Для Объекта оценки среднее значение годовой нормы прибыли предпринимателя составляет 15%.

Расчет величины прибыли оцениваемого объекта производится по следующей формуле:

$$ПП=(ПП_г^{t/12}-1)\times100\%, \text{ где}$$

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

Сведения о нормативной продолжительности строительства внутриплощадочных сетей, сроках производства земляных работ и других работ по благоустройству земельного участка отсутствует. Продолжительность строительства улучшений принимается равной сроку строительства складских зданий (так как работы по возведению улучшений земельного участка могут продолжаться в течение всего срока строительства здания) и составляет (в соответствии с СНиП 1.04.03-85*, Часть II) 12 месяцев.

48 *Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 121, октябрь 2022 г.*

49 *Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н. Новгород, 2021, стр.55*

Определение совокупного износа

Далее Исполнитель определял величину совокупного износа выбранных объектов. Объектам недвижимости уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, следовательно, необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым. При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

Иф = ХВ/СПЖ*100%,

где: Иф — физический износ, %;

ХВ — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки), лет; СПЖ — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни произведенных улучшений соответствует сроку полезной службы объекта оценки и составляет 34 года (среднее значение срока службы для классов основных средств - дороги, площадки (асфальтобетонные), ограждения, сети водопровода, канализации, электрические сети).

Функциональное устаревание (износ) — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

Экономическое устаревание (или внешний износ) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа. Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

СИ = 1 – (1 – Ифиз) × (1 – Ифунк) × (1 – Иэкон),

где: Ифиз — физический износ;

Ифунк — функциональный износ;

Иэкон — экономический (внешний) износ.

Для улучшений, выполненных на земельных участках с кадастровыми номерами: 23:43:0109002:997, 23:43:0109002:231, 23:43:0109002:674, 23:43:0109002:676 (дата ввода объектов 2012 год) износ составляет (2023-2012)/34*100% = 32,4%.

Для улучшений, выполненных на земельных участках с кадастровыми номерами: 23:43:0109002:1009, 23:43:0109002:675 (хронологический возраст объекта определялся от даты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №23-RU23306000-5671-2021 от 23.09.2021 г. - Складской корпус 3) износ составляет (2023-2021)/34*100% = 5,9 %.

.5.3.4. Результаты определения справедливой стоимости выполненных работ (улучшений) в рамках затратного подхода

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость земельных участков с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация) и вертикальной планировке, благоустройству, озеленению и наружному освещению территории (полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках приведен в разделе 5.3.2 Отчета), составляет:

Таблица 52. Результаты определения справедливой стоимости выполненных работ (улучшений) в рамках затратного подхода

Показатель / Объект оценки	Объект оценки					
	Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997	**Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009**	**Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 7219 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231**	**Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675**	**Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:674**	**Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676**
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС	418 040 409,39	94 472 206,45	75 490 457,85	50 438 436,71	53 295 730,37	11 486 450,96
Дата, по состоянию на которую определены затраты	2 квартал 2022	2 квартал 2022	2 квартал 2022	2 квартал 2022	2 квартал 2022	2 квартал 2022
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,031522344	1,031522344	1,031522344	1,031522344	1,031522344	1,031522344
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	431 218 023	97 450 192	77 870 094	52 028 374	54 975 737	11 848 531
Прибыль предпринимателя, %	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	495 900 726	112 067 721	89 550 608	59 832 631	63 222 097	13 625 810
Физический износ	32,4%	5,9%	32,4%	5,9%	32,4%	32,4%
Функциональное устаревание	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Внешнее устаревание	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Совокупный износ и устаревания	32,4%	5,9%	32,4%	5,9%	32,4%	32,4%

Показатель / Объект оценки	Объект оценки					
	Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997	**Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009**	**Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 7219 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231**	**Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675**	**Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:674**	**Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676**
Стоимость строительства благоустройства оцениваемой части земельного участка с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. без НДС	**335 462 256**	**105 475 502**	**60 578 353**	**56 313 064**	**42 767 889**	**9 217 460**
Стоимость строительства благоустройства оцениваемой части земельного участка с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. с учетом НДС	**402 554 707**	**126 570 602**	**72 694 023**	**67 575 677**	**51 321 467**	**11 060 952**
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб. НДС не облагается	245 806 148	44 175 740	31 640 877	27 418 020	2 710 568	1 621 452
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости произведенных работ (улучшений), руб. без НДС	**581 268 404**	**149 651 242**	**92 219 230**	**83 731 084**	**45 478 457**	**10 838 912**
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости произведенных работ (улучшений), руб. с учетом НДС	648 360 855	170 746 342	104 334 900	94 993 697	54 032 035	12 682 404

Показатель / Объект оценки	Объект оценки					
	Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997	Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009	Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 7219 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231	Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675	Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:674	Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676
Итого Справедливая стоимость земельных участков с учетом стоимости произведенных работ (улучшений), руб. без учета НДС	963 187 329					

5.3.5. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

В практике оценки недвижимости применяют следующие методы определения стоимости нового строительства:[50]

- метод количественного анализа (иначе: стоимостной, калькулирования затрат, сметный, единичных расценок): базисно-индексный метод;
- метод количественного анализа: ресурсный метод;
- модульный метод: метод разбивки по компонентам;
- метод сравнительной единицы: метод укрупненных показателей.

[50] *Состав и описание методов расчета стоимости строительства в рамках затратного подходя приняты по источнику: Александров В. Т. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. Межотраслевой институт переподготовки руководящих кадров Санкт-Петербургского Государственного Инженерно-экономического Университета. Центр оценочных технологий. Санкт-Петербург, 2000. Раздел 2.5.*

Таблица 53. Выбор метода расчета стоимости строительства оцениваемого улучшения

Краткая характеристика метода	Особенности применения метода
1. Базисно-индексный метод. Основан на использовании текущих и прогнозируемых индексов к стоимости, определяемой в базисном уровне. Приведение к уровню текущих цен производится путем перемножения базисной стоимости по видам работ или элементам прямых затрат на соответствующий индекс.	Базисно-индексный метод при наличии готовых смет является эффективным для практического применения. Однако он требует знания сметного дела и при его использовании желательно привлечение специалистов-сметчиков проектных или подрядных строительных организаций. Базисно-индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации в базисном уровне цен 1984 или 1991 года и применение системы индексов, рекомендованных РЦЦС. При этом могут использоваться как интегральные индексы на весь комплекс СМР для различных типов зданий, так и дифференцированные индексы к стоимости укрупненных работ, либо отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов.
2. Ресурсный метод. Основан на оценке элементов прямых затрат (ресурсов) в текущих рыночных ценах. Объемы материальных ресурсов определяются либо из проектной документации, либо по результатам обмерных работ. Затраты труда и длительность эксплуатации машин и механизмов определяются по нормативным данным, а стоимость единицы объема каждого ресурса принимается текущая рыночная. Разновидностью ресурсного метода является **ресурсно-индексный метод**, отличающийся тем, что цены ресурсов берутся не текущие, а базового уровня, например, по состоянию на 01.01.84, 01.01.91, 01.07.99 или др. При этом стоимости ресурсов получаются также базового уровня. Для перехода к текущему уровню цен необходимо базовые стоимости ресурсов умножить на соответствующие индексы, после чего просуммировать результаты для получения величины прямых затрат в текущем уровне цен. Второй разновидностью является **упрощенный вариант ресурсного метода**, отличающийся тем, что затраты на зарплату основных рабочих и эксплуатацию строительных машин определяются не на основе элементных сметных норм или показателей ресурсов, а в процентном отношении от стоимости строительных материалов на основании среднестатистических данных строительных организаций или конкретного подрядчика (для определенного типа зданий). Применение обоих упрощенных методов требует дополнительного учета всех косвенных затрат, т. к. в самих методах речь идет только о прямых затратах (материалы, зарплата и строительные машины).	Ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночной стоимости здания (сооружения), чем базисно-индексный метод. Однако ресурсный метод требует больших затрат труда, высокой квалификации и значительного опыта оценщика. Несмотря на то, что в настоящее время разработано много программных комплексов по составлению и выпуску смет, в практике оценочной деятельности ресурсный метод применим ограниченно, так как он предполагает трудоемкое определение объемов СМР, расходов строительных материалов, стоимости и времени эксплуатации строительных машин. Необходимо обратить внимание также на следующую особенность ресурсного метода. Поскольку он использует текущие рыночные цены и расценки, учитывающие современную технологию производства работ, современные материалы и современные машины и механизмы, можно констатировать, что при оценке объектов с хронологическим возрастом, по крайней мере, не менее 5 лет ресурсный метод определяет стоимость замещения, а не стоимость восстановления. Следует также иметь в виду два дополнительных обстоятельства, относящихся как к ресурсному, так и к базисно - индексному методу. Во-первых, при использовании индексов к полной стоимости СМР по видам работ или текущих рыночных цен ресурсов происходит перераспределение удельных весов конструктивных элементов и инженерных систем в общей стоимости замещения (из-за разной степени удорожания элементов). Во-вторых, следует осторожно использовать в расчете износа имеющиеся нормативные данные о сроках службы оцениваемых конструктивных элементов и инженерных устройств из современных материалов, т. к. долговечность последних может не соответствовать характеристикам долговечности материалов, заложенным в нормативных данных. При этом определение физического износа конструктивных элементов объекта по нормативным срокам службы может быть некорректным. С учетом изложенного, применение ресурсного метода при определении полных затрат на новое строительство существующих объектов возможно с двумя оговорками: - фактически определяется стоимость замещения; - использование нормативных сроков службы элементов при расчете величины физического износа может быть некорректным.
3. Модульный метод. Заключается в расчленении всего комплекса СМР на основные работы (компоненты, модули): земляные работы, фундаменты, каркас (в промышленных зданиях и гражданских зданиях высокой этажности), стены, перекрытия, перегородки, внутренняя отделка, кровля, внутренние санитарно-технические работы, электротехнические работы. Определяется в процентном отношении доля любого (любых) из основных (капитальных) модулей в общей стоимости объекта. Эта информация получается из технического паспорта объекта, а при его отсутствии - из сборников укрупненных сметных нормативов (УПСС, Прейскуранты) и укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Расценки на соответствующие	Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их процентного вклада, найти общую стоимость строительства.

Краткая характеристика метода	Особенности применения метода
виды работ (модули) выбираются из имеющейся сметной документации или из укрупненных сметных нормативов (УСН, УПБС ВР, УПСС, Прейскуранты и др.). При отсутствии таких расценок составляются локальные сметы на соответствующие виды работ базисно-индексным или ресурсным методом.	
4. Метод сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы обеспечивает точность порядка 15-20%. Основан на использовании данных по стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м общей площади или 1 куб. м строительного объема зданий определенного типа в текущем или базисном уровне цен. Для определения величины затрат используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т. д.).	Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для чего учитывается:[51] - единое функциональное назначение; - близость физических характеристик (класс конструктивных систем); - сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов. Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании. Применение показателей сборников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) целесообразно для зданий, построенных после 1980 г. Для зданий, построенных по советским стандартам (1930-1980 гг.), могут быть использованы сборники УПВС.

[51] *Оценка недвижимости: Учебник /Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007. С. 215.*

Таким образом, расчет затрат на строительство выполнялся методом сравнительной единицы с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) Ко-Инвест 2020.

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки был произведен с помощью системы индексов цен в строительстве по данным нормативных документов, действующих в строительной индустрии и межрегиональных информационно-аналитических бюллетеней «Индексы цен в строительстве» выпуски №120 и №121 (далее «Индексы КО-ИНВЕСТ»).

Показатели справочников приводятся без учета НДС и включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

Стоимость строительства аналога в справочниках приведена для базового региона – Московской области. К базовой стоимости применены регионально-экономические поправки – интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент Ктерр-эк, зонально-экономический (климатический) коэффициент Кзонал-эк и корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочников.

Таблица 54. Выбор объектов аналогов по справочникам КО ИНВЕСТ

№ п/п	Оцениваемый объект	Г.п.	S застр., кв. м	Класс конструктивной системы объекта оценки	S общ., кв. м	Протяженность, м	Глубина, м	Строит. Объем объекта оценки, куб. м	Код аналога	Применяемый справочник КО-ИНВЕСТ	Описание аналога	Ед. изм.	Класс констр. системы аналога	Стоимость строит-ва на дату сборника, руб./ед. изм.
Объект оценки №10	Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454	2012	нет данных	КС-6	43,7	-		138	ruБ3.02.006.0001	«Благоустройство территорий 2020»	Котельная	10 куб. м	КС-1	54 264,00
Объект оценки №11	Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460	2012	нет данных	КС-2	23,7	-		102,00	ruМ4.01.007.0001	«Магистральные сети и транспорт 2020»	контрольно - пропускные пункты (проходная / КПП)	куб. м	КС-1	12 134,00
Объект оценки №12	Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452	2012	нет данных	КС-2	20,1	-		75,0	ruМ3.05.002.0 001	«Магистральные сети и транспорт 2020»	насосные технологические без каркаса и фонаря	куб. м	КС-1	15 036,00
Объект оценки №13	Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455	2012	231,3	КС-13	231,3	-		-	ruИ7.01.010.0177	«Сооружения городской инфраструктуры 2020»	отстойники с расчетным расходом сточных вод до 20 куб. м в сутки	1 отстойник	КС-13	657 094,00
Объект оценки №14	Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Рос-	2012	0,0	КС-8а	-	2 001,0		-	ruИ3.07.050.0363	«Сооружения городской инфраструкту-	сети водопровода из полиэтиле-	1 м	КС-8а	30 518,00

№ п/п	Оцениваемый объект	Г.п.	S застр., кв. м	Класс конструктивной системы объекта оценки	S общ., кв. м	Протяженность, м	Глубина, м	Строит. Объем объекта оценки, куб. м	Код аналога	Применяемый справочник КО-ИНВЕСТ	Описание аналога	Ед. изм.	Класс констр. системы аналога	Стоимость строит-ва на дату сборника, руб./ед. изм.
	сийская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 2001 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482									ры 2020»	новых труб (для городов с плотностью населения от 2000 до 4800 чел./ккв. м)			
Объект оценки №15	Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453	2012	нет данных	КС-2	30,4	-		122,00	ruМ3.05.002.0 001	«Магистральные сети и транспорт 2020»	насосные технологические без каркаса и фонаря	куб. м	КС-1	15 036,00
Объект оценки №16	Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472	2012	-	КС-10	-	-		500	ruМ3.04.065.0002	«Магистральные сети и транспорт 2020»	Резервуары для хранения воды для пожарных целей	1 куб.м емкости	КС-10	11 089,00
Объект оценки №17	Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459	2012	-	КС-10	-	-		500	ruМ3.04.065.0002	«Магистральные сети и транспорт 2020»	Резервуары для хранения воды для пожарных целей	1 куб.м емкости	КС-10	11 089,00
Объект оценки №18	Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458	2011	-	КС-12	-	-	158,0	-	ruИ3.07.045.0009	«Сооружения городской инфраструктуры 2020»	Скважины артезианские	1 м глубины скважины	КС-12	23 164,00
Объект	Сооружение (Скважина 2),	2011	-	КС-12	-	-	158,0	-	ruИ3.07.045	«Сооружения	Скважины	1 м глу-	КС-12	23 164,00

№ п/п	Оцениваемый объект	Г.п.	S застр., кв. м	Класс конструктивной системы объекта оценки	S общ., кв. м	Протяженность, м	Глубина, м	Строит. Объем объекта оценки, куб. м	Код аналога	Применяемый справочник КО-ИНВЕСТ	Описание аналога	Ед. изм.	Класс констр. системы аналога	Стоимость строит-ва на дату сборника, руб./ед. изм.
оценки №19	назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515								.0009	городской инфраструктуры 2020»	артезианские	бины скважины		
Объект оценки №20	Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514	2011	-	КС-12	-	-	75,0	-	ruИ3.07.045.0003	«Сооружения городской инфраструктуры 2020»	Скважины артезианские	1 м глубины скважины	КС-12	24 039,00
Объект оценки №21	Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483	2011	-	КС-12	-	-	75,0	-	ruИ3.07.045.0003	«Сооружения городской инфраструктуры 2020»	Скважины артезианские	1 м глубины скважины	КС-12	24 039,00
Объект оценки №22	Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450	2012	нет данных	КС-6	28,1	-	-	82	ruМ4.04.046.0001 072	«Магистральные сети и транспорт 2020»	Трансформаторные подстанции	1 куб.м	КС-1	11 508,00

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах

Определение класса конструктивной системы зданий и сооружений осуществляется по таблице:

Таблица 55. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
благоустройство прилегающей территории (озеленение)		КС-15

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах применяется в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ аналога. Величина корректировки на различие в конструктивном элементе рассчитывается по формуле:

$$Co = Ca \times (Фо / Фа - 1)$$

где: Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения); Са — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ аналога здания (сооружения)

Фо — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта; Фа — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ.

Корректирующие коэффициенты на различие в конструктивных системах приведены в следующей таблице.

Таблица 56. Корректирующие коэффициенты на различие в конструктивных системах[52]

Конструктивные системы объекта оценки / объекта аналога	Конструктивный элемент, для которого применяется корректировка	Материал конструктивного элемента объекта оценки / объекта - аналога	Фо	Фа
КС – 6 / КС-1	стены	сэндвич панели/ кирпич	0,62	1,00
КС-2/ КС-1	перекрытия	деревянные / ж/б	1,00	1,55

[52] Источник: А. Табакова, А.В. Дидковская. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2020 года. Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ" 2020 г.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты издания справочника рассчитывается по формуле:

$$К = (И_{01.07.2022} / И_{01.01.2020}) * (И_{декабрь\ 2022} / И_{июнь\ 2022})$$

И01.07.2022 , И01.01.2020, Идекабрь 2022, Иинюнь 2022 – – индексы цен на соответствующие даты, определённые с использованием ежеквартальных информационно – аналитических бюллетеней КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве». Расчёт индексов приведён в следующей таблице.

Таблица 57. Расчёт корректирующих коэффициентов на изменение цен в строительстве после даты издания справочника

Используемые Индексы	КС-1	КС-8а	КС-10	КС-12	КС-13	Источник информации
$И_{01.07.2022}$ / $И_{01.01.2020}$	1,243	1,200	1,232	1,236	1,249	Индексы КО-ИНВЕСТ №120, стр. 77 (Московская обл.)
$И_{декабрь\ 2022}$ / $И_{июнь\ 2022}$	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	Индексы КО-ИНВЕСТ №121, стр. 63 (Московская обл.)
Идекс изменения цен декабрь 2022 / 01.01.2020	**1,275**	**1,231**	**1,264**	**1,268**	**1,281**	

Таблица 58. Региональные коэффициенты[53]

Конструктивная система	Региональный коэффициент
КС-1	0,882
КС-8а	0,842
КС-10	0,808
КС-12	0,826
КС-13	0,885

Корректировка на различия в площади/объеме объекта-аналога и объекта оценки была рассчитана в соответствии с таблицей, приведенной в справочниках КО-ИНВЕСТ:

Таблица 59. Коэффициенты на разницу в площади/объеме согласно КО-ИНВЕСТ

Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

При выявлении различий в материале и составе конструктивных элементов оцениваемого улучшения и объекта-аналога вводились соответствующие поправки.

Далее приведен расчет затрат на строительство оцениваемых улучшений.

53 *Источник информации – справочник КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве , вып. № 120, разд. 8.2.1, стр. 216, 217 (Краснодарский край, Кластер 1).*

Таблица 60. Расчет затрат на строительство улучшений

№ п/п	Оцениваемый объект	Стоимость строит-ва на дату сборника, руб./ед. изм.	Особенности конструктивного решения аналога	KoppV	KoppS	Корректировка на различие в конструктивных системах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 по декабрь 2022 г.	Региональный коэффициент	УПСС на дату оценки, руб./ед. изм.	Затраты на строительство, руб. без НДС
Объект оценки №10	Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454	54 264,00		1,00	1,00	-6 186,10	1,275	0,882	54 071	746 180
Объект оценки №11	Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460	12 134,00		1,22	1,00	-511,08	1,275	0,882	15 947	1 626 594
Объект оценки №12	Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452	15 036,00		1,20	1,00	-480,18	1,275	0,882	19 644	1 473 300
Объект оценки №13	Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455	657 094,00		1,00	1,00	1,00	1,281	0,885	745 093	745 093
Объект оценки №14	Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 2001 кв. м, кадастровый номер:	30 518,00	диаметром, мм: 151 - 200	1,00	1,00	1,00	1,231	0,842	31 633	63 297 633

№ п/п	Оцениваемый объект	Стоимость строит-ва на дату сборника, руб./ед. изм.	Особенности конструктивного решения аналога	KoppV	KoppS	Корректировка на различие в конструктивных системах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 по декабрь 2022 г.	Региональный коэффициент	УПСС на дату оценки, руб./ед. изм.	Затраты на строительство, руб. без НДС
	23:43:0109002:482									
Объект оценки №15	Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453	15 036,00		1,00	1,00	-480,18	1,275	0,882	16 370	1 997 140
Объект оценки №16	Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472	11 089,00	Емкостью до 1000 куб. м; Железобетонные, заглубленные / Строительные работы - 97.00 % / трубопроводы - 3.00 %	1,00	1,00	1,00	1,264	0,808	11 325	5 662 500
Объект оценки №17	Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459	11 089,00	Емкостью до 1000 куб. м; Железобетонные, заглубленные / Строительные работы - 97.00 % / трубопроводы - 3.00 %	1,00	1,00	1,00	1,264	0,808	11 325	5 662 500
Объект оценки №18	Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458	23 164,00	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм; Глубина до 200 м	1,00	1,00	0,00	1,268	0,826	24 260	3 833 080

№ п/п	Оцениваемый объект	Стоимость строит-ва на дату сборника, руб./ед. изм.	Особенности конструктивного решения аналога	KoppV	KoppS	Корректировка на различие в конструктивных системах	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2020 по декабрь 2022 г.	Региональный коэффициент	УПСС на дату оценки, руб./ед. изм.	Затраты на строительство, руб. без НДС
Объект оценки №19	Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515	23 164,00	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм; Глубина до 200 м	1,00	1,00	0,00	1,268	0,826	24 260	3 833 080
Объект оценки №20	Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514	24 039,00	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм; Глубина до 100 м	1,00	1,00	0,00	1,268	0,826	25 176	1 888 200
Объект оценки №21	Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483	24 039,00	Диаметр труб (начальный / конечный) 400 / 200 мм; Глубина до 100 м	1,00	1,00	0,00	1,268	0,826	25 176	1 888 200
Объект оценки №22	Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450	11 508,00		1,00	1,00	-1 306,71	1,275	0,882	11 473	940 786
	Итого									**93 594 286**

5.3.3. Определение прибыли предпринимателя

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

Прибыль предпринимателя принята по данным Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.55.

Для Объекта оценки среднее значение годовой нормы прибыли предпринимателя составляет 15%.

5.3.4. Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$НИ = 1 – (1 – Ифиз.) \times (1 – Ифунк.устар.) \times (1 – Иэкон.устар.),$$

где: НИ — накопленный износ;

Ифиз. — физический износ;

Ифунк.устар. — функциональное устаревание;

Иэкон.устар. — экономическое (внешнее) устаревание.

Расчет физического износа зданий и сооружений

В рамках настоящего Отчета расчет физического износа производился с использованием метода срока жизни.

Метод срока жизни

Данный метод применялся для сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов. Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Степень физического старения объекта характеризуется общим коэффициентом физического износа, который показывает относительную потерю стоимости в сравнении с восстановительной стоимостью. Для определения физического износа объектов недвижимости применим метод, когда износ определяется с использованием отношения оставшегося срока службы к его сроку полезной службы, т. е.:

$$Ифиз = (1-ХВ/СПС) \times 100\%,$$

где: ХВ – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой постройки (датой постановки на баланс) и датой оценки. При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026). Значение срока полезной службы выделенного подкласса (вида) приведено в таблице ниже.

Таблица 61. Определение срока полезной службы оцениваемых объектов (сооружений)

Объект	Класс	Подкласс	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.)	По Постановлени ю СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall & Swift (США)	Доп. источ-ник	Средний срок полезной службы основных средств, лет
Котельная	здания	здания	80	83	55	-	73
КПП	здания	здания	80	83	55	-	73
Насосная	здания	здания	80	83	55	-	73
Очистные сооружения	Сооружения	Очистные сооружения	28	50	-	-	39
Пожарный водопровод	Сооружения	Сети водопровода, канализации	-	-	33	-	33
Пожарная насосная	здания	здания	80	83	55	-	73
Пожарный резервуар №1	Сооружения	Резервуары, емкости	-	50	45	-	48
Пожарный резервуар №2	Сооружения	Резервуары, емкости	-	50	45	-	48
Скважина 1	Сооружения	Скважины	13	16	-	-	15
Скважина 2	Сооружения	Скважины	13	16	-	-	15
Скважина 3	Сооружения	Скважины	13	16	-	-	15
Скважина 4	Сооружения	Скважины	13	16	-	-	15
Трансформаторная подстанция	здания	здания	80	83	55	-	73

Расчет величины физического износа методом срока жизни для оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

Таблица 62. Расчет величины физического износа методом срока жизни

Объект	Хронологический возраст (ХВ), лет	Срок полезной службы (СПС), лет	Физический износ методом срока жизни, %
Котельная	11	73	15%
КПП	11	73	15%
Насосная	11	73	15%
Очистные сооружения	11	39	28%
Пожарный водопровод	11	33	33%
Пожарная насосная	11	73	15%
Пожарный резервуар №1	11	48	23%
Пожарный резервуар №2	11	48	23%
Скважина 1	11	15	73%
Скважина 2	11	15	73%
Скважина 3	11	15	73%
Скважина 4	11	15	73%
Трансформаторная подстанция	11	73	15%

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

Для строительных объектов функциональный износ есть потеря стоимости, вызванная появлением новых строительных изделий и технологий. Различают следующие виды функционального износа:

- износ устранимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- износ неустранимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;

- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий и сооружений относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.[54]

Принято считать, что при моделировании стоимости замещения автоматически устраняется большая часть всех недостатков, обусловливающих функциональное устаревание всех видов и типов.[55]

Оцениваемые объекты построены в 2012 году, признаки функционального износа — несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решение современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием отсутствуют.

Таким образом, в отношении оцениваемых улучшений признаки функционального устаревания не выявлены.

Экономическое устаревание (внешнего воздействия) представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Негативные внешние факторы в отношении Объекта оценки отсутствуют, что подтверждается загрузкой производственных мощностей. Таким образом, в отношении оцениваемых объектов производственного назначения признаков внешнего устаревания не выявлено.

Согласование всех видов износов и определение совокупного (накопленного) износа производилось с использованием мультипликативного метода согласования, по формуле:

$$НИ = 1 – (1 – Ифиз.) \times (1 – Ифунк.устар.) \times (1 – Иэкон.устар.),$$

5.3.5. Итоговый расчет стоимости затратным подходом

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$Сзп = ЗЗ(ЗВ) – СИ$$

где:

Сзп — стоимость оцениваемых объектов (сооружений), определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство) сооружений;

СИ — совокупный износ сооружений

[54] *Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011.Стр. 69*

[55] *Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. Стр. 318*

Таблица 63. Расчет стоимости зданий и сооружений в рамках затратного подхода

№ п/п	Оцениваемый объект	Год постройки	Ст-ть строит-ва с учетом пп, руб.	Метод расчета затрат на замещение / воспроизводство	И физ	И функ	И внеш	И накопл	Стоимость основного средства по затратному подходу, руб. без НДС
Объект оценки №10	Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454	2012	858 107	МСЕ	15%	0%	0%	15%	729 391
Объект оценки №11	Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460	2012	1 870 583	МСЕ	15%	0%	0%	15%	1 589 996
Объект оценки №12	Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452	2012	1 694 295	МСЕ	15%	0%	0%	15%	1 440 151
Объект оценки №13	Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455	2012	856 857	МСЕ	28%	0%	0%	28%	616 937
Объект оценки №14	Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 2001 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482	2012	72 792 278	МСЕ	33%	0%	0%	33%	48 770 826
Объект оценки №15	Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453	2012	2 296 711	МСЕ	15%	0%	0%	15%	1 952 204
Объект оценки №16	Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472	2012	6 511 875	МСЕ	23%	0%	0%	23%	5 014 144
Объект оценки №17	Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459	2012	6 511 875	МСЕ	23%	0%	0%	23%	5 014 144
Объект оценки №18	Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458	2012	4 408 042	МСЕ	73%	0%	0%	73%	1 190 171
Объект оценки №19	Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158	2012	4 408 042	МСЕ	73%	0%	0%	73%	1 190 171

№ п/п	Оцениваемый объект	Год постройки	Ст-ть строит-ва с учетом пп, руб.	Метод расчета затрат на замещение / воспроизводство	И физ	И функ	И внеш	И накопл	Стоимость основного средства по затратному подходу, руб. без НДС
	м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515								
Объект оценки №20	Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514	2012	2 171 430	МСЕ	73%	0%	0%	73%	586 286
Объект оценки №21	Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483	2012	2 171 430	МСЕ	73%	0%	0%	73%	586 286
Объект оценки №22	Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450	2012	1 081 904	МСЕ	15%	0%	0%	15%	919 618
	Итого								**69 600 325**

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость оцениваемого недвижимого имущества (Объекты оценки №№10-22), определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет (округленно):

69 600 325 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот тысяч триста двадцать пять) руб.

5.4. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящей оценки, Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключены долгосрочные договоры аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста. Исходя из этого, наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков.

Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

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

- **Прогноз расходов:**

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

- **Прогноз доходов:**

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

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

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

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

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

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде:**

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

5.4.2. Определение длительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длитель-

ность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

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

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

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 5-ти годам. Учитывая, что заключенные договоры аренды имеют условия, соответствующие рыночным данным, их продление так же возможно на рыночных условиях или возможно заключение договора аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, на конец прогнозного периода и постпрогнозный период, Оценщик допускает, что будет действовать аналогичный договор аренды (продлены текущие или заключены новые договоры).

5.4.3. Прогноз доходов

Далее представлены основные условия заключенных в отношении оцениваемых объектов долгосрочных договоров аренды.

Арендопригодная площадь по состоянию на дату оценки складского комплекса составляет 68 920,65 кв. м. Помещения площадью 66 910 кв. м сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Заказчиком была предоставлена копии договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договора аренды и их условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

Исполнителем была проанализирована величина арендной платы по действующим договорам аренды на соответствие рыночным условиям. Базовые арендные ставки, указанные в договорах аренды составляют:

- 4 300 руб./кв. м/год без НДС для складских помещений;
- 4 644 руб./кв. м/год без НДС для офисных помещений;

Площадь вакантных помещений составляет 2 010,87 кв. м, фактический уровень вакансии 2,92%, что соответствует среднерыночному.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее.

Ниже в таблице приведены данные об отобранных для сравнения объектах. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении к настоящему Отчету «Листинги с предложениями объектов-аналогов».

Ставки арендной платы были очищены от НДС и коммунальных и эксплуатационных расходов.

Таблица 64. Описание аналогов для определения арендной ставки складских помещений

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Индустриальный, ул. Евгения Осокина, 7/5	Краснодарский край, Краснодар, Новороссийская ул., 57/5 р-н Карасунский	Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Индустриальный, ул. Сергея Богданченко, 35	Краснодарский край, Краснодар, ул. имени Данилы Волкореза, 15
Фото					
Объект	Логистический складской комплекс	складской комплекс класс А	складской комплекс класс А	складской комплекс класс А	складской комплекс класс А
Передаваемые имущественные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Техническое состояние зданий в целом	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние и уровень отделки	Стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Наличие отопления	Есть	есть	есть	нет в складах	есть
Наличие ж/д ввода на территорию	Нет	нет	нет	нет	нет
Высота потолка	13,0	9	12	11,8	15
Наличие ГПМ	Нет	нет	нет	нет	нет
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Транспортная доступность	Хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Точная ссылка		https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_skladskogo_kompleksa_2554410764	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6100_m_2774663649	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9800_m_2409467118	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6700_m_2420275102
Источник информации	Х	8-918-160-44-54	8-985-589-72-46	8-918-020-51-64	8-918-381-53-35
Общая площадь улучшений, кв. м	блоки сопоставимые по площади	6490	6100	9800	6700
Площадь неотапливаемых складских, кв. м		0	0	0	0
Площадь неотапливаемых складских, кв. м		0	0	0%	0%
Площадь отапливаемых складских,	вся площадь отапливаемая	5130	6100	9800	6700

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
кв. м					
доля отапливаемых складских, %	Есть	79%	100%	100%	100%
Площадь административных помещений, кв. м	5 080,20	1000	дополнительно	0	0
Доля админитративных помещений, %	7%	15%	0%	0%	0%
Арендная плата по объявлению	**?**	**2 466 200**	**2 501 000**	**545**	**3 350 000**
Условия аренды	с НДС и ЭР, без КУ	с НДС и ЭР, без КУ	с НДС и ЭР, без КУ	с НДС и ЭР, вкл. КУ без эл.	с НДС и ЭР, без КУ
Коммунальные расходы, руб. с НДС	-	0	0	95	
		380	410	450	500
Ставка аренды, руб./кв. м в мес. без НДС и КУ, включая ЭР	**-**	**317**	**342**	**375**	**417**

Проверка достоверности информации о сделках

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. без учета НДС, без коммунальных платежей. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Внесение корректировок

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

Набор прав на недвижимость. На объект оценки передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется.

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

Условия рынка. Дата предложения/совершения сделки. Подбор аналогов осуществлен в период, максимально приближенный к дате оценки, введение корректировки не требуется.

Условия рынка. Скидка на торг. Арендные ставки объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе заключения договоров.

Согласно результатам опроса риэлтерских организаций о состоянии рынка нежилых помещений. Октябрь 2022 год [56] скидка на торг составляет -10%.

Таблица 65. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	?	317	342	375	417
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	х	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорр. ставка, руб./кв. м/мес.	х	285	308	338	375
Переданные права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Скорр. ставка, руб./кв. м/мес.	х	285	308	338	375
Дата продажи	**фев.23**	**фев.23**	**фев.23**	**фев.23**	**фев.23**
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Скорр. ставка, руб./кв. м/мес.	х	285	308	338	375
Дополнительное корректировки (условия финансирования)	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%
Скорр. ставка, руб./кв. м/мес.	х	285	308	338	375
Последовательные корректировки, суммарно, %	х	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%

[56] *Сайт ГУИОН https://guion.spb.ru/rezultaty-oprosa-rieltorskih-organizatsiy-o-sostoyanii-rynka-nezhilyh-pomescheniy-2022-god*

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорр. по последовательным эл-там ставка аренды, руб./кв. м/мес.	**?**	**285**	**308**	**338**	**375**

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

Объект оценки и подобранные аналоги расположены в промышленных зонах Краснодара (окраинные районы) и прилегающая к городу территория. Таким образом, с точки зрения местоположения, характеристики Объекта оценки и аналогов сопоставимы, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Помещения объекта оценки могут быть сданы в аренду (и фактически сдаются) разными площадями. Аналогично предлагаются в аренду объекты-аналоги. Поэтому корректировка на площадь не вводится.

Корректировка на техническое состояние

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы между собой по качеству внутренней отделки и техническому состоянию помещений, введение корректировки не требуется.

Поправка на площадь офисных помещений в составе общей площади здания определяется с использованием исследования Лейфера Л. А. [57], согласно которому отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса в среднем равно 1,45.

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

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

К – коэффициент функционального назначения помещения;

Дпр – доля производственно-складских помещений от общей площади оцениваемых помещений;

Спр – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м производственно-складских помещений (Спр =1);

Доф - доля офисных помещений от общей площади помещения;

Соф – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисных помещений по отношению к стоимости производственных (Спр=1,45).

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. Не выявлены.

[57] *Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2021 г. стр.141*

Таблица 66. Корректировка арендных ставок сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорр. по последовательным эл-там ставка аренды, руб./кв. м/мес.	х	285	308	338	375
Корректировка на площадь					
Общая площадь улучшений, кв. м	блоки сопоставимые по площади	6 490,00	6 100,00	9 800,00	6 700,00
Коэффициент поправки	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Поправка, %	х	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	х	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние зданий в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент поправки	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Поправка, %	х	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	х	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на класс качества					
Объект	Логистический складской комплекс "Октябрьский"	складской комплекс класс А	складской комплекс класс А	складской комплекс класс А	складской комплекс класс А
Коэффициент поправки	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65
Поправка, %	х	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	х	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие отопления					
доля отапливаемых складских, %	есть	79%	100%	100%	100%
Коэффициент поправки	1,000	0,95	1,00	1,00	1,00
Поправка, %	х	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка, руб./кв. м	х	15,1	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие ГПМ					
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент поправки	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Поправка, %		0%	0%	0%	0%
Поправка, руб./кв. м		0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на назначение					
Доля административных помещений, %	7%	15%	0%	0%	0%
Коэффициент поправки	1,03	1,07	1,00	1,00	1,00
Поправка, %	х	-3,7%	3,0%	3,0%	3,0%
Поправка, руб./кв. м	х	0,0	0,0	0,0	0,0
Относительная коррекция, %	*х*	*1,6%*	*3,0%*	*3,0%*	*3,0%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*х*	*5,0*	*9,0*	*10,0*	*11,0*
Скорр. ставка аренды, руб./кв. м	**х**	**290**	**317**	**348**	**386**
	12,3%				
Абсолютная валовая коррекция	х	9,0%	3,0%	3,0%	3,0%
1-ABS(суммарная корректировка)	х	91,0%	97,0%	97,0%	97,0%
Весовой коэффициент	100,0%	23,8%	25,4%	25,4%	25,4%
Рыночная ставка аренды / Вклад аналога (руб./кв. м в мес.) без НДС	**336**	**69**	**81**	**88**	**98**

Таким образом, годовая ставка аренды аналогичных складских комплексов с учетом незначительной доли офисных помещений равна: 336 * 12 = 4 032 руб. / кв. м в год.

Из представленной выше таблицы следует, что с учетом скидки на торг диапазон ставок арендной платы составляет от 3 420 до 4 500 руб. / кв. м в год.

Таким образом, контрактные ставки арендной платы находятся в границах диапазона рыночных ставок аренды сопоставимых объектов и могут использоваться в расчетах при определении рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода.

Таблица 67. Величины арендных ставок согласно действующим договорам аренды

Статья дохода	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в год без НДС	ПВД, руб./год без НДС	Возмещение OPEX, руб./год	Итого доход, руб./год без НДС
площадь сухих складов	60 045	4 300	258 220 514	48 938 612	307 159 126
площадь офисных складов	6 855	4 644	31 836 015	5 567 442	37 403 457
площадь вакантных помещений	2 011	-	-	-	-
машиноместа для парковки	112	37 768	4 230 000	-	4 230 000
стеллажное оборудование			3 222 707	-	3 222 707
размещение вывески	2	574 382	1 148 763	-	1 148 763
использование земельного участка			234 947	-	234 947
ИТОГО	**68 910**		**298 892 946**	**54 506 054**	**353 399 000**
OPEX, руб./кв. м/год				791	

В рамках настоящего Отчета величина компенсации операционных расходов для помещений, по которым заключены договоры аренды, была принята в соответствии с условиями договоров аренды, поскольку данные величины соответствуют среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

Таблица 68. Анализ фактических эксплуатационных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные, руб./год	Среднерыночные данные, без НДС	Источник информации
Операционные расходы	791 руб. за 1 кв. м. арендопригодной площади (без НДС)	1100 – 1400 руб./кв. м/год	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-rossii-4-kvartal-2022

При прогнозировании динамики контрактных ставок аренды использовались фактически условия договоров аренды в части даты индексации и ее размера, а также прогнозные данные по инфляции Банка России:

Результаты опроса: февраль 2023 года*

	2021 (факт)	2022 (факт / оценка)**	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9 (12,3)	6,0 (5,8)	4,1 (4,2)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6 (10,6)	7,5 (7,3)	6,8 (6,6)	6,0 (6,0)

* В скобках – результаты опроса в декабре 2022 года.
** В 2022 году: для ИПЦ, ключевой ставки и курса USD/RUB – факт; для экспорта и импорта – предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы и номинальной заработной платы – оценки участников опроса.
Даты проведения опроса: 27 – 31 января 2023 года.
Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 28 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Рис. 38. Прогноз темпов инфляции Банка России[58]

[58] *Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2023 года. Даты проведения опроса: 27 — 31 января 2023 года. // https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/*

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода от парковки наземного транспорта определялась на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества, в соответствии с условиями действующих договоров аренды, поскольку предложения по аренде парковочных мест на территории складских комплексов обособленно от нежилых помещений отсутствуют (данные парковочные места предоставляются в аренду только совместно с арендой складских и офисных помещений).

На основании вышеизложенного, потенциальный валовый доход от складского здания в составе комплекса СК "Октябрьский" складывается из следующих статей:

- потенциальный валовый доход от складских и офисных помещений, сданных на дату оценки;
- потенциальный валовый доход от вакантных складских помещений на дату оценки;
- потенциальный валовый доход от компенсации эксплуатационных расходов;
- потенциальный валовый доход от парковки.

Далее представлен расчет доходной части. В целях конфиденциальности не показываются данные контрагентов.

Таблица 69. Исходные данные реестра арендатора (долгосрочные договоры)

№ п/п	№ договора	Общая площадь помещения, кв. м	Арендуемая площадь, кв. м (по БТИ)	Базовая арендная плата, руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов, руб./кв. м/год (без НДС)	ПВД от БАП, руб./год без НДС	ПВД от компенсации ЭР, руб./год без НДС	ИТОГО, ПВД от помещений, руб./год без НДС
	x							
	x							
1	x		2 776,00	4 944	788	13 723 551	2 188 598	15 912 150
1.1.	x	склад	2 351,40	4 944	788	11 624 481	1 853 844	13 478 324
1.2.	x	склад	96,60	4 944	788	477 556	76 159	553 715
1.3.	x	офис	228,20	4 944	788	1 128 139	179 913	1 308 052
1.4.	x	офис	99,80	4 944	788	493 376	78 682	572 058
2	x	офис	2 232,00	4 703	758	10 497 096	1 692 749	12 189 845
3	x		6 706,73	4 499	758	30 173 875	5 086 384	35 260 259
3.1.	x	склад	5 357,16	4 244	758	22 735 337	4 062 870	26 798 208
3.2.	x		5 357,16	269		1 441 076		1 441 076
3.3.	x	склад	668,70	4 244	758	2 837 907	507 142	3 345 049
3.4.	x	офис	680,87	4 244	758	2 889 555	516 372	3 405 927
3.5	x		5	54 000		270 000		270 000
4	x		3 113,70	4 452	791	13 862 938	2 463 435	16 326 373
4.1.	x	склад	3 055,60	4 135	791	12 633 901	2 417 468	15 051 369
4.2.	x		3 055,60	324		988 813		988 813
4.3.	x	офис	58,10	4 135	791	240 224	45 966	286 191
4.4.	x		0	54 000		0		0
5	x		7 489,10	3 885	705	29 098 797	5 276 901	34 375 698
6.1.	x	склад	3 701,70	3 821	705	14 145 652	2 608 258	16 753 910
6.2.	x	склад	818,00	3 821	705	3 125 900	576 372	3 702 271
6.3.	x	склад	2 367,20	3 821	705	9 046 002	1 667 955	10 713 957
6.4.	x	офис	511,60	3 821	705	1 955 025	360 479	2 315 504
6.5.	x	офис	90,60	3 821	705	346 218	63 838	410 056
6.6.	x		16	30 000		480 000		480 000
6	x		2 087,30	4 421	782	9 227 970	1 632 352	10 860 322
6.1.	x	склад	1 941,20	4 175	782	8 104 564	1 518 096	9 622 660
6.2.	x		1 941,20	264		513 435		513 435
6.3.	x	офис	83,20	4 175	782	347 362	65 066	412 428
6.4.	x	склад	62,90	4 175	782	262 609	49 190	311 800
7	x		4 448,28	4 313	765	19 186 756	3 404 067	22 590 823
7.1.	x	склад	2 950,60	4 313	765	12 726 816	2 257 960	14 984 776
7.2.	x	склад	584,48	4 313	765	2 521 036	447 276	2 968 312
7.3.	x	офис	327,80	4 313	765	1 413 899	250 850	1 664 749
7.4.	x	офис	585,40	4 313	765	2 525 004	447 980	2 972 985
8	x	склад	567,20	6 000	1 200	3 403 200	680 640	4 083 840
	x							
	x							
9	x		1 642,80	4 678	970	7 684 653	1 593 845	9 278 497
9.1.	x	склад	1 517,60	4 678	970	7 098 995	1 472 376	8 571 370
9.2.	x	офис	125,20	4 678	970	585 658	121 469	707 127
10	x		2 867,70	4 232	735	12 136 821	2 107 071	14 243 892
10.1.	x	склад	29,50	4 042	735	119 232	21 675	140 907
10.2.	x	склад	2 838,20	4 042	735	11 471 304	2 085 396	13 556 700
10.3.	x		1	546 286		546 286		546 286
11	x		2 158,30	4 712	792	10 170 542	1 709 892	11 880 434
11.1.	x	склад	1 822,10	4 712	792	8 586 269	1 443 541	10 029 810
11.2.	x	офис	336,20	4 712	792	1 584 273	266 351	1 850 624

№ п/п	№ договора	Общая площадь помещения, кв. м	Арендуемая площадь, кв. м (по БТИ)	Базовая арендная плата, руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов, руб./кв. м/год (без НДС)	ПВД от БАП, руб./год без НДС	ПВД от компенсации ЭР, руб./год без НДС	ИТОГО, ПВД от помещений, руб./год без НДС
12	х		1 006,60	4 287	788	4 314 834	793 603	5 108 438
12.1.	х	склад	817,70	4 287	788	3 505 106	644 675	4 149 781
12.2.	х	офис	188,90	4 287	788	809 728	148 929	958 657
13	х		2 913,00	6 370	0	18 555 693	0	18 555 693
13.1.	х	склад	2 913,00	6 370	0	18 555 693	0	18 555 693
14	х		1 485,40	4 547	804	6 753 980	1 193 727	7 947 707
14.1.	х	склад	1 384,18	4 331	804	5 994 259	1 112 382	7 106 641
14.2.	х		1 384,18	202		279 383		279 383
14.3.	х	офис	101,22	4 331	804	438 338	81 344	519 683
14.4.	х		1	42 000		42 000		42 000
15	х		4 014,70	4 622	778	18 557 462	3 122 794	21 680 256
15.1.	х	склад	3 724,40	4 622	778	17 215 586	2 896 987	20 112 573
15.2.	х	офис	212,90	4 622	778	984 104	165 602	1 149 706
15.3.	х	склад	77,40	4 622	778	357 772	60 205	417 977
16	х		4 911,80	4 026	1 008	19 776 517	4 951 094	24 727 611
16.1.	х	склад	4 164,00	3 684	1 008	15 341 402	4 197 312	19 538 714
16.2.	х	склад	667,90	3 684	1 008	2 460 740	673 243	3 133 983
16.3.	х	офис	79,90	3 684	1 008	294 375	80 539	374 914
16.4.	х		40	42 000		1 680 000		1 680 000
17	х		6 720,75	3 902	960	26 225 797	6 451 920	32 677 717
17.1.	х	склад	6 618,75	3 902	960	25 827 771	6 354 000	32 181 771
17.2.	х	офис	102,00	3 902	960	398 026	97 920	495 946
18	х		262,40	6 372	960	1 672 013	251 904	1 923 917
18.1.	х	офис	262,40	6 372	960	1 672 013	251 904	1 923 917
19	х		6 158,10	3 930	960	24 203 201	5 911 776	30 114 977
19.1.	х	склад	5 995,10	3 930	960	23 562 561	5 755 296	29 317 857
19.2.	х	офис	163,00	3 930	960	640 639	156 480	797 119
20	х		2 864,00	4 938	1 200	14 143 290	3 436 800	17 580 090
20.1.	х	склад	2 864,00	4 938	1 200	14 143 290	3 436 800	17 580 090
21	х		45	30 000	0	1 350 000	0	1 350 000
21.1.	х		45	30 000		1 350 000		1 350 000
22	х	машиноместо	1,00	24 000	0	24 000	0	24 000
23	Вакансия		2 010,87					
	ИТОГО по сдаче помещений в аренду		68 436,73	4 196	788	287 127 995	53 949 552	341 077 547
	площадь сухих складов		59 956,57			257 884 942	48 877 118	306 762 060
	площадь офисных складов		6 469,29			29 243 053	5 072 434	34 315 487
	площадь вакантных		2 010,87			0	0	0
	ИТОГО по доп. услугам					7 614 993	0	7 614 993
	машиноместа для парковки		108			3 846 000	0	3 846 000
	стеллажное оборудование					3 222 707	0	3 222 707
	размещение вывески		1			546 286	0	546 286
	использование земельного участка							
	ИТОГО по ДДА		**68 436,73**	**4 307**	**788**	**294 742 987**	**53 949 552**	**348 692 539**

Таблица 70. Исходные данные реестра арендатора (краткосрочные договоры)

№ договора	Общая площадь помещения, кв. м	Арендуемая площадь, кв. м (по БТИ)	Базовая арендная плата, руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов, руб./кв. м/год (без НДС)	ПВД от БАП, руб./год без НДС	ПВД от компенсации ЭР, руб./год без НДС	ИТОГО, ПВД от помещений, руб./год без НДС
Х	офисные помещения	97,00	6 299	630	610 984	61 098	672 082
Х	офисные помещения	19,00	8 400	1 200	159 600	22 800	182 400
Х	вспомогательные помещения	88,10	3 809	698	335 573	61 494	397 067
Х	офисные помещения	39,20	8 043	0	315 286	0	315 286
Х	офисные помещения	38,00	5 400	840	205 200	31 920	237 120
Х	офисные помещения	19,00	2 703	0	51 357	0	51 357
Х	офисные помещения	4,50	62 988	0	283 446	0	283 446
Х		138,60	10 083	2 249	1 397 487	311 711	1 709 198
Х		138,60	5 736	2 249	795 010	311 711	1 106 721
Х		1	602 477		602 477		602 477
Х	офисные помещения	30,00	5 736	2 249	172 080	67 478	239 558
Х	использование земельного участка	14,00	16 782		234 947	0	234 947
Х	машиноместа для парковки	4	96 000	0	384 000	0	384 000

№ договора	Общая площадь помещения, кв. м	Арендуемая площадь, кв. м (по БТИ)	Базовая арендная плата, руб./кв. м /год (без НДС)	Возмещение операционных расходов, руб./кв. м/год (без НДС)	ПВД от БАП, руб./год без НДС	ПВД от компенсации ЭР, руб./год без НДС	ИТОГО, ПВД от помещений, руб./год без НДС
ИТОГО по сдаче помещений в аренду		473,40	6 186	1 176	2 928 535	556 502	3 485 037
площадь сухих складов		88,10			335 573	61 494	397 067
площадь офисных складов		385,30			2 592 962	495 008	3 087 970
площадь вакантных		0,00			0	0	0
ИТОГО по доп. услугам					1 221 424	0	1 221 424
машиноместа для парковки		4			384 000	0	384 000
стеллажное оборудование					0	0	0
размещение вывески		1			602 477	0	602 477
использование земельного участка					234 947	0	234 947
ИТОГО по КДА		**473,40**	**8 766**	**1 176**	**4 149 959**	**556 502**	**4 706 461**

Таблица 71. Прогноз доходов по базовой арендной ставке

Показатель	Площадь, кв. м	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
площадь сухих складов	60 044,67	265 120 023	280 129 403	293 737 777	305 626 425	317 838 059	330 538 158
площадь офисных складов	6 854,59	32 544 741	34 200 445	35 711 651	37 070 563	38 449 667	39 883 935
площадь вакантных	2 010,87	0	0	0	0	0	0
машиноместа для парковки	112	4 295 392	4 403 068	4 500 397	4 590 445	4 684 108	4 781 532
стеллажное оборудование		3 295 507	3 506 635	3 698 324	3 835 081	3 977 309	4 125 226
размещение вывески	2	1 161 514	1 190 924	1 214 822	1 239 315	1 264 789	1 291 281
использование земельного участка		234 947	234 947	234 947	234 947	234 947	234 947
ИТОГО	**68 910,13**	**306 652 123**	**323 665 422**	**339 097 917**	**352 596 776**	**366 448 879**	**380 855 080**

5.4.4. Прогноз расходов

Согласно условиям долгосрочных договоров аренды и типичной практике рыночных отношений для вакантных на дату оценки аналогичных объектов, Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (**коммунальные платежи**) согласно фактическому потреблению. Т.к. коммунальные платежи компенсирует арендатор в соответствии с фактическими расходами, их прогноз в рамках настоящего расчета не производится.

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

Эксплуатационные расходы

Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования заключен с Арендатором 14.10.2022 г. Срок действия договора – 2 года. Эксплуатационные расходы составляют 17 861 594,40 руб. без НДС (или 252 руб./кв. м). При расчете учтена индексация данных расходов в соответствии с прогнозом по ИПЦ Банка России.

Дополнительный резерв на капитальный ремонт 50 руб./кв. м. общей площади/год без НДС (не подлежат индексации). Дополнительные расходы на охрану по состоянию на дату оценки составляют 81 руб./кв. м. общей площади/год, без НДС (подлежат индексации).

Таким образом, общие эксплуатационные расходы составляют 383 руб./кв. м. общей площади/год, без НДС. Согласно аналитическим данным, величина операционных расходов для объектов складского назначения в 4 квартале 2022 г. составила 1 100 – 1 400 руб./кв. м/год без НДС[59]. Величина операционных условно-переменных расходов, включает: • переменные операционные расходы (эксплуатационные и коммунальные расходы). Учитывая тот факт, что OPEX в размере 971 руб./кв. м в год оплачиваются арендаторами сверх арендной ставки, уровень ЭР признается соответствующим рынку.

Таблица 72. Прогноз эксплуатационных расходов складского комплекса

№ п-п	Наименование	База	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
1	Эксплуатационные расходы	383	27 117 626	28 532 274	29 556 950	30 597 622	31 679 920	32 805 511
1.1	эксплуатационные расходы	252	17 842 406	18 912 951	19 688 382	20 475 917	21 294 954	22 146 752

[59] *https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-rossii-4-kvartal-2022*

№ п-п	Наименование	База	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
1.2	дополнительный резерв на капитальный ремонт	50	3 540 160	3 540 160	3 540 160	3 540 160	3 540 160	3 540 160
1.3	дополнительные расходы на охрану	81	5 735 059	6 079 163	6 328 408	6 581 545	6 844 807	7 118 599
2	Коммунальные услуги	0	0	0	0	0	0	0
	ИТОГО		**27 117 626**	**28 532 274**	**29 556 950**	**30 597 622**	**31 679 920**	**32 805 511**

Ретроспективная информация о величине налога на имущество отсутствует.

Согласно ст. 380 Налогового Кодекса РФ налоговые ставки налога на имущество устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%. Налоговая ставка для Объекта оценки составляет 2,2% согласно Закону Московской области "О налоге на имущество организаций в Московской области" № 150/2003-ОЗ от 21.11.2003 г. (действующая редакция).

Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения[60]. Среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, за налоговый период определяется как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на 1-е число каждого месяца налогового периода и последнее число налогового периода, на количество месяцев в налоговом периоде, увеличенное на единицу.[61]

В настоящем Отчете в качестве базы для исчисления налога на имущество принята стоимость здания по доходному подходу без учёта НДС и стоимости земельного участка, т. к. в случае совершения сделки со зданием оно будет отражено на балансе нового собственника по цене приобретения, т. е. по рыночной стоимости без учета НДС. Стоимость зданий по доходному подходу для целей расчета налога на имущество определена при помощи функции Microsoft Excel «Подбор параметра».

Налог на имущество принят из расчета 2,2% от стоимости объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка, определенной с помощью функции «Подбор параметра» (без учета НДС).

Плата за земельный участок

Согласно ст. 394 НК РФ ставка земельного налога составляет 1,5% и 0,31% от кадастровой стоимости.

Таблица 73. Расчет платы за земельный участок

№	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Кадастровая стоимость земельных участков производственной деятельности (кадастровые номера №23:43:0109002:997 и № 23:43:0109002:1009)	руб. НДС не облагается	37 491 498,05
2	Кадастровая стоимость земельных участков имеющих другие ВРИ (кадастровые номера №23:43:0109002:674, №23:43:0109002:675, №23:43:0109002:676, №23:43:0109002:231)	руб. НДС не облагается	9 689 210,07
3	Ставка налога земельного налога от кадастровой стоимости	%	0,31%
4	Ставка налога земельного налога от кадастровой стоимости	%	1,50%
5	Плата за земельный участок	руб./год	261 562

Расходы на страхование

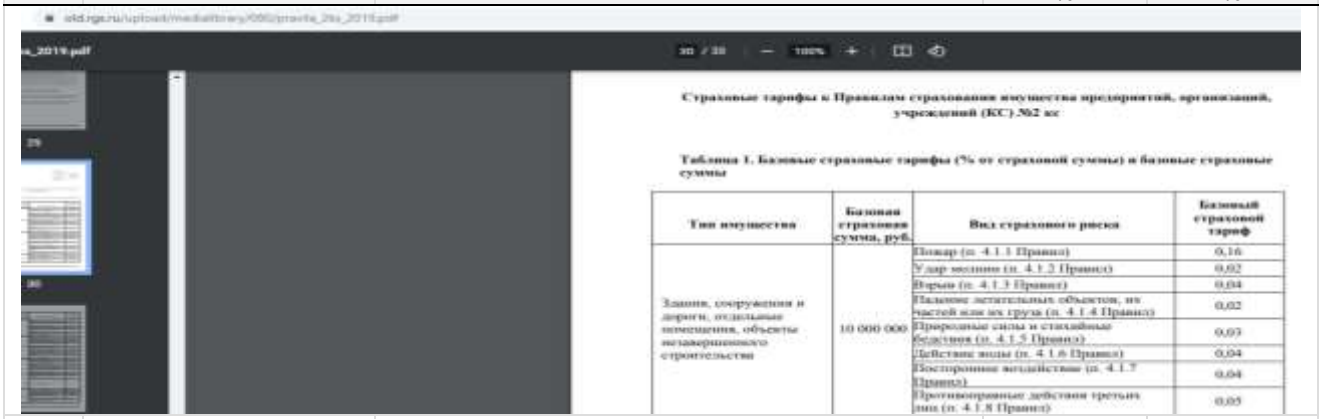
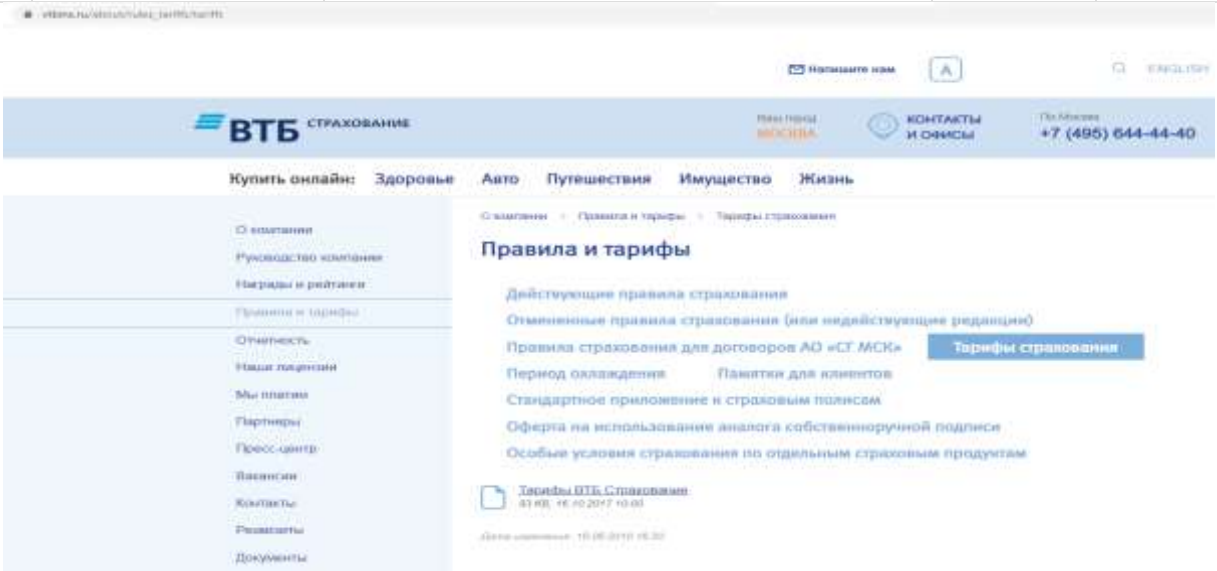
Фактические данные Заказчика о расходах на страхование отсутствуют, ввиду краткого периода владения Объектом оценки по состоянию на дату оценки.

Оценщик проанализировал среднерыночные данные о страховых тарифах.

Таблица 74. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) при страховании имущества юридических лиц (здания, сооружения, отдельные помещения и др.)

№п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф	
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1	ПАО СК «Росгосстрах»	https://www.rgs.ru/upload/medialibrary/080/pravila_2ks_2019.pdf	0,02	0,16

[60] *ч. 1 ст. 375 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ*
[61] *п. 4 ст. 376 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 05.04.2016, с изм. от 13.04.2016)*

№п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф	
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
				
2	ООО СК «ВТБ Страхование»	https://www.vtbins.ru/about/rules_tariffs/tariffs	0,04	0,22
				
3	САО «РЕСО-Гарантия»	https://www.reso.ru/export/sites_reso/About/Tariffs_rules/combined-insurance-of-corporate-property.pdf	0,01	0,5
	Среднее значение:		**0,023**	**0,293**

К расчету значение страховой премии 0,06% по результатам устного интервьюирования представителей страховых компаний исходя из характеристик конкретного объекта (от среднегодовой остаточной балансовой стоимости, определенной при помощи функции Microsoft Excel «Подбор параметра»).

Резерв на замещение

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

Таблица 75. Методы расчета нормы возврата капитала

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
Методы расчета без учета источников финансирования			
Метод Ринга	Норма возврата капитала =1/n, где n- оставшийся срок жизни объекта, лет	предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения	Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни
Метод Хоскольда	Норма возврата капитала =i/(S^n-1)=i/((1+i)^n-1), где · n - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах); · i - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки); · 1/Sn - фактор фонда возмещения.	предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.	Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, и маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по «безрисковой» ставке
Метод Инвуда	Норма возврата капитала =i/(S^n-1)=i/((1+i)^n-1), где · i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности);	Предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).	Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы
Метод с применением модели Гордона	Норма возврата капитала =-g*i/(S^n-1)=-g*(i/((1+i)^n-1)), где · i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); · g – прирост стоимости объекта оценки, %	Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы	Для объектов, доход от которых будет расти
Методы расчета с учетом источников финансирования			
Метод Элвуда	Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости		
Метод связанных инвестиций			

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

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

Норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

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

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

Таблица 76. Расчет резерва на замещение

Наименование показателя	Данные
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,81%
Площадь объекта оценки, кв. м	70 803,2
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.*	**1 934 056 736**
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	50,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	**967 028 368**
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	145 054 255
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции**	2,1810
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	316 356 184
Фактор фонда возмещения	0,0142
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**4 488 303**

** Определена на основе среднерыночных данных о стоимости строительства складов класса А (http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115)*

*** Определен с использованием прогноза по ИПЦ Банка России*

Уровень недозагрузки в соответствии среднерыночными данными для данного класса объекта и находится в диапазоне от 1,90 % до 5,0 %, в среднем составляет 3,07%. Текущий уровень вакантности объекта оценки составляет 2,92% и принят к расчету, поскольку соответствует рынку.

Величина коммунальных расходов

Коммунальные платежи оплачиваются арендатором в полном объеме на основании установленных тарифов и объема расходов по факту потребления. Таким образом, в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки величина коммунальных расходов не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором помещений дополнительно в полном объеме.

Плата за водный налог

Согласно предоставленной лицензии на пользование недрами серия КРД №80893 от 6 июля 2018 года, выданной Министерством природных ресурсов Краснодарского края, заявленный водоотбор составляет 80 куб. м/сутки.

Согласно предоставленной лицензии на пользование недрами серия КРД №80894 от 6 июля 2018 года, выданной Министерством природных ресурсов Краснодарского края, заявленный водоотбор составляет 98,8 куб. м/сутки.

По данным Заказчика фактический объем добываемых подземных вод не превышает согласованный объем.

Величина водного налога рассчитывается по формуле:

Vв х Н х К,

где:

Vв – фактически добытый объем воды в пределах лимита, установленного в лицензии, куб. м/год;

Н – налоговая ставка, руб. за 1 тыс. куб. м забранной воды;

К – коэффициент.

Согласно НК РФ ст. 333.12 налоговая ставка при заборе воды из подземных водных объектов прочих рек Центрального экономического района составляет 654 руб./1 тыс. куб. м забранной воды[62].

Налоговые ставки, установленные в пункте 1 ст. 333.12 НК РФ с учетом положений пунктов 2, 4 и 5 данной статьи, применяются[63]:

- в 2015 году - с коэффициентом 1,15,
- в 2016 году - с коэффициентом 1,32,
- в 2017 году - с коэффициентом 1,52,
- в 2018 году - с коэффициентом 1,75,
- в 2019 году - с коэффициентом 2,01,
- в 2020 году - с коэффициентом 2,31,
- в 2021 году - с коэффициентом 2,66,
- в 2022 году - с коэффициентом 3,06,
- в 2023 году - с коэффициентом 3,52,
- в 2024 году - с коэффициентом 4,05,
- в 2025 году - с коэффициентом 4,65.

---

62 *http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/*

63 *http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/*

Начиная с 2026 года налоговые ставки применяются с коэффициентами, определенными в соответствии с настоящим пунктом для года, предшествующего году налогового периода, умноженными на коэффициент, учитывающий фактическое изменение (в среднем за год) потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации, определенный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития, в соответствии с данными государственной статистической отчетности для второго по порядку года, предшествующего году налогового периода.

Таким образом, налоговые ставки, установленные в пункте 1 ст. 333.12 НК РФ с учетом положений пунктов 2, 4 и 5 данной статьи, применяются[64]:

- в 2026 году - с коэффициентом 4,84,
- в 2027 году - с коэффициентом 5,03,
- в 2028 году - с коэффициентом 5,23.

Расчет величины водного налога приведен в таблице ниже.

[64] *Кп-год = К(п-1)-год * ИПЦ(п-2)-год*

Таблица 77. Расчет величины водного налога

Наименование	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период	Примечание
Начало периода	20.02.2023	20.02.2024	20.02.2025	20.02.2026	20.02.2027	20.02.2028	
Конец периода	19.02.2024	19.02.2025	19.02.2026	19.02.2027	19.02.2028	19.02.2029	
Согласованный объем добываемых подземных вод, куб. м/год	29 200	29 280	29 200	29 200	29 200	29 280	Согласно предоставленной лицензии на пользование недрами серия КРД №80893 от 6 июля 2018 года, выданной Министерством природных ресурсов Краснодарского края, заявленный водоотбор составляет 80 куб. м/сутки
Согласованный объем добываемых подземных вод, куб. м/год	36 062	36 161	36 062	36 062	36 062	36 161	Согласно предоставленной лицензии на пользование недрами серия КРД №80894 от 6 июля 2018 года, выданной Министерством природных ресурсов Краснодарского края, заявленный водоотбор составляет 98,8 куб. м/сутки
Фактический объем добываемых подземных вод, куб. м/год	65 262	65 441	65 262	65 262	65 262	65 441	По данным Заказчика фактический объем добываемых подземных вод не превышает согласованный объем
Налогая ставка на водный налог, руб./год	42 681	42 798	42 681	42 681	42 681	42 798	Согласно НК РФ ст. 333.12 налоговая ставка при заборе воды из подземных водных объектов прочих рек Северо-Кавказкого экономического района составляет 654 руб./1 тыс. куб. м забранной воды (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/)
Коэффициент	3,58	4,12	4,73	4,87	5,06	5,26	Налоговые ставки, установленные в пункте 1 настоящей статьи с учетом положений пунктов 2, 4 и 5 настоящей статьи, применяются в 2015 году с коэффициентом 1,15, в 2016 году - с коэффициентом 1,32, в 2017 году - с коэффициентом 1,52, в 2018 году - с коэффициентом 1,75, в 2019 году - с коэффициентом 2,01, в 2020 году - с коэффициентом 2,31, в 2021 году - с коэффициентом 2,66, в 2022 году - с коэффициентом 3,06, в 2023 году - с коэффициентом 3,52, в 2024 году - с коэффициентом 4,05, в 2025 году - с коэффициентом 4,65 (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f74d4be8cfd4736d078ba2a9f9e2aaa384279d0c/) Начиная с 2026 года налоговые ставки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, применяются с коэффициентами, определенными в соответствии с настоящим пунктом для года, предшествующего году налогового периода, умноженными на коэффициент, учитывающий фактическое изменение (в среднем за год) потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации, определенный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития, в соответствии с данными государственной статистической отчетности для второго по порядку года, предшествующего году налогового периода.
Величина водного налога, руб./год	**152 982**	**176 502**	**202 046**	**207 742**	**216 024**	**225 281**	

По итогам расчета, доля валовых операционных расходов в ПВД составила 18,03-21,71%, что соответствует рыночным данным на конец 2022 года по сегменту складов класса А (17,15-28,05%, в среднем 22,10%):

Таблица 78. Прогнозная доля валовых операционных расходов в ДВД

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	ПП
Отношение операционных расходов к ПВД	21,71%	20,81%	19,99%	19,32%	18,67%	18,03%
Величина операционных расходов, руб./кв. м/года без НДС	1 139	1 152	1 159	1 165	1 170	

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,10	17,15	28,05
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,42	16,52	29,42

Рис. 39. Величина операционных расходов[65]

5.4.5. Расчет текущей величины денежных потоков

Чистый операционный доход определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Приведение чистых денежных потоков к дате оценки осуществляется на середину периода при помощи фактора дисконтирования, который рассчитывается по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^{n-0.5}}$$

где FV – будущая стоимость денежных потоков;

PV – текущая стоимость;

i – ставка дисконтирования;

n – порядковый номер периода.

5.4.6. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

При использовании номинальных потоков доходов ставка дисконтирования должна быть рассчитана в номинальном выражении, а при реальных потоках доходов – ставка дисконтирования в реальном выражении. В данном случае используются номинальные потоки, следовательно, используется номинальная ставка.

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$Оn = Кк+И,$$

где:

Кк - текущий коэффициент (ставка) капитализации, %;

И - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.

Определение коэффициента капитализации и темпа среднегодового роста стоимости оцениваемого объекта представлено ниже.

Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных с использованием нескольких источников, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 79. Расчет коэффициента капитализации

[65] *ABN Group Справочник коэффициентов, приме-няемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание. Москва 01.01.2023*

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
Специализированные высококлассные складские объекты для городов с населением 500-1000 тыс. чел	9,10%	14,10%	11,60%	Справочник оценщика недвижимости - 2021 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2021 г.
ABN Group	10,15%	13,96%	12,06%	ABN Group Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание. Москва 01.01.2023
KNIGHT FRANK	10,00%	11,00%	10,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022
Складские помещения и здания	9,00%	14,00%	11,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda
Медианное значение	**9,55%**	**13,98%**	**11,3%**	

Поскольку объект оценки относится к высококлассной складской недвижимости и расположен в регионе с высоким уровнем инвестиционной привлекательности, Оценщиком было принято решение принять значение коэффициента капитализации на уровне минимально значения в размере 9,55%.

Ставка дисконтирования рассчитана как сумма ставки капитализации и долгосрочного прогноза темпа роста денежного потока, соответствующего прогнозному значению ИПЦ.

Учет инфляционной составляющей

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

5.4.7. Расчет стоимости реверсии

Расчет терминальной стоимости объекта был произведен методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогнозном периоде).

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$С=ЧОД/К$$

где: С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Обоснование коэффициента капитализации представлено выше по тексту Отчета.

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогнозном периоде будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей. В рамках реализации оцениваемого

объекта предполагается, что реализацией и сдачей в аренду площадей комплекса будет заниматься сторонняя организация.

Таблица 80. Стоимость агентских услуг, % от суммы сделки, для коммерческой недвижимости[66]

Диапазон стоимости, руб.	до 3 000 000	от 3 000 000 до 10 000 000	от 10 000 000 до 15 000 000	свыше 15 000 000
Средняя комиссия при сделке	5,7%	4,2%	3,4%	2,2%
Диапазон	4 – 10%	3 – 8%	2 – 5%	1 – 3%

Учитывая масштаб и ликвидность объекта оценки, при определении стоимости реверсии в расчетах используется величина комиссии продавца, равная 2%.

5.4.8. Итоговый расчет стоимости доходным подходом

Расчет стоимости объекта недвижимости (V) методом ДДП производится по формуле:

$$V = \sum_{j=1}^{n} \frac{CF_j}{(1+r)^j} + \frac{V_{term}}{(1+r)^n},$$

где CF_j – денежный поток периода j-го года;

r – ставка дисконтирования;

V_{term} – стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

n – длительность прогнозного периода, лет.

[66] *«Информационное обеспечение оценки. Результаты опроса экспертов – аналитиков рынка недвижимости и строительства». Источник: Презентация ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», представленная на семинаре "Актуальные аспекты управления государственным имуществом" 26.06.2014 г.*

Таблица 81. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

№ п/п	Период / Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
		20.02.2023 19.02.2024	20.02.2024 19.02.2025	20.02.2025 19.02.2026	20.02.2026 19.02.2027	20.02.2027 19.02.2028	
1	Продолжительность периода, лет	1	2	3	4	5	6
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	70 803,20	70 803,20	70 803,20	70 803,20	70 803,20	70 803,20
3	Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, в том числе:	68 910,13	68 910,13	68 910,13	68 910,13	68 910,13	68 910,13
3.1	Арендопригодная площадь помещений, по которым по состоянию на дату оценки не заключены договоры аренды, кв. м	2 010,87	2 010,87	2 010,87	2 010,87	2 010,87	2 010,87
3.2	Арендопригодная площадь помещений, по которым по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды, в том числе:	66 899,26	66 899,26	66 899,26	66 899,26	66 899,26	66 899,26
3.2.1	Арендопригодная площадь складских помещений (сухих), кв. м	60 044,67	60 044,67	60 044,67	60 044,67	60 044,67	60 044,67
3.2.2	Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	6 854,59	6 854,59	6 854,59	6 854,59	6 854,59	6 854,59
4	Текущий уровень недозагрузки помещений, %	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%
5	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м складских помещений (сухих), по которым по состоянию на дату оценки не заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	4 415	4 665	4 892	5 090	5 293	5 505
7	Величина арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, по которым по состоянию на дату оценки не заключены договоры аренды, руб./кв. м/год без НДС	4 748	4 989	5 210	5 408	5 609	5 819
8	Темпы роста арендной ставки, %	6,00%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
9	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год, в том числе:	371 395 453	392 017 258	410 701 056	427 083 646	443 900 579	461 390 607
10	ПВД от складских (сухих) помещений, по которым на дату оценки не заключены договоры аренды, руб./год без НДС	8 878 755	9 381 412	9 837 151	10 235 297	10 644 259	11 069 580
11	ПВД от складских (сухих) помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	265 120 023	280 129 403	293 737 777	305 626 425	317 838 059	330 538 158
12	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	32 544 741	34 200 445	35 711 651	37 070 563	38 449 667	39 883 935
13	ПВД от компенсации эксплуатационных расходов, руб./год без НДС	55 864 575	58 970 424	61 765 988	64 251 574	66 807 442	69 465 947
14	ПВД от парковки, руб./год без НДС	4 295 392	4 403 068	4 500 397	4 590 445	4 684 108	4 781 532
15	ПВД от размещения стеллажного оборудования, руб./год без НДС	3 295 507	3 506 635	3 698 324	3 835 081	3 977 309	4 125 226
16	ПВД от размещения вывески, руб./год без НДС	1 161 514	1 190 924	1 214 822	1 239 315	1 264 789	1 291 281
17	ПВД от использования земельного участка, руб./год без НДС	234 947	234 947	234 947	234 947	234 947	234 947
18	Уровень недозагрузки помещений по которым заключены договоры аренды и недосбор арендной платы, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Уровень недозагрузки помещений, по которым по состоянию на дату оценки не заключены договоры аренды, %	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
20	Доля вакантных помещений, которые можно дозагрузить (разница между текущей загрузкой и рыночной), %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:	362 516 698	382 635 846	400 863 905	416 848 350	433 256 320	450 321 027
22	ДВД от складских (сухих) помещений, по которым на дату оценки не заключены договоры аренды, руб./год без НДС	-	-	-	-	-	-
23	ДВД от складских (сухих) помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	265 120 023	280 129 403	293 737 777	305 626 425	317 838 059	330 538 158
24	ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, руб./год без НДС	32 544 741	34 200 445	35 711 651	37 070 563	38 449 667	39 883 935

№ п/п	Период / Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
		20.02.2023 – 19.02.2024	20.02.2024 – 19.02.2025	20.02.2025 – 19.02.2026	20.02.2026 – 19.02.2027	20.02.2027 – 19.02.2028	
25	ДВД от компенсации эксплуатационных расходов, руб./год без НДС	55 864 575	58 970 424	61 765 988	64 251 574	66 807 442	69 465 947
26	ДВД от парковки, руб./год без НДС	4 295 392	4 403 068	4 500 397	4 590 445	4 684 108	4 781 532
27	ДВД от размещения стеллажного оборудования, руб./год без НДС	3 295 507	3 506 635	3 698 324	3 835 081	3 977 309	4 125 226
28	ДВД от размещения вывески, руб./год без НДС	1 161 514	1 190 924	1 214 822	1 239 315	1 264 789	1 291 281
29	ДВД от использования земельного участка, руб./год без НДС	234 947	234 947	234 947	234 947	234 947	234 947
30	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	2 189 946 671	2 116 948 449	2 043 950 226	1 970 952 004	1 897 953 782	1 824 955 559
31	Расчетна остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	2 116 948 449	2 043 950 226	1 970 952 004	1 897 953 782	1 824 955 559	1 751 957 337
32	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	2 153 447 560	2 080 449 337	2 007 451 115	1 934 452 893	1 861 454 670	1 788 456 448
33	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	6,00%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
34	Эксплуатационные расходы без учета НДС, руб./год	(27 117 626)	(28 532 274)	(29 556 950)	(30 597 622)	(31 679 920)	(32 805 511)
35	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами без учета НДС (20%), руб. в год	-	-	-	-	-	-
36	Расходы на страхование (без учета НДС), руб./год (% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости)	(1 220 287)	(2 357 843)	(3 412 667)	(4 384 760)	(5 274 122)	(6 080 752)
37	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт (без учета НДС), руб./год	(4 488 303)	(4 488 303)	(4 488 303)	(4 488 303)	(4 488 303)	(4 488 303)
38	Налог на имущество (НДС не облагается), руб./год	(47 375 846)	(45 769 885)	(44 163 925)	(42 557 964)	(40 952 003)	(39 346 042)
39	Земельный налог (НДС не облагается), руб./год	(261 562)	(261 562)	(261 562)	(261 562)	(261 562)	(261 562)
40	Водный налог (НДС не облагается), руб./год	(152 982)	(176 502)	(202 046)	(207 742)	(216 024)	(225 281)
41	Агентские вознаграждения (без учета НДС), руб./год	-	-	-	-	-	-
42	Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./год	(80 616 605)	(81 586 369)	(82 085 453)	(82 497 953)	(82 871 934)	(83 207 450)
43	Чистый операционный доход объекта (без учета НДС), руб.	281 900 093	301 049 477	318 778 452	334 350 397	350 384 386	367 113 577
44	Ставка дисконтирования, %	13,55%					
45	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %	9,55%					
46	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода (без учета НДС), руб.	3 844 121 225					
47	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %						2,00%
48	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.						(76 882 424)
49	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.						3 767 238 800
50	Фактор дисконтирования	0,9384	0,8265	0,7278	0,6410	0,5645	0,5297
51	Текущая стоимость денежного потока (без учета НДС), руб.	264 546 274	248 803 891	232 017 697	214 312 182	197 789 222	1 995 664 159
52	**Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без учета НДС), руб.**						**3 153 134 000**
53	Стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки (без учета НДС), руб.	963 187 329					
54	**Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с учетом НДС), руб.**	**3 720 249 000**					

5.5. Согласование результатов и определение итоговой рыночной 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 конъектуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

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

Для определения стоимости вспомогательных зданий и сооружений объектов оценки №№ 10-22 Оценщик использовал затратный подход. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по рыночному (сравнительному) и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки, не представляется возможным.

Для определения стоимости Объектов оценки №№ 1-4 (зданий с учетом земельного участка и его улучшений) Оценщик применил доходный подход.

В данном случае значение стоимости, полученное в рамках сравнительного подхода, не может участвовать в согласовании результатов итоговой стоимости объекта оценки.

Таблица 82. Согласование результатов

Показатель	Величина, руб.	Вес подхода
Результат по затратному подходу, руб. без НДС:	не применялся	0,00%
Результат по сравнительному подходу, руб. без НДС:	не применялся	0,00%
Результат по доходному подходу, руб. без НДС:	**3 153 134 000**	100,00%
Согласованная стоимость, руб. без НДС, в том числе:	**3 153 134 000**	100,00%
в т. ч. стоимость земельных участков, руб. (НДС не облагается)	963 187 329	
в т. ч. стоимость специальных сооружений, руб. без НДС	69 600 325	
в т. ч. стоимость складских зданий, руб. без НДС	2 120 346 346	

Согласно балансовой стоимости были распределены доли в стоимости зданий пообъектно.

Таблица 83. Распределение долей

Наименование объекта	Остаточная стоимость на 03 января 2023 года, руб.	Доля в стоимости
Здание (Склад 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30001,60 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:261	42,60%	903 273 001
Здание (Склад 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30629,8 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:303	43,49%	922 185 888
Здание (Склад 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 9794,5 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1002	13,91%	294 887 457
Итого	**2 120 346 346**	

Таким образом:

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объектов оценки, по состоянию на 20 февраля 2023 г. составляет:

3 153 134 000 (Три миллиарда сто пятьдесят три миллиона сто тридцать четыре тысячи) рублей без учета НДС,

3 713 086 239 (Три миллиарда семьсот тринадцать миллионов восемьдесят шесть тысяч двести тридцать девять) рублей с учетом НДС,

в том числе величина НДС 1 169 766 763 руб.

Таблица 84. Результаты оценки Объекта оценки[67]

№ п/п	Наименование	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание (Склад 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30001,60 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:261	903 273 001	180 654 600	1 083 927 601
2	Здание (Склад 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30629,8 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:303	922 185 888	184 437 178	1 106 623 066
3	Здание (Склад 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 9794,5 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1002	294 887 457	58 977 491	353 864 948
4	Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997	581 268 404	402 554 707	648 360 855
5	Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009	149 651 242	126 570 602	170 746 342
6	Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 7219 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231	92 219 230	72 694 023	104 334 900
7	Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675	83 731 084	67 575 677	94 993 697
8	Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:674	45 478 457	51 321 467	54 032 035
9	Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676	10 838 912	11 060 952	12 682 404
10	Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454	729 391	145 878	875 269

[67] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для целей составления отчетности Комбинированного ЗПИФ «Современный Арендный бизнес 7»)*

№ п/п	Наименование	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
11	Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460	1 589 996	317 999	1 907 995
12	Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452	1 440 151	288 030	1 728 181
13	Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455	616 937	123 387	740 324
14	Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 2001 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482	48 770 826	9 754 165	58 524 991
15	Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453	1 952 204	390 441	2 342 645
16	Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472	5 014 144	1 002 829	6 016 973
17	Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 500 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459	5 014 144	1 002 829	6 016 973
18	Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458	1 190 171	238 034	1 428 205
19	Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515	1 190 171	238 034	1 428 205
20	Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514	586 286	117 257	703 543
21	Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483	586 286	117 257	703 543
22	Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450	919 618	183 924	1 103 542
	Итого	**3 153 134 000**	**1 169 766 763**	**3 713 086 239**

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Источники информации

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

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

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

4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

5. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

6. "СНиП 1.04.03-85*. Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений.» Части I, II (утв. Постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17.04.1985 N 51/90).

7. "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр)

8. "СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий")" (утв. Приказом Минстроя России от 17.09.2019 N 544/пр)

9. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» вып. 120 июль 2022 г. Издательство КО-Инвест.

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

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

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

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

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

15. Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л. А. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2021 г,

16. Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.

17. Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.

18. Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г., https://statrielt.ru

Приложение 2. Задание на оценку

Дополнительное соглашение № 1
к Заданию на оценку № 7 от «21» февраля 2023 года к
Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г. об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Современный Арендный бизнес 7»

г. Москва **«28» февраля 2023 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 7», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности от 10 ноября 2022 года, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали Дополнительное соглашение № 1 (далее - Соглашение) к Заданию на оценку № 7 к Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 7» (далее – Задание на оценку) о нижеследующем:

1. Изменить Задание на оценку и изложить его в редакции Приложения № 1 к Соглашению.

2. Добавить Приложение № 1 к Заданию на оценку «Перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках».

2. Соглашение вступает в силу с даты подписания его Сторонами.

3. Соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) идентичных экземплярах. Один из них находится у Заказчика, другой - у Исполнителя.

4. Неотъемлемой частью Соглашения является Приложение № 1.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:	Исполнитель:
ООО «СФН» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 7» Юридический адрес: 121059, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Дорогомилово, Киевская ул., д. 7, к. 2, этаж 5, ком. 40, 41, 42, Почтовый адрес: 121059, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Дорогомилово, Киевская ул., д. 7, к. 2, этаж 5, ком. 40, 41, 42 ОГРН 1207700206515 от 26 июня 2020 г. ИНН 7730257675, КПП 773001001 р/с 40701810600020000268 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225	**ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»** Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50 Почтовый/фактический адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 114А, ДЦ «РОССТРО» ОГРН 1027804899968 от 11.12.2002 г. ИНН 7810233126, КПП 781001001; р/с 40702810639000006333 в Филиале ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге к/с 30101810200000000704 БИК 044030704 Тел/факс: (812) 454-02-00 e-mail: info@labrium.ru
По доверенности	**Генеральный директор**
_____ /**В.Ф. Алифировец**/	_____ /**С.О. Найчук**/

1

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 1
от «28» февраля 2023 года

к Заданию на оценку № 7 от «21» февраля 2023 года к Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 7»

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 7

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

г. Москва «28» февраля 2023
г.

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 7», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности от 10 ноября 2022 года, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», **согласовали настоящее Задание на оценку к договору от «18» февраля 2021 г. № 71-ОН/130/2021** (далее – «Договор»):

1.1. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляют следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — «**Оценщик**»):

Овчинников Виктор Сергеевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 10 (Десяти) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.

1.2. Цена услуг, указанных в п. 1.1 Договора, составляет 250 000 (Двести пятьдесят 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, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему Заданию на оценку.

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. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей на дату заключения Договора редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, в ред. приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
9. 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);
10. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
11. Международные стандарты оценки (МСО), в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
12. Иные стандарты и правила на усмотрение Оценщика.

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

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	1. Здание (Склад 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30001,60 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:261. 2. Здание (Склад 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 30629,8 кв. м, кадастровый

характеристики	номер: 23:43:0109002:303. 3. Здание (Склад 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 9794,5 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1002. 4. Земельный участок 1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 90 503 +/- 26,45 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:997, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение и канализация), электроснабжение, вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 1 Приложения № 1 Задания на оценку. 5. Земельный участок 2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:1009, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (водоснабжение и канализация), электроснабжение, вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 5 Приложения № 1 Задания на оценку. 6. Земельный участок 3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации административно-складских помещений, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 7219+/- 30 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:231, работы по устройству наружных сетей (водоснабжение), электроснабжение, вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории, наружное освещение. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 6 Приложения № 1 Задания на оценку. 7. Земельный участок 4, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 10 095 + / - 35 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:675, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация), вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории, наружное освещение. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 3 Приложения № 1 Задания на оценку. 8. Земельный участок 5, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 998 + \ - 11 кв. м, кадастровый

	номер: 23:43:0109002:674, с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей (канализация), вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 2 Приложения № 1 Задания на оценку. 9. Земельный участок 6, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: автомобильный транспорт, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, общей площадью 597 + / - 9 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:676, с учетом выполненных работ (улучшений) – кабельная линия, вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Таблице № 4 Приложения № 1 Задания на оценку. 10. Здание (Котельная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 43,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:454. 11. Здание (КПП), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 23,7 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:460. 12. Здание (Насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 20,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:452. 13. Сооружение (Очистные сооружения), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, общей площадью 231,3 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:455. 14. Сооружение (Пожарный водопровод), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский, сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 44, протяженностью 2001 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:482. 15. Здание (Пожарная насосная), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, общей площадью 30,4 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:453. 16. Сооружение (Пожарный резервуар №1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, объемом 500 куб. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:472. 17. Сооружение (Пожарный резервуар №2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, объемом 500 куб. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:459. 18. Сооружение (Скважина 1), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,

	Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:458. 19. Сооружение (Скважина 2), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 158 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:515. 20. Сооружение (Скважина 3), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:514. 21. Сооружение (Скважина 4), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, 38, глубиной 75 м, кадастровый номер: 23:43:0109002:483. 22. Здание (Трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Калининский сельский округ, х. Октябрьский, ул. Подсолнечная, д. 44, общей площадью 28,1 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0109002:450. Специальные допущения: -оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления; - расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшениях (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 7» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним;

	2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	20.02.2023 г.
Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

	— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут

	рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный

	360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы

	рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. — Расчет стоимости провести с учетом зарегистрированных договоров долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры аренды, действующие на дату оценки, будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
Специальные допущения	-оценка проводится без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления; - расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшениях (перечень улучшений приведен в Приложении № 1 Задания на оценку.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в

	виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Имущество является общим имуществом владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 7» и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Ограничения (обременения): - Объекты оценки №№ 1-3 - доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ИНН: 7730257675; долгосрочная аренда. - Объекты оценки №№ 4-22 - доверительное управление в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», ИНН: 7730257675.
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 на Объекты оценки без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	До 28.02.2023 г. (включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

1.7. 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

ЗАКАЗЧИК:	ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «СФН» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 7»	**ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**
_____ / **В.Ф. Алифировец** /	_____ / **С.О. Найчук** /
МП	**МП**

Приложение № 1
к Заданию на оценку № 7
от «28» февраля 2023 г.
к Договору № 71-ОН/130/2021 от «18» февраля 2021 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 7»

Таблица № 1

Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:997 общей площадью 90 503+/- 26, 45 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружное водоснабжение		
Раздел 1. Водопровод хозяйственно-питьевой			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	1,28
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	2 240,00
3	Утилизация	т	2 240,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 м3	20,24
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	253,00
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	20,24
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	222,64
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	6,66
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	732,07
10	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,78
11	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	969,00
12	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	7,75
13	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,44
14	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм	м	445,54
15	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,44
16	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная - прим.)	шт	4,00
17	Вставка демонтажная фланцевая Д100	шт	4,00
18	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	шт	4,00
19	Задвижка фланцевая d100 L=190мм	шт	4,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,80
21	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	8,00
22	Фланец, для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	8,00
23	Прокладки между фланцевыми соединениями d100	шт	8,00
24	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,20
25	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d110 45°	шт	12,00
26	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	0,80
27	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d110	шт	8,00
28	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	8,00
29	Заглушка фланцевая d110	шт	8,00
Колодцы			
30	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	1,25
31	Плита днища ПН20, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 79,44 кг	шт	4,00
32	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг	шт	10,00
33	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг	шт	4,00
34	Плиты перекрытия 4ПП20-2, бетон В15, объем 0,51 м3, расход арматуры 72,96 кг	шт	8,00
35	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	4,00
36	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	4,00
37	Люк чугунный тяжелый	шт	4,00
38	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,10
Гидроизоляционные работы			
39	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 м2	0,64
40	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 м2	0,64
41	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
42	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,15
Раздел 2. Кольцевой противопожарный водопровод			
43	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	2,24
44	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	3 920,00
45	Утилизация	т	3 920,00

46	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	9,09
47	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	99,99
48	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	13,60
49	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	1 496,00
50	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,88
51	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 100,00
52	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	8,80
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	27,00
54	Вставка демонтажная фланцевая Д200	шт	18,00
55	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	9,00
56	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	36,00
57	Задвижка HAWLE клиновая, фланцевая, короткая, DN200	шт	36,00
58	Установка: гидрантов пожарных	шт	9,00
59	Гидрант Hawle h=2230 мм, Ру1.6 МПа	шт	4,00
60	Гидрант Hawle h=2730 мм, Ру1.6 МПа	шт	5,00
61	Отвод ПЭ100 DN200 17гр SDR11, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
62	Фланец переходной под ПГ №5038 Hawle	шт	2,00
63	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	1,52
64	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	1 516,00
65	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	1,52
66	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	1,20
67	Тройник фланцевый ВЧШГс ПП 200х200, Ру1.6 Мпа	шт	9,00
68	Тройник фланцевый ВЧШГс ПП 200х200, Ру1.6 Мпа с пожарной подставкой	шт	4,00
69	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты для прохода ч/з стенку колодца - прим.)	10 шт	7,20
70	Муфта для прохода ПЭ тр. через стенку колодца для тр-да D225мм	шт	72,00
71	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электросварной - прим.)	10 шт	1,80
72	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d225	шт	18,00
73	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	18,00
74	Заглушка фланцевая dy200	шт	18,00
75	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,40
76	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2), диаметр 225 мм	шт	14,00
Колодцы			
77	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	2,16
78	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	23,76
79	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	9,54
80	КЦД 10-10ч	шт	2,00
81	КЦД 15-10ч	шт	10,00
82	КЦД 20-10ч	шт	24,00
83	К 10-5ч	шт	1,00
84	К 10-10ч	шт	5,00
85	К 15-5ч	шт	5,00
86	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (М200), объем 0,40 м3, расход арматуры 7,02 кг (прим.)	шт	14,00
87	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг (прим.)	шт	8,00
88	К 20-10ч	шт	41,00
89	К 7-10	шт	22,00
90	К 7-5	шт	15,00
91	К 7-1	шт	11,00
92	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	12,00
93	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	35,00
94	ПП10-15	шт	2,00
95	ПП15	шт	10,00
96	ПП20-15	шт	27,00
97	Люк чугунный тяжелый	шт	36,00
98	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	1,50
99	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 м2	9,68
100	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	2,32
02-01-02 Наружная канализация			
Раздел 1. Хозяйственно-бытовая канализация			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,35
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	605,50

3	Утилизация	т	605,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,82
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	20,02
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	0,12
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	1,50
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,94
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	323,40
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,94
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм	100 м	3,22
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм	м	322,00
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 300 мм	км	0,32
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,23
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,13
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,33
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	1,00
18	Отвод НПВХ 300*45	шт	6,00
19	Заглушка для раструба wavin dy300	шт	4,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ трубные муфты)	10 шт	0,30
21	Отвод Wavin SN8 300 90град.,	шт	3,00
Раздел 2. Ливневая канализация			
22	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,96
23	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	1 680,00
24	Утилизация	т	1 680,00
25	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	8,42
26	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	92,60
27	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	2,40
28	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	37,50
29	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	8,32
30	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	915,20
31	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	8,32
32	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 250 мм (прим.)	100 м	14,03
33	ПП Икапласт 225/200 SN8	шт	233,83
34	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	1,40
35	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,80
36	Заглушка полиэтиленовая удлиненная, стандартное размерное отношение SDR11, номинальный наружный диаметр 225 мм	шт	4,00
37	Отвод полиэтиленовый удлиненный 90°, номинальный внутренний диаметр 225 мм	шт	2,00
38	Отвод литой полиэтиленовый 90 град., электросварной, диаметр 225 мм	шт	2,00
39	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	2,00
40	Заглушка фланцевая DN200, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
41	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,30
42	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d200, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
43	Фланец SDR11 d315	шт	2,00
44	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,35
45	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,23
46	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	3,55
Ввод			
47	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 м2	м3	0,32
48	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	0,33
49	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
50	Болты с гайками и шайбами оцинкованные, диаметр 20 мм	кг	8,51
51	Шпильки оцинкованные стяжные, диаметр 20 мм, длина 400 мм	т	0,02
К2.Колодцы			
52	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	7,00
53	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	7,70
54	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 м3	0,54
55	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 0,7 м в сухих грунтах	10 м3	0,98
56	КЦД 10-10ч	шт	10,00
57	К 10-5ч	шт	9,00
58	К 7-10	шт	11,00
59	К 7-5	шт	14,00
60	К 7-1	шт	16,00
61	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	12,00

62	ПП10-15	шт	10,00
63	КЦД-8-10ч	шт	16,00
64	К 8-2.5ч	шт	6,00
65	К 8-5ч	шт	1,00
66	К 8-10ч	шт	2,00
67	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	16,00
68	Люк чугунный тяжелый	шт	16,00
69	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,28
70	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 м2	2,60
71	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,04
72	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,62
Основание под сооружения			
73	Устройство пароизоляции из полиэтиленовой пленки в один слой насухо	100 м2	0,58
74	Проволока вязальная	кг	23,38
75	Установка закладных деталей: до 4 кг (прим.)	т	0,68
76	Уголок горячекатаный, марка стали 18пс, ширина полок 110-250 мм	т	0,68
77	Прокат полосовой, горячекатаный, марка стали 45, размер 100х10 мм (прим.)	т	0,86
78	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	2,26
79	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	28,20
80	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских	100 м3	0,14
81	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	14,66
82	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	1,17
Монтаж оборудования			
83	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	2,00
84	КНС для хозяйственно-бытовых очистных сооружений	шт	1,00
85	Ливневая насосная станция	шт	1,00
04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,16
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	280,00
3	Утилизация	т	280,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	1,20
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	1,20
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	132,00
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,45
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	15,95
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	4,16
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг	100 м	41,60
11	АВВГ 4х240 мм	м	4 160,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	1,45
13	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом каждого последующего	100 м	10,15
14	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	9,28
15	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мм2	шт	8,00
16	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	8,00
17	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	36,00
18	УКПт-150/40-420	шт	36,00
19	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	4,00
20	Прибор или аппарат	шт	12,00
21	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,40
22	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	4,00
23	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	4,00
24	Щит ЩУ-3/1-0	шт	4,00
Раздел 2. ПНР			
25	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	32,00
26	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	16,00
27	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	16,00
04-01-02 Кабельная линия 10кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,26
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	460,25
3	Утилизация	т	460,25
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	2,44
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	2,44

6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	268,40
7	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	4,70
8	На каждый последующий кабель добавлять к расценке 08-02-142-01	100 м	4,70
9	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	85,00
10	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий	канал.км	0,94
11	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля	100 м	1,20
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом каждого последующего	100 м	1,20
13	Кирпич керамический одинарный, марка 75, размер 250х120х65 мм	1000 шт	2,74
14	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 13 кг	100 м	9,40
15	АСБл-10 3х240	м	940,00
16	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 10 кВ, сечение одной жилы до 240 мм2	шт	4,00
17	Концевая муфта POLT-12D/3XI-H1-L12B	компл	4,00
18	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 240 мм2	100 шт	0,04
19	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	36,00
20	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 175/50	шт	36,00
Раздел 2. ПНР			
21	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением: до 10 кВ	испытание	8,00
22	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	2,00
23	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	8,00
04-01-03 ДГУ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы в траншеях экскаватором «обратная лопата» с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3	1000 м3	0,06
2	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 3	100 м3	0,03
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	101,50
4	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	0,06
5	Утилизация излишнего грунта	т	101,50
6	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,12
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	13,20
8	Устройство подстилающих слоев: щебеночных	м3	14,00
9	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	17,50
10	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,03
11	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200)	м3	2,86
12	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 40 т(ДГУ)	шт	2,00
13	Дизель-генераторная станция номинальная мощность 400кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе, уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно однолинейной схемы полной заводской готовности ДГУ 400кВА	шт	1,00
14	Дизель-генераторная станция номинальная мощность 200кВА, напряжение 0,4кВ, в кожухе, уличного исполнения, РУ-0,4кВ согласно однолинейной схемы полной заводской готовности ДГУ 200кВА	шт	1,00
15	Проводник заземляющий из медного изолированного провода сечением 25 мм2 открыто по строительным основаниям	100 м	0,50
16	Кабель силовой, медный с изоляцией из негорючего ПВХ-пластиката бронированный, сечением ВВбШвнг 5х4 кв мм	м	50,00
17	Разводка по устройствам и подключение жил кабелей или проводов сечением: до 240 мм2	100 шт	0,12
18	Устройство фундаментных плит железобетонных: плоских	100 м3	0,12
19	Каркасы арматурные класса А-I диаметром: 12 мм	т	1,00
20	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (М350)	м3	12,48
21	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 м2	0,47
22	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
23	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,11
24	Установка закладных деталей весом: до 4 кг	т	0,01
25	Детали закладные, вес до 1 кг	т	0,01
26	Устройство основания под фундаменты: щебеночного , отмостка	м3	4,20
27	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	4,83
28	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,04
29	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200)	м3	3,73
30	Забивка вертикальных заземлителей механизированная на глубину до 5 м	шт	12,00
31	Сталь угловая	т	0,23
32	Устройство заземлителя: протяженного в грунтах 1-4 групп прим.	100 м	0,55
33	Сталь полосовая: 40х5 мм, марка Ст3сп	т	0,09
34	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой	шт	20,00
35	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 200/60-450	шт	20,00
36	Муфты концевые для одножильного кабеля с изоляцией из сшитого полиэтилена, прим.	шт	6,00
37	Муфты концевые термоусаживаемые внутренней установки для силовых кабелей на напряжение	компл	6,00

	1 кВ, без наконечников, тип 4КВТП-1-240, сечение жил 150-240 мм2		
	06-01-01 Тепловая сеть		
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,36
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	631,75
3	Утилизация	т	631,75
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,28
5	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка песком труб)	100 м3	0,34
6	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	51,48
7	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 3	1000 м3	0,31
8	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	м3	314,00
9	Прокладка в канале стальных труб в изоляции из пенополиуретана (ППУ) диаметром: 219 мм	км	0,16
10	Труба теплоизолированная в ППУ 219х6/315	м	160,00
11	Комплект материалов для заделки стыка на трубопроводе в ППУ 219х6/315	шт	16,00
12	Установка фасонных частей стальных сварных диаметром: 100-250 мм (+ заглушки)	т	1,51
13	Отвод в ППУ 219х6.0/315 (Отвод Ст219×6,0-90-2-ППУ-ПЭ)	шт	19,00
14	Металлическая заглушка изоляции 219-2-ППУ-650	шт	2,00
15	Ультразвуковая дефектоскопия трубопровода одним преобразователем сварных соединений перлитного класса с двух сторон, прозвучивание поперечное, номинальный диаметр трубопровода: свыше 100 до 200, толщина стенки до 8 мм	стык	38,00
Непроходной канал			
16	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,20
17	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	20,71
18	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	38,60
19	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	44,39
20	Устройство непроходных каналов: одноячейковых, перекрываемых или опирающихся на плиту	100 м3	0,42
21	Канал лотковый Л 6-8/2 (2970х1160х530)	шт	52,00
22	П 8-8 (покрытие лотка)	шт	52,00
23	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 м2	3,80
24	Битумы нефтяные строительные БН-90/10	т	0,06
25	Мастика битумная кровельная горячая	т	0,91
Устройство камеры			
26	Устройство камер со стенками: из бетонных блоков	100 м3	0,17
27	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	1,74
28	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 20 мм, класс В20 (М250)	м3	5,02
29	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-III, диаметр 12 мм	т	0,33
30	Сталь арматурная, горячекатаная, гладкая, класс А-I, диаметр 8 мм	т	0,02
31	Изготовление арматурных пространственных каркасов в построечных условиях, диаметром: 12 мм	т	0,33
32	Изготовление арматурных пространственных каркасов в построечных условиях, диаметром: 8 мм	т	0,02
33	Блоки бетонные для стен подвалов на цементном вяжущем полнотелые с вырезом М100, объем менее 0,3 м3 (ФБС 8.4.6-Т - прим.)	м3	1,20
34	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,195 м3, расход арматуры 0,76 кг	шт	11,00
35	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС12-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,265 м3, расход арматуры 1,46 кг	шт	5,00
36	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС24-4-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,543 м3, расход арматуры 1,46 кг	шт	5,00
37	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС12-4-3-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,127 м3, расход арматуры 0,74 кг	шт	2,00
38	Балка перекрытий каналов Б 1, бетон В20 (М250), объем 0,07 м3, расход арматуры 9,3 кг	шт	1,00
39	Балка перекрытий каналов Б 2, бетон В20 (М250), объем 0,17 м3, расход арматуры 17,8 кг	шт	2,00
40	Плиты перекрытия плоские, бетон В15, объем более 1,0 м3, расход арматуры 40 кг м3	м3	2,22
41	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	10,00
42	Люк чугунный тяжелый	шт	4,00
43	Устройство бетонной подготовки (борт - прим.)	100 м3	0,01
44	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	м3	0,69
45	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,09
46	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,09
47	Установка металлических решеток приямков	т	0,02
48	Решетки для приямков стальные	т	0,02
49	Кладка стен приямков и каналов	м3	1,23
50	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	м3	0,27
51	Кирпич керамический одинарный, марка 100, размер 250х120х65 мм	1000 шт	0,49
52	Прокладка стальных трубопроводов в проходном канале при номинальном давлении 1,6 МПа, температуре 150°С, диаметр труб: 300 мм	км	0,00
53	Трубы стальные электросварные прямошовные со снятой фаской из стали марок БСт2кп-БСт4кп и БСт2пс-БСт4пс, наружный диаметр 273 мм, толщина стенки 7 мм	м	1,30
54	Прокладка стальных трубопроводов в проходном канале при номинальном давлении 1,6 МПа,	км	0,00

	температуре 150°С, диаметр труб: 400 мм		
55	Трубы стальные электросварные прямошовные и спиральношовные, класс прочности К38, наружный диаметр 426 мм, толщина стенки 7 мм	м	2,60
56	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером (прим.)	100 м2	0,47
57	Устройство боковой изоляции: методом наплавления	100 м2	0,95
58	Унифлекс: Экстра ТПП	м2	109,24
59	Устройство боковой изоляции: методом механического крепления	100 м2	0,47
60	Мембрана профилированная гидроизоляционная, высота шипа 8 мм, прочность 300-600 Н, относительное удлинение при разрыве не менее 24-28 %, Г4	м2	54,61
61	Устройство герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей прокладками на клее в один ряд (Вилатерм - прим.)	100 м	0,66
62	Изделия (прокладки) пенополиэтиленовые теплоизоляционные для уплотнения стыков сборных элементов ограждающих конструкций, сечение круглое сплошное, диаметр 50 мм (вилатерм спл. 60 мм - прим.)	10 м	6,59
63	Устройство мелких покрытий (брандмауэры, парапеты, свесы и т.п.) из листовой оцинкованной стали (Эф4)	100 м2	0,02
Раздел 2. Система оперативного дистанционного контроля			
64	Приборы, устанавливаемые на металлоконструкциях, щитах и пультах, масса: до 5 кг	шт	1,00
65	Терминал коммутационный КТ-16	шт	1,00
66	Присоединение к приборам концов жил электрических проводок пайкой	100 шт	0,68
67	Втулка обжимная медная В-1	шт	34,00
68	Держатель проводов СКП	шт	68,00
69	Комплект удлинения 3-х жильного кабеля в комплекте с кабелем NYM-3x1.5 КУК-3	шт	6,00
70	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 2,5 мм2	100 шт	0,36
71	Рукав металлический наружным диаметром: до 48 мм	100 м	0,12
72	Рукава металлические из стальной оцинкованной ленты, негерметичные, простого профиля, РЗ-ЦХ, диаметр условный 20 мм	м	12,00
73	Затягивание провода в проложенные трубы и металлические рукава первого одножильного или многожильного в общей оплетке, суммарное сечение: до 6 мм2	100 м	0,12
74	Держатель оцинкованный двусторонний диам. 22мм	шт	16,00
07-01-01 Благоустройство			
Раздел 1. Благоустройство			
Проезд			
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): верхнего слоя двухслойных	1000 м2	75,69
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	11 353,20
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): нижнего слоя двухслойных	1000 м2	75,69
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	14 305,03
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 м2	756,88
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	9 536,69
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): однослойных	1000 м2	75,69
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 м2	378,44
9	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	19 073,38
10	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	75,69
11	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	м2	87 041,20
12	Устройство дорожных покрытий из сборных прямоугольных железобетонных плит площадью: свыше 10,5 м2	100 м3	53,34
13	Плиты железобетонные проезжей части	м3	5 334,00
14	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	115,16
15	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	12 667,78
16	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	124,42
17	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	13 686,20
18	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	49,02
19	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	м2	56 368,40
20	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 м2	98,03
21	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 м2	392,13
22	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	5 882,00
23	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II	т	8 235,00
24	Подгрунтовочные работы путем розлива битумной эмульсии с применением автогудронатора	т	5,00
25	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	5,00
26	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	31,20
27	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	1 040,00

Отмостка			
28	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	285,00
29	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	313,50
30	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	145,00
31	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	166,75
32	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	1,57
33	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	м2	1 810,10
34	Устройство кровель плоских из рулонных кровельных гидроизоляционных материалов на полимерной мастике с подготовкой поверхности	100 м2	15,74
35	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resitrix GA"	м2	1 810,10
36	Устройство оснований и покрытий из песчано-гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной гранулометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см	1000 м2	1,57
37	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 27-04-003-05 по 27-04-003-07	1000 м2	23,61
38	Материалы из отсевов дробления осадочных горных пород для строительных работ: II класса, фракция до 10 мм, марка 800	м3	576,08
Тротуар			
39	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	1,50
40	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	189,19
41	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	3,50
42	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	385,39
43	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 40 шт.	10 м2	100,10
44	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	м2	1 021,02
45	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	12,50
46	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	1 250,00
Утепление			
47	Изоляция изделиями из пенопласта на битуме холодных поверхностей: стен и колонн прямоугольных	м3	57,70
48	Пена монтажная полиуретановая противопожарная однокомпонентная модифицированная для заполнения, уплотнения, утепления, изоляции и соединения швов и стыков в местах с повышенными требованиями пожарной безопасности (0,88 л)	шт	6,00
49	Утеплитель XPS CARBON SOLID 400 1180x580x100-L Тип А	м3	56,55
50	Изоляция изделиями из пенопласта насухо холодных поверхностей покрытий и перекрытий	м3	57,70
51	Утеплитель XPS CARBON SOLID 500 1180x580x100-L Тип А	м3	58,85
Ограждение			
53	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	6,57
54	Сваи из стальных труб, наружный диаметр 720 мм, толщина стенки 12 мм	т	5,30
55	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	658,00
56	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	29,00
57	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	65,70
58	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	13,14
59	Секция заграждения	шт	658,00
60	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,05
61	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8x5,4	шт	5,00
62	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
63	Калитка	шт	2,00
64	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	4,00
65	Шлагбаум автоматический подъемный 6м	шт	4,00
66	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	1 314,00
67	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 м2	120,00
68	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	6,67
Раздел 2. Модульные здания			
69	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 м3	1,73
70	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,17
71	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	336,96
72	Утилизация излишнего грунта	т	336,96
73	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	98,00
74	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	107,80
75	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	74,80
76	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	86,02
77	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 0,5 т	шт	6,00
78	Места для курения (2-3)	шт	6,00
79	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 3 т	шт	1,00
80	Модульный с/у	шт	1,00
81	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 5 т	шт	1,00

82	КПП блочно модульнуе здание 3х6 м	шт	1,00
07-01-02 Вертикальная планировка			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 м2	90,50
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 1	1000 м3	18,10
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	126 704,20
4	Утилизация излишнего грунта	т	126 704,20
5	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	22,63
6	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	724,02
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	23,00
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	2 530,00
9	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	1,60
10	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 040,00
11	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	0,80
07-01-03 Озеленение			
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 м2	32,00
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 м2	32,00
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	3,20
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	м2	3 520,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 м2	32,00
6	Семена трав: мятлик	кг	64,00
07-01-04 Наружное освещение			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	27,00
2	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,27
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (М350)	м3	27,54
4	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	2,10
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	2,42
6	Цоколь к опорам	шт	27,00
7	Закладная деталь фундамента	шт	27,00
8	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	2,59
9	Опора фланцевая высотой h=6м	шт	27,00
10	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	27,00
11	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	27,00
12	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	54,00
13	Светильник светодиодный «Эльбрус»	шт	54,00
14	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
15	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
16	Прибор или аппарат	шт	6,00
17	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
18	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 25A	шт	4,00
19	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 16A	шт	1,00
20	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
21	Розетка кабельная 2P+E, 16A, IP44	100 шт	0,01

Таблица № 2

Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:674 общей площадью 998 +/- 11 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
02-01-01 Наружная канализация			
Раздел 1. КНС			
1	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,07
2	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	7,14
3	Устройство стен и перегородок бетонных высотой: до 3 м, толщиной до 100 мм (защитный короб вокруг КНС)	100 м3	0,02
4	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (М250)	м3	2,04
5	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
6	КНС	шт	1,00
7	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля: до 1 кг	100 м	0,90
8	Кабель силовой с медными жилами ВВГнг(А)-LS 5х6-660	1000 м	0,06
9	Кабель силовой с медными жилами ВВГнг(А)-LS 5х4-660	1000 м	0,03
10	Коробка кабельная соединительная или разветвительная	шт	4,00
11	Коробка распределительная УК-2П (прим.)	шт	4,00
12	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	2,00
13	Установка насосов центробежных с электродвигателем, масса агрегата: до 0,1 т	шт	2,00
14	Насосы	шт	2,00
15	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ муфт. электросварн - прим.)	10 шт	2,00
16	Автоматическая трубная муфта	шт	2,00
17	Втулка под фланец 110	шт	4,00
18	Муфта электросварная 110	шт	4,00
19	Переход 100х300	шт	2,00
20	Втулка под фланец Ø 315	шт	4,00
21	отвод 90 ˚ Ø 315	шт	4,00
22	Муфта электросварная 315	шт	3,00
23	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников	10 шт	0,10
24	тройник 315*315	шт	1,00
25	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	4,00
26	Фланец Ду 100	шт	4,00
27	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм	шт	2,00
28	Обратный клапан Ду 100	шт	2,00
29	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	100 м	0,08
30	труба ПЭ100 Д 110*6,6 SDR17	м	8,08
31	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,06
32	Лестница	шт	1,00
33	Крепежные конструкции	компл	1,00
Раздел 2. Канализациооные очистные сооружения МБО-15			
34	Установка для: очистки воды, автоматизированная	компл	2,00
35	МБО-20	шт	2,00
Раздел 3. Резервуар ЛОС			
36	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
37	Устройство фундаментных плит бетонных плоских (+ пригруз лос/кнс)	100 м3	1,93
38	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (М250)	м3	196,55
39	Устройство стен и перегородок бетонных высотой: до 3 м, толщиной до 100 мм	100 м3	1,34
40	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (М250)	м3	136,92
41	Устройство перекрытий безбалочных толщиной: до 200 мм на высоте от опорной площади до 6 м	100 м3	1,04
42	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (М250)	м3	105,79
43	Устройство бетонных колонн в деревянной опалубке высотой: до 4 м, периметром до 2 м	100 м3	0,07
44	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (М250)	м3	6,98
45	Установка насосов центробежных с электродвигателем, масса агрегата: до 0,1 т	шт	1,00
46	Насос GRUNDFOS	шт	1,00
47	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ муфт. электросварн - прим.)	10 шт	0,50
48	муфта Ø 63 электросварой	шт	1,00
49	отвод 90 ˚ Ø 63 электросварного	шт	1,00
50	переход Ø 63/Ø100 электросварного	шт	1,00
51	Автоматическая трубная муфта	шт	1,00
52	Втулка под фланец 63	шт	1,00
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 50 мм	шт	1,00
54	Фланец 63	шт	1,00
55	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм	км	0,00
56	труба ПЭ100 Д63*3,8 SDR17	м	1,00
57	Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	0,06
58	Лестница	шт	1,00
59	Крепежные конструкции	компл	1,00
Монтаж резервуара РВС-750			
60	Монтаж резервуаров стальных вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов: без понтона вместимостью до 1000 м3	т	22,28
61	Резервуар вертикальный V=500 м3	шт	1,00
62	Окраска металлических огрунтованных поверхностей: эмалью ПФ-115	100 м2	2,25
63	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз: грунтовкой ГФ-021	100 м2	2,25
64	Монтаж ограждающих конструкций стен: из профилированного листа при высоте здания до 30 м	100 м2	2,25
65	Профлист цинк в рулоне	м2	225,00
66	Монтаж кровельного покрытия: из профилированного листа при высоте здания до 25 м	100 м2	7,20
67	Профнастил оцинкованный с покрытием: полиэстер С21-1000-0,7	м2	719,73
68	Изоляция изделиями из волокнистых и зернистых материалов с креплением на клее и дюбелями холодных поверхностей: наружных стен (прим.)	100 м2	15,21

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
69	Изобокс ЭКСТрайт	м2	76,03
Раздел 4. Фундаментная плита резервуара			
70	Изоляция изделиями из пенопласта насухо холодных поверхностей покрытий и перекрытий	м3	50,16
71	Плиты теплоизоляционные из экструзионного вспененного полистирола ПЕНОПЛЭКС-45 (прим.)	м3	51,16
72	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,15
73	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В7,5 (М100)	м3	14,89
74	Устройство фундаментных плит бетонных плоских	100 м3	2,61
75	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В20 (М250)	м3	266,63
07-01-01 Вертикальная планировка			
Раздел 1.			
1	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	1,00
2	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 м2 с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	9,98
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 946,10
4	Утилизация	т	1 946,10
5	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	9,98
6	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	м3	1 257,48
7	Устройство ограждений: тросовых на железобетонных столбах	100 м	1,00
8	Установка ограждения и козырька из спиралей армированной колючей ленты (АКЛ) типа "Репейник": монтаж ограждения высотой 2,8 м, с установкой опор	100 м	1,00
9	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	100,00
10	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	1,00
11	Панели оград железобетонные	м3	62,50
12	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит (б/у)	100 м3	22,50
13	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 м2	1,00
14	Известь технологическая полировальная	т	39,92
15	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	0,29
16	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 м2 с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	0,13
17	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 267,50
18	Утилизация	т	1 267,50
19	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	1,86
20	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	234,36
21	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 м2	1,00
22	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	0,25
23	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	2,50
07-01-02 Благоустройство			
Раздел 1. Благоустройство			
Проезд			
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): верхнего слоя двухслойных	1000 м2	0,12
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	22,68
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): нижнего слоя двухслойных	1000 м2	0,12
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	22,68
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 м2	3,48
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	43,85
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	2,20
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	242,00
9	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 м2	0,12
10	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 м2	0,48
11	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	17,28
12	Розлив вяжущих материалов	т	0,30
13	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	0,31
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 м2	0,12
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 м2	0,24
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	14,40
17	Розлив вяжущих материалов	т	0,20

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
18	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	0,21
19	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,57
20	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	57,00
Тротуар			
21	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,13
22	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из гравия М 800, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	м3	16,29
23	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	0,34
24	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	37,20
25	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 55 шт.	10 м2	8,90
26	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199х99х80 мм, цветная на белом цементе	м2	90,78
27	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,23
28	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	23,00
Ограждение			
29	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	0,20
30	Ограждение пешеходное сварное размером 1500х1750 мм (стойки 40х40 мм)	шт	20,00
31	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,50
32	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	2,00
33	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	0,80
34	Секция заграждения	шт	20,00
35	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
36	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74х1,87=3,25 м2, ПМ 7В	шт	2,00
37	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
38	Калитка	шт	1,00
39	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	1,00
40	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	1,00
41	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	80,00
Дренаж			
42	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров	100 м	0,29
43	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	1,78
44	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм	м	29,00
07-01-03 Озеленение			
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 м2	8,78
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 м2	8,78
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	0,88
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	м2	965,80
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 м2	8,78
6	Семена трав: мятлик	кг	21,00

Таблица № 3

Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:675 общей площадью 10 095 +/- 35 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
02-01-01 Наружная канализация			
Раздел 1. Ливневая канализация			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,30
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	528,50
3	Утилизация	т	528,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,70
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	18,70
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	0,42
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	5,25
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,85
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	313,50

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,85
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм	100 м	2,37
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 200/225 мм	м	237,00
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,24
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,29
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,16
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,94
Ввод			
17	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 м2	м3	0,22
18	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	0,23
19	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
Колодцы			
20	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	0,80
21	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	0,88
22	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 м3	0,60
23	КЦД 10-10ч	шт	8,00
24	К 10-5ч	шт	4,00
25	К 10-10ч	шт	3,00
26	П-10ч	шт	8,00
27	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	14,00
28	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	8,00
29	Люк чугунный тяжелый	шт	8,00
30	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,18
31	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 м2	0,92
32	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,01
33	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,22
Раздел 2. ЛОС			
34	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	2,00
35	ЛОС q=90л/с	шт	2,00
07-01-01 Вертикальная планировка			
Раздел 1. Вертикальная планировка			
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.)	1000 м2	10,10
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	5,05
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	9 842,63
4	Утилизация излишнего грунта	т	9 842,63
5	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3, грунт для обратной засыпки	1000 м3	5,05
6	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	9 842,63
7	Засыпка экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м3, группа грунтов: 3	1000 м3	5,05
8	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 м3	21,21
9	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	м3	2 587,62
10	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из скалы, рпим	100 м3	27,50
11	Скала взврывная прим.	м3	3 465,00
12	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	10,10
13	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	100,95
07-01-02 Благоустройство			
Раздел 1. Благоустройство			
Проезд			
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): верхнего слоя двухслойных	1000 м2	6,44
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 217,54
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): нижнего слоя двухслойных	1000 м2	6,44
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 217,54
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 м2	64,42
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	811,69
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): однослойных	1000 м2	6,44

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 м2	32,21
9	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1 623,38
10	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	6,44
11	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	м2	7 408,30
12	Устройство дорожных покрытий из сборных прямоугольных железобетонных плит площадью: свыше 10,5 м2	100 м3	4,74
13	Плиты железобетонные проезжей части	м3	474,00
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 м2	12,88
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 м2	51,54
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	773,00
17	Смеси асфальтобетонные плотные крупнозернистые тип Б марка II	т	1 082,00
18	Подгрунтовочные работы путем розлива битумной эмульсии с применением автогудронатора	т	1,00
19	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
20	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	11,20
21	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	373,33
Тротуар			
22	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,75
23	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	94,69
24	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	1,75
25	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	192,89
26	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 40 шт.	10 м2	50,10
27	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе	м2	511,02
28	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	6,50
29	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	650,00
Ограждение			
30	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	1,64
31	Сваи из стальных труб, наружный диаметр 720 мм, толщина стенки 12 мм	т	1,30
32	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм)	шт	164,00
33	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	6,20
34	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	16,40
35	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	3,28
36	Секция заграждения	шт	164,00
37	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,02
38	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8x5,4	шт	2,00
39	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
40	Калитка	шт	2,00
41	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
42	Шлагбаум автоматический подъемный 6м	шт	2,00
43	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	328,00
44	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 м2	25,00
Раздел 2. Модульные здания			
45	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 м3	0,22
46	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,02
47	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 15 км	1 т груза	42,12
48	Утилизация излишнего грунта	т	42,12
49	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	11,00
50	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	12,10
51	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	10,60
52	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	12,19
53	Монтаж сосудов и аппаратов без механизмов на открытой площадке, масса сосудов и аппаратов: 1 т	шт	1,00
54	Места для курения (2-3)	шт	1,00
07-01-03 Озеленение			
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 м2	25,00
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 м2	25,00
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	2,50
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	м2	2 750,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 м2	25,00
6	Семена трав: мятлик	кг	50,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	07-01-04 Наружное освещение		
Раздел 1. Новый раздел			
1	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	11,00
2	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,11
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (М350)	м3	11,22
4	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	0,80
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	0,92
6	Цоколь к опорам	шт	11,00
7	Закладная деталь фундамента	шт	11,00
8	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	1,06
9	Опора фланцевая высотой h=6м	шт	11,00
10	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	11,00
11	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	11,00
12	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	22,00
13	Светильник светодиодный «Эльбрус»	шт	22,00
14	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
15	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
16	Прибор или аппарат	шт	6,00
17	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
18	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 25A	шт	4,00
19	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 16A	шт	1,00
20	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
21	Розетка кабельная 2P+E, 16A, IP44	100 шт	0,01

Таблица № 4

Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке кадастровым номером: 23:43:0109002:676 общей площадью 597 +/- 9 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ		
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,06
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	112,00
3	Утилизация	т	112,00
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,49
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,49
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	53,90
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,15
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	1,65
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	0,10
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 2 кг	100 м	0,98
11	АВВГ 4х25 мм	м	98,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
13	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	0,20
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мм2	шт	1,00
15	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	1,00
16	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	4,00
17	УКПт-150/40-420	шт	4,00
18	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	1,00
19	Прибор или аппарат	шт	3,00
20	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,10
21	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	1,00
22	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	1,00
23	Щит ЩУ-3/1-0	шт	1,00
Раздел 2. ПНР			
24	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	4,00
25	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	4,00
26	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	4,00
	07-01-01 Вертикальная планировка		
Раздел 1.			
1	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	0,60

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
2	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 м2 с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	5,97
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	1 164,15
4	Утилизация	т	1 164,15
5	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	5,97
6	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	м3	752,22
7	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит)	100 м3	4,50
8	Плиты дорожные 1П18.18-30А-IV, бетон В30, объем 0,48 м3, расход арматуры 46,94 кг, постельная площадь 3,0 м2	шт	10,00
9	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 м2	0,60
10	Известь технологическая полировальная	т	23,88
11	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	0,14
12	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 м2 с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	0,06
13	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	280,80
14	Утилизация	т	280,80
15	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	0,15
16	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	1,49
	07-01-02 Благоустройство		
Раздел 1. Новый Раздел			
Ограждение			
1	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	0,70
2	Ограждение пешеходное сварное размером 1500х1750 мм (стойки 40х40 мм)	шт	70,00
3	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	5,25
4	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	7,00
5	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	1,40
6	Секция заграждения	шт	70,00
7	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01
8	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74х1,87=3,25 м2, ПМ 7В	шт	2,00
9	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
10	Калитка	шт	1,00
11	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
12	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	2,00
13	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	140,00
14	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,06
15	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,01
16	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,01
17	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	6,00
18	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, размером 1200х1200х1200 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	4,00
19	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой предписывающий, диаметр круга 700 мм, тип 4.1.1-4.7	шт	2,00
20	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 м2	2,50
21	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	0,14
22	Установка столбиков сигнальных: пластиковых	100 шт	0,06
23	Столбик сигнальный дорожный "КОМПО-2" с удерживающим устройством	шт	6,00
	07-01-03 Озеленение		
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 м2	5,97
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 м2	5,97
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	0,60
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	м2	656,70
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 м2	5,97
6	Семена трав: мятлик	кг	11,94

Таблица № 5

Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:1009 общей площадью 16 265 +/- 44,64 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружное водоснабжение		
Раздел 1. Водопровод хозяйственно-питьевой			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,05
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	84,00
3	Утилизация	т	84,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 м3	0,12
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	1,50
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,15
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	1,65
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,43
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	47,30
10	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм	км	0,05
11	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 63 мм, толщина стенки 4,7 мм	м	46,32
12	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 50-65 мм	км	0,05
13	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,20
14	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d63, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
15	Фланец, для соединения ПЭ труб d63, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
16	Прокладки между фланцевыми соединениями d50	шт	3,00
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,20
18	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d63 45°	шт	2,00
19	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электро-сварной - прим.)	10 шт	0,10
20	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d63	шт	1,00
21	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 50 мм	шт	1,00
22	Заглушка фланцевая d63	шт	1,00
Колодцы			
23	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	1,27
24	КЦД 15-10ч	шт	1,00
25	КЦД 20-10ч	шт	2,00
26	К 20-10ч	шт	4,00
27	П-20	шт	2,00
28	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	2,00
29	К 7-10	шт	2,00
30	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	3,00
31	К 15-5ч	шт	1,00
32	К 15-10ч	шт	1,00
33	ПП15	шт	1,00
34	К 7-5	шт	1,00
Гидроизоляционные работы			
35	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 м2	0,16
36	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 м2	0,16
37	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,00
38	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,04
Раздел 2. Водопровод противопожарный			
39	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,48
40	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	833,00
41	Утилизация	т	833,00
42	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,90
43	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	20,90
44	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,84
45	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	312,40
46	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,12
47	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	145,00
48	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	1,16
49	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	4,00
50	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	4,00
51	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфт. электро-сварн)	10 шт	0,40
52	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 225 мм	шт	4,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
53	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	4,00
54	Задвижки параллельные с выдвижным шпинделем 30ч6бр для воды и пара, номинальное давление 1,0 МПа (10 кгс/см2), номинальный диаметр 200 мм, присоединение к трубопроводу фланцевое	шт	4,00
55	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	0,39
56	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	394,52
57	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	0,27
58	Тройник фланцевый ТФ 200х200	шт	4,00
59	Установка: гидрантов пожарных	шт	4,00
60	Гидрант пожарный h=2250мм	шт	4,00
61	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,80
62	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2), диаметр 225 мм	шт	8,00
63	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,39
	02-01-02 Наружная канализация		
Раздел 1. Хозяйственно-бытовая канализация			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,29
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	500,50
3	Утилизация	т	500,50
4	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	1,40
5	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	15,40
6	Устройство основания под трубопроводы: гравийного	10 м3	0,34
7	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	4,25
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	2,24
9	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	246,40
10	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,24
11	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 250 мм	100 м	2,33
12	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 250/282 мм	м	232,60
13	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,23
14	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,27
15	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	0,15
16	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	2,77
17	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,50
18	Отвод Wavin SN8 250 90град.,	шт	3,00
19	Заглушка для раструба wavin dy250	шт	2,00
Раздел 2. канализациооные очистные сооружения МБО-15			
20	Установка для: очистки воды, автоматизированная	компл	1,00
21	МБО-15	шт	1,00
Раздел 3. Ливневая канализация			
22	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,39
23	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	677,25
24	Утилизация	т	677,25
25	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	18,30
26	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	201,30
27	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	5,24
28	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	576,40
29	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	5,24
30	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 500 мм	100 м	2,70
31	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм	м	270,00
32	Промывка без дезинфекции трубопроводов диаметром: 500 мм	км	0,27
33	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного	10 м3	0,68
34	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	6,90
35	Установка блоков стен подвалов массой: до 0,5 т	100 шт	0,25
36	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200)	м3	0,10
37	Блоки бетонные для стен подвалов полнотелые ФБС9-3-6-Т, бетон В7,5 (М100, объем 0,146 м3, расход арматуры 0,76 кг	шт	25,00
38	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,04
39	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200)	м3	4,28
40	Устройство неподвижных щитовых опор: из монолитного железобетона (обойма для трубопровода)	100 м3	0,28
41	Сталь арматурная рифленая свариваемая, класс А500С, диаметр 12 мм	т	2,41
42	Устройство бетонных фундаментов общего назначения объемом: до 5 м3 (упоры)	100 м3	0,01
43	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	39,06
Ввод			
44	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 м2	м3	0,98

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
45	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	1,02
46	Горячекатанная арматурная сталь класса А500 С, диаметром: 12 мм	т	0,01
К2Д. Колодцы			
47	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 0,7 м в мокрых грунтах	10 м3	2,13
48	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (кцд - прим.)	м	19,00
49	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (к 8-5ч - прим.)	м	4,45
50	ПВК-8	шт	19,00
51	ОП-1 Д	шт	19,00
К2.Колодцы			
52	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	7,00
53	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	м3	7,70
54	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в мокрых грунтах	10 м3	1,47
55	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 700 мм (кольца горловины - прим.)	м	18,16
56	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (кцд 10-10ч - прим.)	м	15,00
57	Кольцо для колодцев сборное железобетонное, диаметр 1000 мм (к-10-5ч; к-10-10ч) - прим.)	м	7,87
58	Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15 (М200), объем 0,1 м3, расход арматуры 7,70 кг (п-10ч - прим.)	шт	14,00
59	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	21,00
60	Люк чугунный тяжелый	шт	14,00
61	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,31
62	Поковки простые строительные (скобы, закрепы, хомуты), масса до 1,6 кг (ГС-1)	кг	8,40
63	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 м2	1,15
64	Битумы нефтяные строительные БН-70/30	т	0,02
65	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,28
04-01-01 Кабельная линия 0,4кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,08
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	143,50
3	Утилизация	т	143,50
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,61
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,61
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	67,10
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,36
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	4,00
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: более 2 отверстий	канал.км	0,09
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 2 кг	100 м	0,91
11	АВВГ 4х95 мм	м	91,00
12	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
13	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	0,20
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мм2	шт	1,00
15	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	1,00
16	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	4,00
17	УКПт-150/40-420	шт	4,00
18	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	1,00
19	Прибор или аппарат	шт	3,00
20	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,10
21	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	1,00
22	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	1,00
23	Щит ЩУ-3/1-0	шт	1,00
Раздел 2. ПНР			
24	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	4,00
25	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	4,00
26	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	4,00
04-01-02 Кабельная линия 10кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,02
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	40,25
3	Утилизация	т	40,25
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,14
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,14
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	15,40
7	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	0,25

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	1,50
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб: до 2 отверстий	канал.км	0,03
10	Покрытие кабеля, проложенного в траншее: кирпичом одного кабеля	100 м	0,25
11	Кирпич керамический одинарный, марка 75, размер 250х120х65 мм	1000 шт	0,20
12	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 13 кг	100 м	0,25
13	АСБл-10 3х240	м	25,00
14	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 10 кВ, сечение одной жилы до 240 мм2	шт	1,00
15	Концевая муфта POLT-12D/3XI-H1-L12B	компл	1,00
16	Присоединение к зажимам жил проводов или кабелей сечением: до 240 мм2	100 шт	0,03
17	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	4,00
18	Уплотнитель кабельных проходов УКПт 175/50	шт	4,00
Раздел 2. ПНР			
19	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением: до 10 кВ	испытание	3,00
20	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	3,00
21	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	3,00
07-01-01 Вертикальная планировка			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 м2	3,25
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	3,25
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	6 343,35
4	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	3,25
5	Утилизация излишнего грунта	т	6 343,35
6	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	4,07
7	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	162,65
8	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 м2	7,32
9	Известь технологическая полировальная	т	292,00
10	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 м2	11,76
11	Цемент глиноземистый ГЦ 40	т	470,30
Раздел 2. Дополнительные работы			
12	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 м2	1,68
13	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	1,68
14	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	3 184,93
15	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	1,68
16	Утилизация излишнего грунта	т	3 184,93
17	Укрепление откосов насыпных сооружений, конусов мостов и путепроводов матами геотехническими полиамидными с заполнением растительным грунтом с посевом трав, высота геомата: до 20 мм	1000 м2	8,38
18	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 м2	8,38
19	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3	1000 м3	1,68
20	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 30 км	1 т груза	3 184,93
21	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 184,93
22	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 м3	1,68
23	Утилизация излишнего грунта	т	3 184,93
24	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	8,38
25	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	83,81
07-01-02 Благоустройство			
Раздел 1. Благоустройство			
Проезд			
1	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): верхнего слоя двухслойных	1000 м2	2,23
2	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	2 811,06
3	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): нижнего слоя двухслойных	1000 м2	2,23
4	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	2 811,06
5	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 м2	64,70
6	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	815,21
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	1,10

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
8	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	121,00
9	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 м2	2,23
10	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 м2	8,92
11	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	321,00
12	Розлив вяжущих материалов	т	1,00
13	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
14	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 м2	2,23
15	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01	1000 м2	4,46
16	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	268,00
17	Розлив вяжущих материалов	т	1,00
18	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	1,03
19	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	2,57
20	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	257,00
Отмостка			
21	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	100,00
22	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	110,00
23	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	48,60
24	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	55,89
25	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	0,49
26	Нетканый геотекстиль: Канвалан 300	м2	558,90
27	Устройство плоских кровель из ЭПДМ мембраны: с наклейкой на мастику	100 м2	8,10
28	Мембрана кровельная гидроизоляционная "Resitrix GA"	м2	972,00
29	Устройство оснований и покрытий из песчано-гравийных или щебеночно-песчаных смесей: непрерывной гранулометрии С-4 и С-6, однослойных толщиной 15 см	1000 м2	0,32
30	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 27-04-003-05 по 27-04-003-07	1000 м2	4,86
31	Материалы из отсевов дробления осадочных горных пород для строительных работ: II класса, фракция до 10 мм, марка 800	м3	123,00
Тротуар			
32	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,33
33	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из гравия М 800, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	м3	40,44
34	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	0,84
35	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	92,38
36	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 55 шт.	10 м2	22,10
37	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199х99х80 мм, цветная на белом цементе	м2	225,42
38	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	5,79
39	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	579,00
Пандус			
40	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,02
41	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	77,00
42	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	84,70
43	Устройство фундаментов-столбов: бетонных	100 м3	0,02
44	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В25 (М350)	м3	1,80
45	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на подготовленный бетонный фундамент	100 шт	0,22
46	Стойка металлическая под дорожные знаки из круглых труб и гнутосварных профилей, массой до 0,01 т	т	0,16
47	Монтаж связей и распорок из одиночных и парных уголков, гнутосварных профилей для пролетов: до 24 м при высоте здания до 25 м	т	0,48
48	Элементы конструктивные зданий и сооружений с преобладанием гнутосварных профилей и круглых труб, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т	т	0,48
49	Монтаж площадок с настилом и ограждением из листовой, рифленой, просечной и круглой стали	т	1,04
50	Элементы конструктивные вспомогательного назначения массой не более 50 кг с преобладанием толстолистовой стали, собираемые из двух и более деталей, с отверстиями и без отверстий, соединяемые на сварке	т	1,04
51	Смена: прямых звеньев водосточных труб с земли, лестниц или подмостей	100 м	0,06
52	Трубы стальные электросварные прямошовные со снятой фаской из стали марок БСт2кп-БСт4кп и БСт2пс-БСт4пс, наружный диаметр 89 мм, толщина стенки 5 мм	м	6,00
53	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз: грунтовкой ГФ-021	100 м2	0,51
54	Масляная окраска металлических поверхностей: решеток, переплетов, труб диаметром менее 50 мм и т.п., количество окрасок 2	100 м2	0,51
55	Краска масляная и алкидная цветная, готовая к применению для наружных работ МА-15, белая	т	0,01
Ограждение			
56	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях	100 шт	1,35
57	Ограждение пешеходное сварное размером 1500х1750 мм (стойки 40х40 мм)	шт	135,00
58	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400)	м3	4,75
59	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м	10 шт	15,40
60	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах	100 м	14,54
61	Секция заграждения	шт	154,00
62	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,01

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
63	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 2 шт через 125 мм S=1,74x1,87=3,25 м2, ПМ 7В	шт	2,00
64	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,01
65	Калитка	шт	1,00
66	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	4,00
67	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м	шт	4,00
68	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	308,00
69	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,06
70	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,01
71	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,01
72	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	6,00
73	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, размером 1200x1200x1200 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	4,00
74	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой предписывающий, диаметр круга 700 мм, тип 4.1.1-4.7	шт	2,00
75	Нанесение линии поперечной дорожной разметки холодным пластиком со световозвращающими элементами вручную с применением трафаретной самоклеящейся ленты	10 м2	1,18
76	Технопласт ТХП, (98:2), желтый, красный, оранжевый, без светоотражающих шариков	т	0,07
77	Установка столбиков сигнальных: пластиковых	100 шт	0,19
78	Столбик сигнальный дорожный "КОМПО-2" с удерживающим устройством	шт	19,00
Дренаж			
79	Устройство дренажей продольных по краям проезжей части или вдоль укрепительных полос: из трубофильтров	100 м	3,72
80	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	22,77
81	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 200 мм	м	380,00
07-01-03 Озеленение			
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 м2	15,80
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 м2	15,80
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	1,58
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	м2	1 738,00
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 м2	15,80
6	Семена трав: мятлик	кг	31,60

Таблица № 6

Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0109002:231 общей площадью 7 219 +/- 30 кв. м

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
	02-01-01 Наружное водоснабжение		
м			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,32
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	560,00
3	Утилизация	т	560,00
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 м3	5,06
5	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	63,25
6	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	5,06
7	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	55,66
8	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	1,66
9	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	183,02
10	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,19
11	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	242,25
12	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	1,94
13	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм	км	0,12
14	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 6,6 мм	м	120,96
15	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм	км	0,12
16	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (вставка демонтажная - прим.)	шт	1,00
17	Вставка демонтажная фланцевая Д100	шт	1,00
18	Установка задвижек или клапанов обратных чугунных диаметром: 100 мм	шт	1,00
19	Задвижка фланцевая d100 L=190мм	шт	1,00
20	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.)	10 шт	0,20

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
21	Втулка под фланец SDR11 для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
22	Фланец, для соединения ПЭ труб d110, Ру1.6 Мпа	шт	2,00
23	Прокладки между фланцевыми соединениями d100	шт	2,00
24	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,30
25	Отвод литой ПЭ100 SDR11 d110 45°	шт	2,00
26	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты электро-сварной - прим.)	10 шт	0,20
27	Муфта электросварная ПЭ100 SDR11 d110	шт	2,00
28	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм	шт	2,00
29	Заглушка фланцевая d110	шт	2,00
Колодцы			
30	Устройство круглых колодцев из сборного железобетона в грунтах: мокрых	10 м3	0,63
31	Плита днища ПН20, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 79,44 кг	шт	2,00
32	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.9, бетон В15 (М200), объем 0,59 м3, расход арматуры 19,88 кг	шт	5,00
33	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС20.6, бетон В15 (М200), объем 0,39 м3, расход арматуры 13,04 кг	шт	2,00
34	Плиты перекрытия 4ПП20-2, бетон В15, объем 0,51 м3, расход арматуры 72,96 кг	шт	4,00
35	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (М200), объем 0,05 м3, расход арматуры 1,64 кг	шт	2,00
36	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (М200), объем 0,02 м3, расход арматуры 1,10 кг	шт	2,00
37	Люк чугунный тяжелый	шт	2,00
38	Ограждения лестничных проемов, лестничные марши, пожарные лестницы	т	0,05
Гидроизоляционные работы			
39	Устройство гидроизоляции обмазочной: в один слой праймером	100 м2	0,32
40	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 м2	0,32
41	Битумы нефтяные строительные кровельные БНК-45/190, БНК-40/180	т	0,01
42	Мастика битумная кровельная холодная	т	0,08
Раздел 2. Водопровод противопожарный			
43	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,22
44	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	376,25
45	Утилизация	т	376,25
46	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,60
47	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	6,60
48	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1	100 м3	0,70
49	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	77,00
50	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 96 кВт (130 л.с.), группа грунтов 2	1000 м3	0,28
51	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	345,00
52	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	2,76
53	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм	шт	2,00
54	Фланцы приварные встык, марка стали 20, номинальное давление 1,6 МПа, номинальный диаметр 200 мм	компл	2,00
55	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфт. электро-сварн)	10 шт	0,20
56	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 225 мм	шт	2,00
57	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм	шт	2,00
58	Задвижки параллельные с выдвижным шпинделем 30ч6бр для воды и пара, номинальное давление 1,0 МПа (10 кгс/см2), номинальный диаметр 200 мм, присоединение к трубопроводу фланцевое	шт	2,00
59	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм	км	0,08
60	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	75,00
61	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм	т	0,14
62	Тройник фланцевый ТФ 200х200	шт	2,00
63	Установка: гидрантов пожарных	шт	2,00
64	Гидрант пожарный h=2250мм	шт	2,00
65	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,40
66	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 1,0 МПа (10 кгс/см2), диаметр 225 мм	шт	4,00
67	Установка люка	шт	2,00
68	Люк чугунный тяжелый	шт	2,00
69	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм	км	0,08
04-01-01 Кабельные линии 0,4кВ			
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,12
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	203,00
3	Утилизация	т	203,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
4	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов 3	100 м3	0,98
5	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов 3-4	100 м3	0,98
6	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	107,80
7	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 м3	0,98
8	Смесь песчаная для строительных работ (песок природный-50%, песок обогащенный-50%)	м3	10,73
9	Устройство трубопроводов из полиэтиленовых труб до 2 отверстий	канал.км	0,20
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 6 кг	100 м	1,61
11	Кабель до 35 кВ с креплением накладными скобами, масса 1 м кабеля до 6 кг	100 м	0,34
12	АВВГ 4х240 мм	м	195,00
13	Покрытие кабеля, проложенного в траншее кирпичом одного кабеля	100 м	1,95
14	Кирпич керамический одинарный, размером 250х120х65 мм, марка 75	1000 шт	1,56
15	Заделка концевая в резиновой перчатке для 3-5-жильного кабеля напряжением: до 1 кВ, сечение одной жилы до 120 мм2	шт	4,00
16	Муфта концевая с комплектом наконечников ЕРКТ 0047-L12-CEE01	шт	4,00
17	Монтаж термоусаживаемой манжеты из трубки для кабеля (УКПт-150/40-420)	шт	19,00
18	УКПт-150/40-420	шт	19,00
19	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой	шт	2,00
20	Шкаф (пульт) управления навесной, высота, ширина и глубина: до 600х600х350 мм	шт	2,00
21	Прибор или аппарат	шт	6,00
22	Выключатели нагрузки (разъединители), тип ВН-32, трехполюсные, номинальный ток 100 А	10 шт	0,20
23	Счетчик электрический CE301 S31 143	шт	2,00
24	Трансформатор тока ТТИ-А	шт	2,00
25	Щит ЩУ-3/1-0	шт	2,00
Раздел 2. ПНР			
26	Испытание кабеля силового длиной до 500 м напряжением до 1 кВ	испытание	16,00
27	Фазировка электрической линии или трансформатора с сетью напряжением: свыше 1 кВ	шт	8,00
28	Измерение сопротивления изоляции (на линию) мегаомметром кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназначенных для передачи электроэнергии к распределительным устройствам, щитам, шкафам, коммутационным аппаратам и электропотребителям	шт	8,00
07-01-01 Вертикальная планировка			
Раздел 1.			
Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)			
1	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	1,80
2	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	18,05
3	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	2,44
4	Грунт щебенистый, прим. щебень вторичный	м3	307,19
5	Устройство ограждений: тросовых на железобетонных столбах	100 м	1,00
6	Установка ограждения и козырька из спиралей армированной колючей ленты (АКЛ) типа "Репейник": монтаж ограждения высотой 2,8 м, с установкой опор	100 м	1,00
7	Спиральный барьер безопасности АКЛ Егоза-900 с комплектом кронштейнов, крепежей	м	100,00
8	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	1,00
9	Панели оград железобетонные	м3	62,50
10	Устройство дорожных покрытий из сборных шестигранных железобетонных плит (б/у)	100 м3	22,50
11	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 м2	7,22
12	Известь технологическая полировальная	т	288,76
13	Разработка грунта с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов: 2	1000 м3	3,25
14	Разработка грунта вручную в траншеях шириной более 2 м и котлованах площадью сечения до 5 м2 с креплениями, глубина траншей и котлованов: до 2 м, группа грунтов 3	100 м3	0,65
15	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 35 км	1 т груза	6 334,67
16	Утилизация	т	6 334,67
17	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	38,95
18	Щебень гравийный, фракция 5-20 мм	м3	4 907,70
19	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 м2	7,22
20	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	1,80
21	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	18,05
07-01-02 Благоустройство			
Раздел 1.			
1	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	103,80
2	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	41,52
3	Щебень М 1200, фракция 5(3)-10 мм, группа 1	м3	10,00
4	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	134,90
5	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	45,67
6	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): верхнего слоя двухслойных	1000 м2	4,15
7	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): нижнего слоя двухслойных	1000 м2	4,15

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
8	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03	1000 м2	8,30
9	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	1,50
10	Камни бортовые БР 100.30.15, бетон В30 (М400), объем 0,043 м3	шт	150,00
11	Устройство покрытия дорожек и тротуаров из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками первого типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 м2	4,15
12	При изменении толщины слоя покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-07-006-01	1000 м2	16,60
13	Розлив вяжущих материалов	т	12,45
14	Битум горячий	т	12,45
15	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	596,80
16	Устройство покрытия дорожек и тротуаров из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками первого типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 м2	4,15
17	При изменении толщины слоя покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-07-006-01	1000 м2	8,30
18	Розлив вяжущих материалов	т	21,10
19	Битум горячий	т	21,10
20	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип Б с добавкой КМА КОЛТЕК	т	501,30
21	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 90 шт.	10 м2	1,20
22	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 м3	0,00
23	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	45,36
24	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песка	100 м3	0,00
25	Песок несортированный	м3	26,40
26	Плитка вибропрессованная "FARBSTEIN": трапеция, размер 114x53x86x60 мм, цветная на белом цементе	м2	122,40
27	Резка тротуарной плитки толщиной 70 мм: на отрезном станке	м реза	30,00
28	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	1,20
29	Раствор готовый кладочный, цементный, М100	м3	0,07
30	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ) для дорожных и аэродромных покрытий и оснований, класс В30 (М400)	м3	7,08
31	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	120,00
32	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	50,00
33	Песок несортированный	м3	60,00
34	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: сплошной	1000 м2	0,25
35	Геотекстиль нетканый, поверхностной плотностью 550 г/м2	м2	275,00
36	Устройство кровель плоских из наплавляемых материалов: в два слоя	100 м2	2,50
37	Материал рулонный битумно-полимерный кровельный и гидроизоляционный наплавляемый ЭПП, для нижних слоев гидроизоляции, основа полиэстер, гибкость не выше-25 °С, масса 1 м2 до 4,95 кг, прочность не менее 400-600 Н, теплостойкость не менее 100 °С	м2	575,00
38	Изоляция изделиями из пенопласта на битуме холодных поверхностей: покрытий и перекрытий снизу	м3	25,00
39	Пенополистирол экструдированный ТЕХНОНИКОЛЬ XPS 45-500	м3	24,75
40	Устройство стяжек: бетонных толщиной 20 мм	100 м2	2,50
41	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	5,10
42	Устройство стяжек: на каждые 5 мм изменения толщины стяжки добавлять или исключать к расценке 11-01-011-03	100 м2	40,00
43	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	20,40
44	Установка металлических столбов высотой до 4 м: с погружением в бетонное основание	100 шт	1,81
45	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой более 2 м	10 шт	18,10
46	Стойка для экрана шумозащитного оцинкованная в комплекте с крепежными деталями СШ.1	т	3,46
47	Секция заграждения	шт	176,00
48	Комплектующие для сетчатого забора	компл.	1,00
49	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	11,50
Раздел 2. Новый Раздел			
50	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 45 см	1000 м2	5,00
51	Известь технологическая полировальная	т	25,50
52	Устройство основания под фундаменты: гравийного	м3	1 000,00
53	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	м3	1 150,00
54	Устройство основания под фундаменты: гравийного	м3	500,00
55	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3	500,00
56	Песок несортированный	м3	550,00
57	Щебень известняковый из отсевов дробления при производстве извести марка не ниже 200, фракция 10-40 мм	м3	575,00
58	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 м3	1,25
59	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 м3	12,50
60	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	4,00
61	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,18
62	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В30 (М400)	м3	5,00
63	Изделия сборные железобетонные водоотводных сооружений на автомобильных дорогах, телескопический лоток малый Б-6, длиной 520 мм, объемом бетона 0,022 м3 с расходом стали класса А-I 3,33 кг, бетон марки 300	шт	40,00
64	Нанесение обозначений движения по полосам со световозвращающими элементами	100 м2	7,83
65	Монтаж искусственной дорожной неровности (ИДН)	м2	16,00

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
66	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание	100 шт	0,27
67	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3	100 м3	0,05
68	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения под колонны объемом: до 3 м3	100 м3	0,05
69	Стойка круглая металлическая для дорожных знаков с покраской и креплением для знака СКМ 4.60/1	шт	27,00
70	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой дополнительной информации, прямоугольной формы размером 450х900 мм, тип 8.1.1, 8.1.3-8.12, 8.14-8.21.3	шт	9,00
71	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой запрещающий, диаметр круга 700 мм, тип 3.1-3.33	шт	7,00
72	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой информационные, размером 700х700 мм, тип 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 6.4-6.7, 6.8.1-6.8.3	шт	5,00
73	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой информационные, размером 900х900 мм, тип 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 6.4, 6.8.1-6.8.3	шт	1,00
74	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой особых предписаний, размером 900х900 мм, тип 5.5, 5.6, 5.8-5.14, 5.15.2-5.15.6, 5.19.1, 5.19.2, 5.20	шт	4,00
75	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, треугольной формы размером 900х900х900 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4	шт	1,00
76	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических	100 шт	0,03
77	Ворота распашные складчатые РСВ 4,8х5,4	шт	3,00
78	Устройство калиток: без установки столбов при металлических оградах и оградах из панелей	100 шт	0,02
79	Калитка	шт	2,00
80	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м	компл	2,00
81	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 8 м	компл	2,00
82	Шлагбаум длина 4 м в комплекте	шт.	2,00
83	Шлагбаум длина 5,6 м в комплекте	шт.	2,00
	07-01-03 Озеленение		
Раздел 1. Озеленение			
1	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом	100 м2	29,49
2	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04	100 м2	29,49
3	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: в "обойме"	1000 м2	2,95
4	Геополотно полиэфирное, марка "STABBUDTEX 300/100"	м2	3 243,90
5	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную	100 м2	29,49
6	Семена трав: мятлик	кг	58,98
	07-01-04 Наружное освещение		
Раздел 1. Новый раздел			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 2	1000 м3	0,11
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 50 км	1 т груза	196,00
3	Утилизация	м3	112,00
4	Устройство постели при одном кабеле в траншее	100 м	4,40
5	Песок природный обогащенный для строительных работ средний	м3	106,00
6	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.), группа грунтов 1	1000 м3	0,09
7	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 м3	0,94
8	Прокладка труб гофрированных ПВХ в земле для защиты одного кабеля диаметром: 50 мм	100 м	4,40
9	Трубы гибкие гофрированные двустенные из ПВХ, диаметр 50 мм	м	440,00
10	Кабель до 35 кВ в проложенных трубах, блоках и коробах, масса 1 м кабеля: до 1 кг	100 м	4,40
11	АВВГ 4х25	м	440,00
12	Заделка концевая с термоусаживающимися полиэтиленовыми перчатками для 3-5-жильного кабеля с бумажной изоляцией напряжением до 1 кВ, сечение одной жилы: до 120 мм2	шт	2,00
13	Концевые муфты 4ПКТп(б)-1-70/120(б)	шт	2,00
14	Герметизация проходов при вводе кабелей во взрывоопасные помещения уплотнительной массой (УКПт - прим.)	шт	2,00
15	Уплотнитель кабельных проходов УКПт-130/28	шт	2,00
16	Бирки маркировочные пластмассовые У134	100 шт	0,10
17	Проволока стальная низкоуглеродистая общего назначения диаметром: 4-10 мм (прим. - 3мм 70 пм)	т	0,00
18	Прибор или аппарат	шт	9,00
19	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 1P 10A	шт	7,00
20	Двухполюсные автоматические дифференциальные выключатели Іном=10А, Ідиф=30мА, 220В,		2,00
21	Счетчики, устанавливаемые на готовом основании: трехфазные	шт	1,00
22	Счетчик электрической энергии электронный,: трехфазный Меркурий 230AR-03 CL с PLC модемом, 5(7,5)А (однотарифный)	шт	1,00
23	Предохранитель	шт	3,00
24	Вставки плавкие ПП24-31 (номинальный ток 100 А)	10 шт	0,30
25	Трансформатор тока напряжением: до 10 кВ	шт	1,00
26	Трансформатор тока ТШП с коэффициентом трансформации 200/5, класса точности 0,5	шт	1,00
27	Бурение котлованов на глубину бурения: до 3 м, 2 группа грунтов	шт	7,00
28	Устройство железобетонных монолитных фундаментов	100 шт	0,07

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Объем
29	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя 10 мм, класс В25 (М350)	м3	7,14
30	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3	0,30
31	Щебень М 1200, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	0,35
32	Цоколь к опорам	шт	7,00
33	Закладная деталь фундамента	шт	7,00
34	Установка стальных опор промежуточных: свободностоящих, одностоечных массой до 2 т	т	1,34
35	Опора фланцевая высотой h=11м	шт	7,00
36	Кронштейны специальные на опорах для светильников сварные металлические, количество рожков: 2	шт	7,00
37	Кронштейн консольный двухрожковый	шт	7,00
38	Светильник, устанавливаемый вне зданий с лампами: люминесцентными (прим.)	шт	14,00
39	Светильник светодиодный «Эльбрус»	шт	14,00
40	Пульт управления напольный, высота до 1200 мм, глубина и ширина по фронту: до 700х600 мм	шт	1,00
41	Щиты с монтажной панелью ЩМП-16.8.4-074 У2, размер 1600х800х400 мм, степень защиты IP54	шт	1,00
42	Прибор или аппарат	шт	6,00
43	Выключатели автоматические, трехполюсные, на ток 125-160 А	шт	1,00
44	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 25A	шт	4,00
45	Выключатели автоматические: «Legrand» серии LR 3P 16A	шт	1,00
46	Розетка штепсельная: неутопленного типа при открытой проводке	100 шт	0,01
47	Розетка кабельная 2Р+Е, 16А, IP44	100 шт	0,01

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:	ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «СФН» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 7»	**ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**
_____ / **В.Ф. Алифировец** /	_____ / **С.О. Найчук** /
МП	**МП**

Приложение 3. Документы Оценщика

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
14 008385

Настоящий диплом выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

в том, что он(а) с "01" октября 2013 г. по "30" июня 2014 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» Институт дополнительного профессионального образования «Высшая экономическая школа» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от "26" июня 2014 г. удостоверяет право (сохранение квалификации) Овчинникова Виктория Сергеевича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности

Город Санкт-Петербург 2014

Диплом является документом о профессиональной переподготовке

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0449

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3872**
дата включения в реестр **27 октября 2016**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.и.о генерального директора **А.В. Коста**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1 «31» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «31» мая 2021 г. № 201

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «31» мая 2024 г.

[redacted]

РОСГОССТРАХ

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

г. Санкт-Петербург «10» декабря 2020 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4 Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

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

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
в рассрочку, согласно следующему графику платежей:
- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:
- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.
Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора
(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)
страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

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

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

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

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

_____ Алтунин К. С.

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ

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

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

_____Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт – Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Договор № 27850020-1007247-134-000055 стр. 3

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00134/7-05

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: *согласно периодам ответственности:*

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

Франшиза: *не установлена*
Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*
Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

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

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

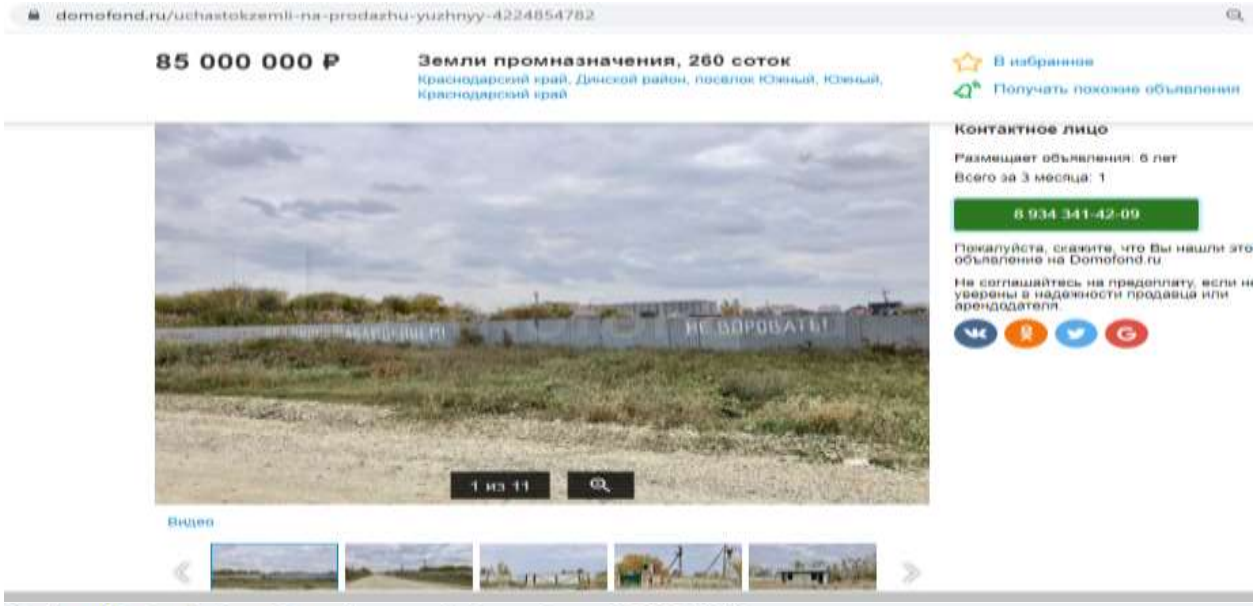
Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

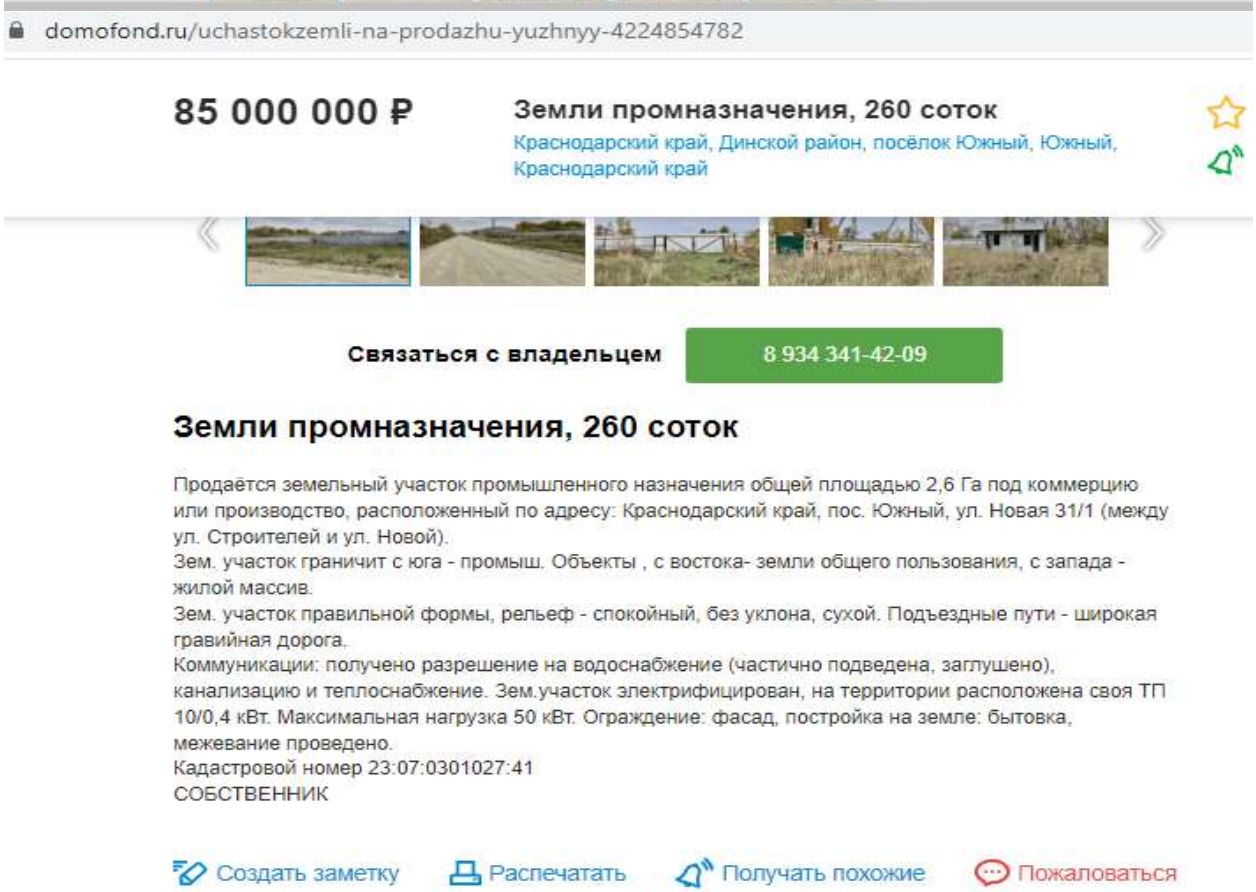
Приложение 4. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

Аналог 1.

(для земельного массива общей площадь 118 458 кв. м и для земельного участка с кад. № 23:43:0109002:231)





https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yuzhnyy-4224854782

Аналог 2. (для земельного массива общей площадь 118 458 кв. м)

avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_694_ga_promnaznacheniya_1298038068

Южный · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 6,94 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

240 000 000 ₽

345 722 ₽ за сотку

8 958 702-98-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

AVA INVEST - правообладатель земельных участков
Агентство
На Авито с января 2018

Подписаться на продавца

avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_694_ga_promnaznacheniya_1298038068

Площадь: 694.2 сот.

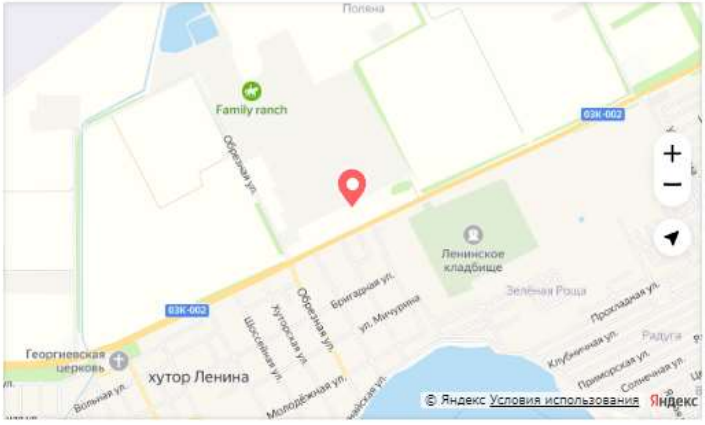
240 000 000 ₽

345 722 ₽ за сотку

Расположение

Краснодарский край, Краснодар, Карасунский внутригородской округ
р-н Карасунский

Скрыть карту



8 958 702-98-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

AVA INVEST - правообладатель земельных участков
Агентство
На Авито с января 2018

Подписаться на продавца

Описание

Лот №26 - продажа 4х земельных участков в составе единого Лота с прямым съездом с трассы Краснодар-Кропоткин (в сторону Краснодара).

avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_694_ga_promnaznacheniya_1298038068

Описание

Лот №26 - продажа 4х земельных участков в составе единого Лота с прямым съездом с трассы Краснодар-Кропоткин (в сторону Краснодара).

Градостроительная ситуация:

Функциональные зоны в соответствии с **Генеральным планом**:

- многофункциональная общественно-деловая зона,
- коммунально-складская зона,
- зона инженерной инфраструктуры,
- зона акваторий.

Территориальные зоны в соответствии с **Правилами землепользования и застройки:**

- зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения за границами населённых пунктов "ОД-1-4",
- зона размещения коммунально-складских объектов IV–V класса опасности "КС-2",
- зона инженерной инфраструктуры "И",
- земли, покрытые поверхностными водами "В".

Основные виды разрешенного использования:

- **Склады** (максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%, максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 6);
- **Деловое управление, объекты торговли, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание** (максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%, максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 6);
- **Заправка транспортных средств, автомобильные мойки, ремонт автомобилей** (максимальный процент застройки в границах земельного участка

240 000 000 ₽

345 722 ₽ за сотку

8 958 702-98-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

AVA INVEST - правообладатель земельных участков
Агентство
На Авито с января 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо

avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_694_ga_promnaznacheniya_1298038068

- зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения за границами населённых пунктов "ОД-1-4",
- зона размещения коммунально-складских объектов IV–V класса опасности "КС-2",
- зона инженерной инфраструктуры "И",
- земли, покрытые поверхностными водами "В".

Основные виды разрешенного использования:

- **Склады** (максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%, максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 6);
- **Деловое управление, объекты торговли, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание** (максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%, максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 6);
- **Заправка транспортных средств, автомобильные мойки, ремонт автомобилей** (максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%, максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3).

Высокий градостроительный потенциал территории позволяет реализовать инвестиционный проект с учетом **максимальных ТЭП**:

15 525 кв.м. - складские площади

1 100 кв.м. - стоянка легкового транспорта 52 м/мест

4 400 кв.м. - стоянка грузового транспорта 40 м/мест

15 400 кв.м. - площадь проездов, зон разгрузок

Предложение не является публичной офертой.

240 000 000 ₽

345 722 ₽ за сотку

8 958 702-98-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

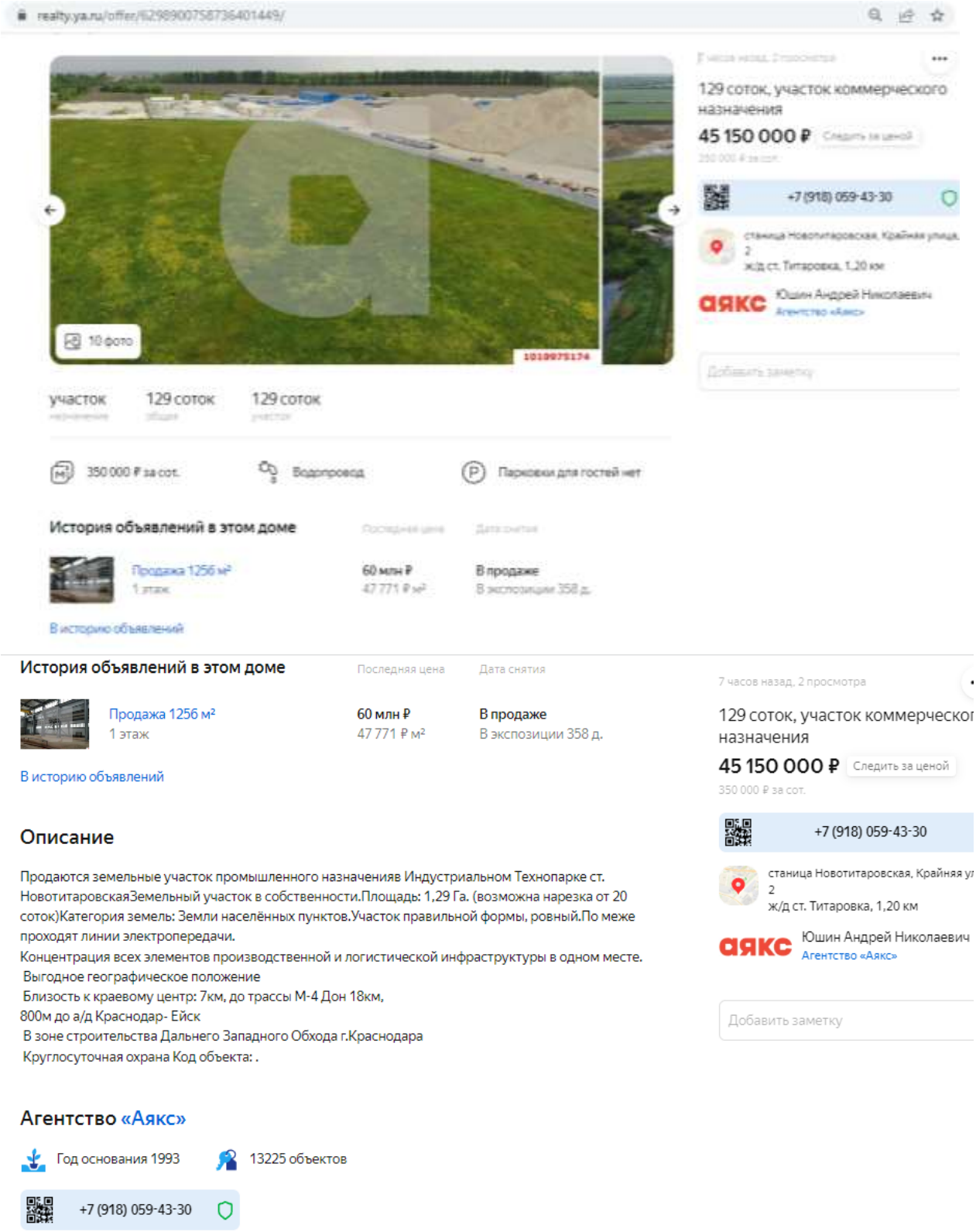
Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

AVA INVEST - правообладатель земельных участков
Агентство
На Авито с января 2018

Подписаться на продавца

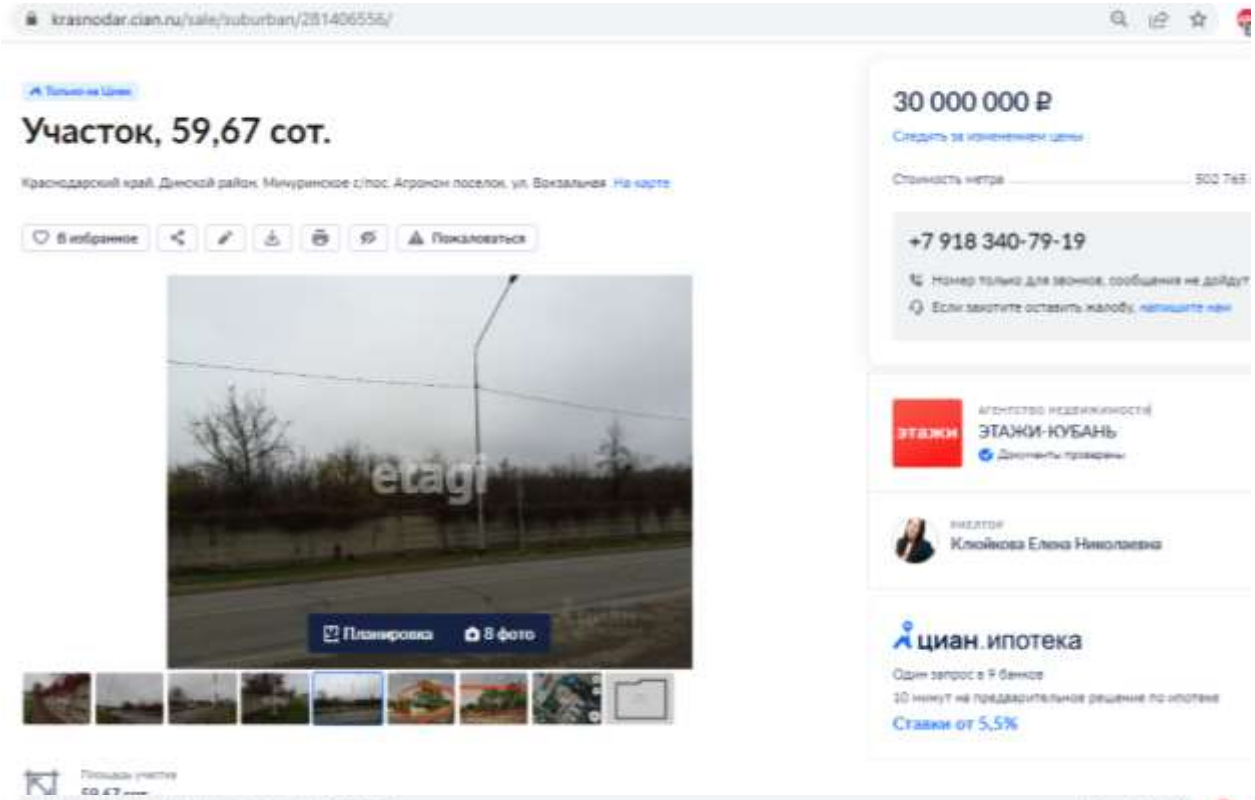
https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_694_ga_promnaznacheniya_1298038068

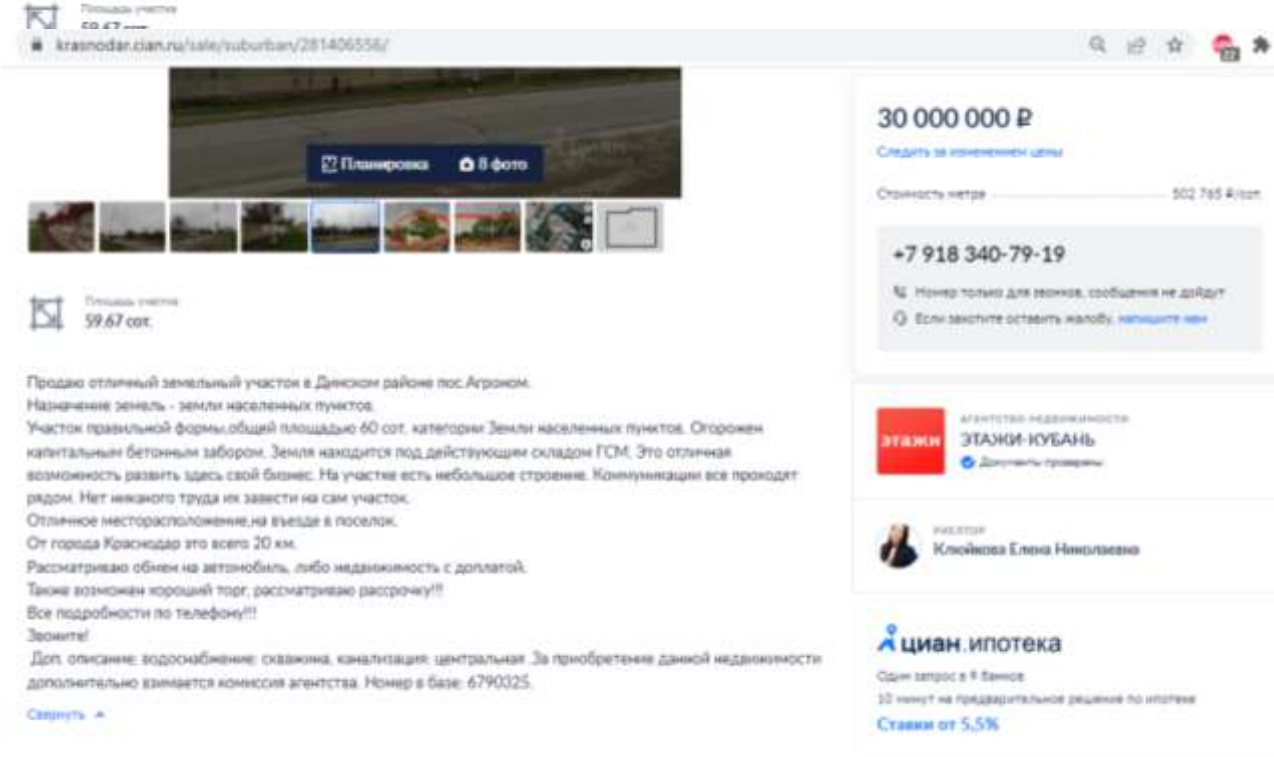
Аналог 3. (для земельного массива общей площадь 118 458 кв. м и для земельного участка с кад. № 23:43:0109002:231)



https://realty.ya.ru/offer/6298900758736401449/

Аналог 4. (для земельного участка с кад. № 23:43:0109002:231)





https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/281406556/

Предложения по продаже производственно-складской недвижимости

Аналог 1.

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_kv.m_2650476185

Краснодар · ... · Продам · Складское помещение

Склад 4000 кв.м

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

175 000 000 ₽

43 750 ₽ за м²

8 918 392-38-65

Мореон Инвест
Компания
На Авито с апреля 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Артем

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 4000 м²
Высота потолков: 5.5 м
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_kv.m_2650476185

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 4000 м²
Высота потолков: 5.5 м
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа
Этаж: 1

175 000 000 ₽

43 750 ₽ за м²

8 918 392-38-65

Мореон Инвест
Компания
На Авито с апреля 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Артем

Расположение

Краснодарский край, Краснодар, Сормовская ул., 7
р-н Карасунский

Скрыть карту

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_kv.m_2650476185

175 000 000 ₽

43 750 ₽ за м²

8 918 392-38-65

Мореон Инвест
Компания
На Авито с апреля 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Артем

Описание

Продается складское помещение общей площадью 4300 кв.м.

Коммуникации: Электроэнергия 200 кВт, канализация центральная, вода - центральная, отопление - центральное!

Парковка по фасаду склада около 20 парко-мест,

Одна разгрузочная группа без пандуса - под еврофуру.

Есть помещение под магазин, шоурум.

Фото не соответствует так как есть арендаторы. Документы все "правильные", введен в эксплуатацию. Зональность соответствует.

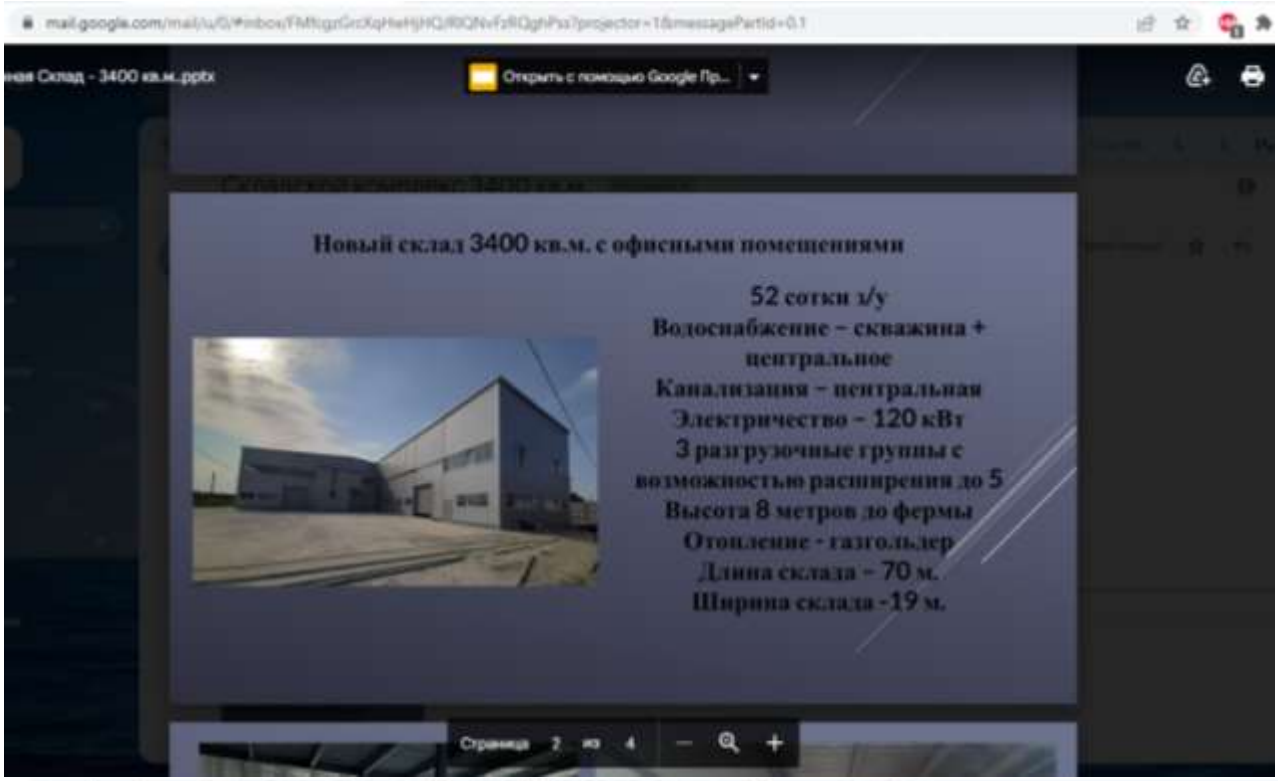
Номер объекта: #2/1256118/3069

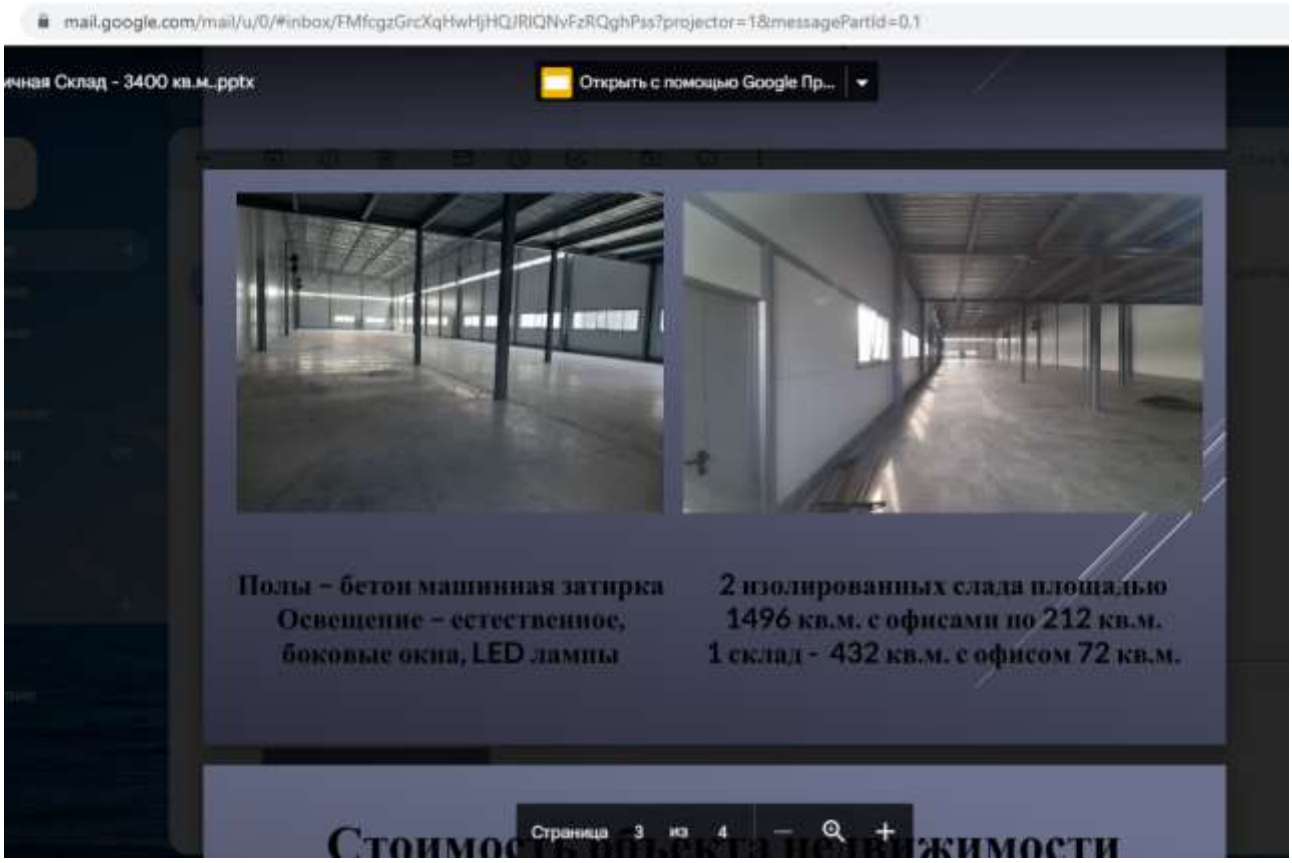
О здании

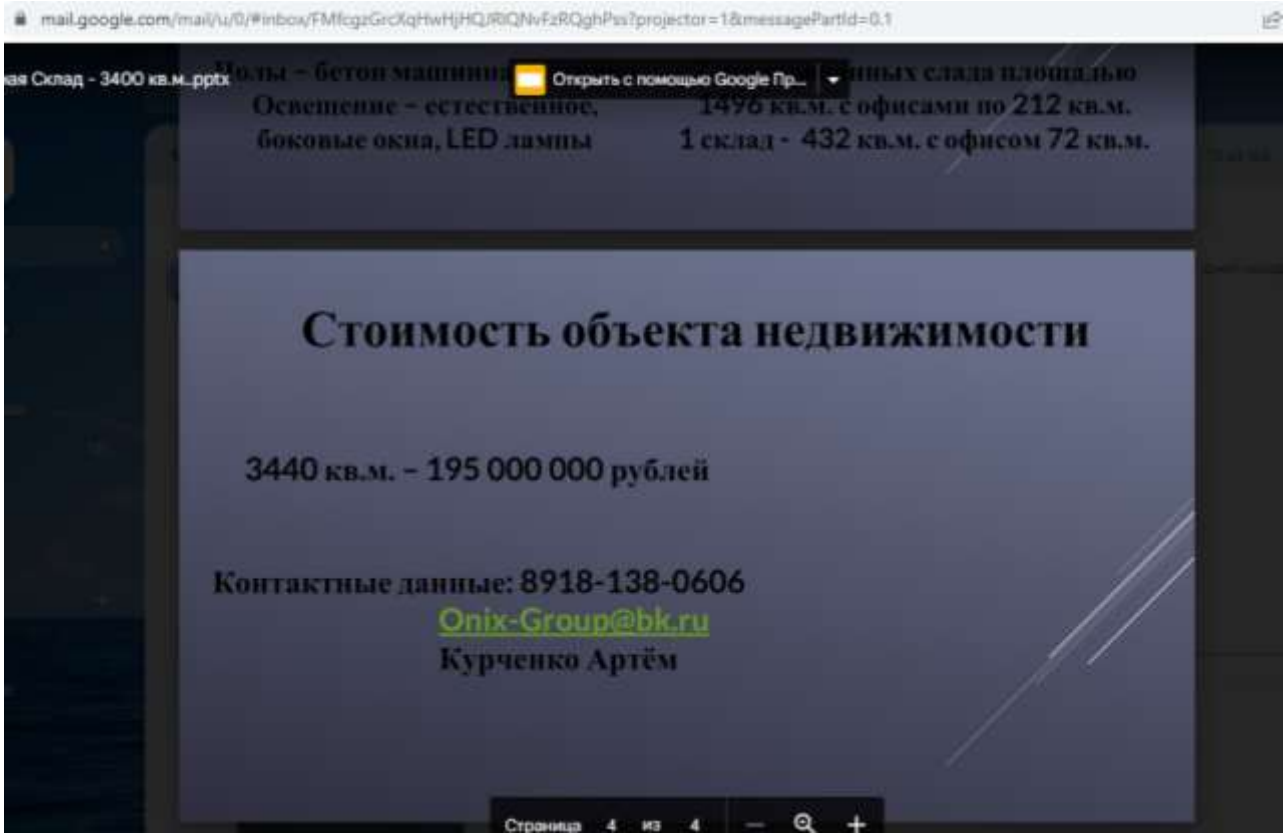
Тип здания: другой
Класс здания: А
Парковка: на улице

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4000_kv.m_2650476185

Аналог 2


Новый склад 3400 кв.м. с офисными помещениями
52 сотки з/у
Водоснабжение – скважина + центральное
Канализация – центральная
Электричество – 120 кВт
3 разгрузочные группы с возможностью расширения до 5
Высота 8 метров до фермы
Отопление - газгольдер
Длина склада – 70 м.
Ширина склада -19 м.
Страница 2 из 4


Полы – бетон машинная затирка
Освещение – естественное, боковые окна, LED лампы
2 изолированных слада площадью 1496 кв.м. с офисами по 212 кв.м.
1 склад - 432 кв.м. с офисом 72 кв.м.
Страница 3 из 4


mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgzGrcXqHwHjHQJRlQNvFzRQghPss?projector=1&messagePartId=0.1
Открыть с помощью Google Пр...
Освещение – естественное,
боковые окна, LED лампы
1496 кв.м. с офисами по 212 кв.м.
1 склад - 432 кв.м. с офисом 72 кв.м.
Стоимость объекта недвижимости
3440 кв.м. – 195 000 000 рублей
Контактные данные: 8918-138-0606
Onix-Group@bk.ru
Курченко Артём
Страница 4 из 4

Аналог 3

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_na_panduse_2649901396

Склады на пандусе

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

200 000 000 ₽

33 333 ₽ за м²

8 918 196-95-09

Мореон Инвест
Компания
На Авито с апреля 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Артем

О помещении

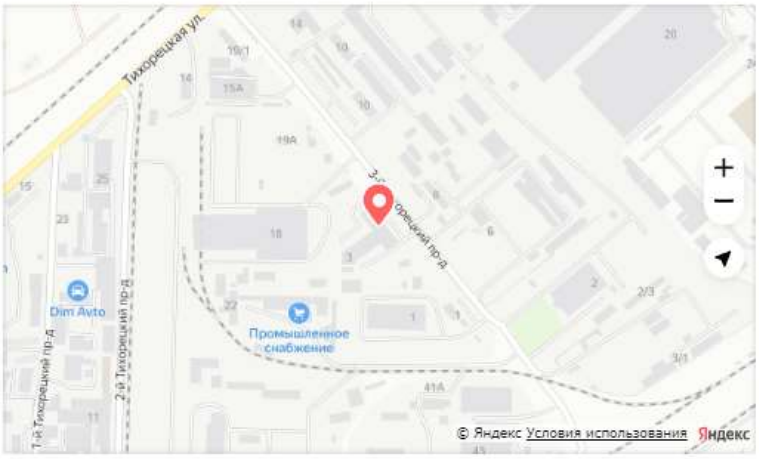
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 6000 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 6 м
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_na_panduse_2649901396

Расположение

Краснодарский край, Краснодар, 3-й Тихорецкий пр., 3
р-н Карасунский

Скрыть карту



200 000 000 ₽

33 333 ₽ за м²

8 918 196-95-09

Мореон Инвест
Компания
На Авито с апреля 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

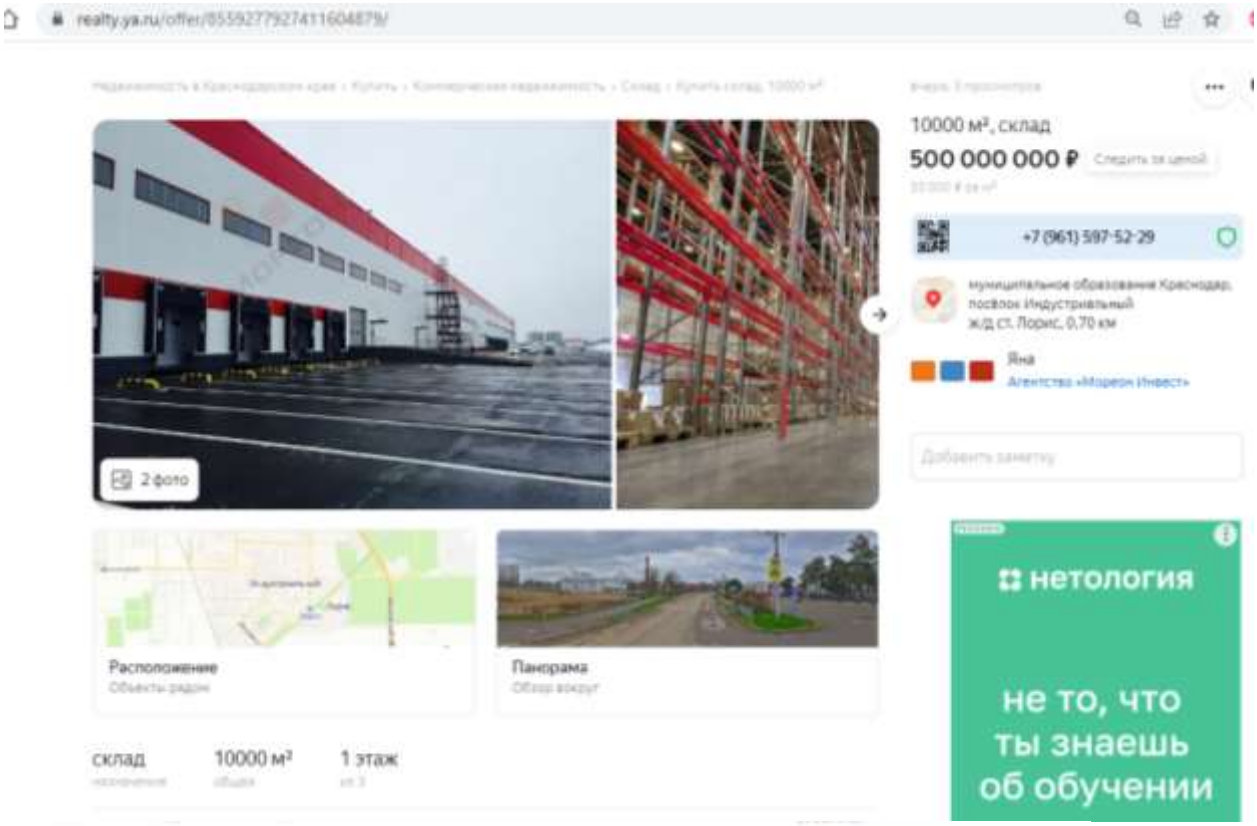
Контактное лицо
Артем

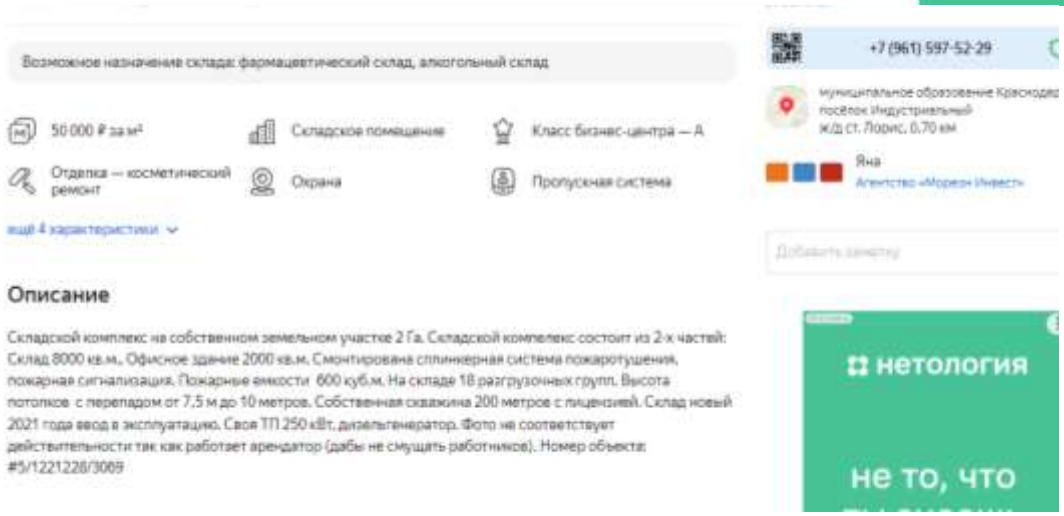
Описание

Продается складской комплекс на земельном участке в собственности. 6 литеров по 1000 кв.м. все литера на пандусе. На территории расположено офисное здание 600 кв.м. Парковка на 25 машин. На территории свободно перемещаются длинномеры, организованно круговое движение по базе. Электроэнергии 250 кВт, Вода скважина. В данное время есть арендаторы АП 1 650 000 руб. Фото не соответствует! по причине работы арендаторов.

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_na_panduse_2649901396

Аналог 4

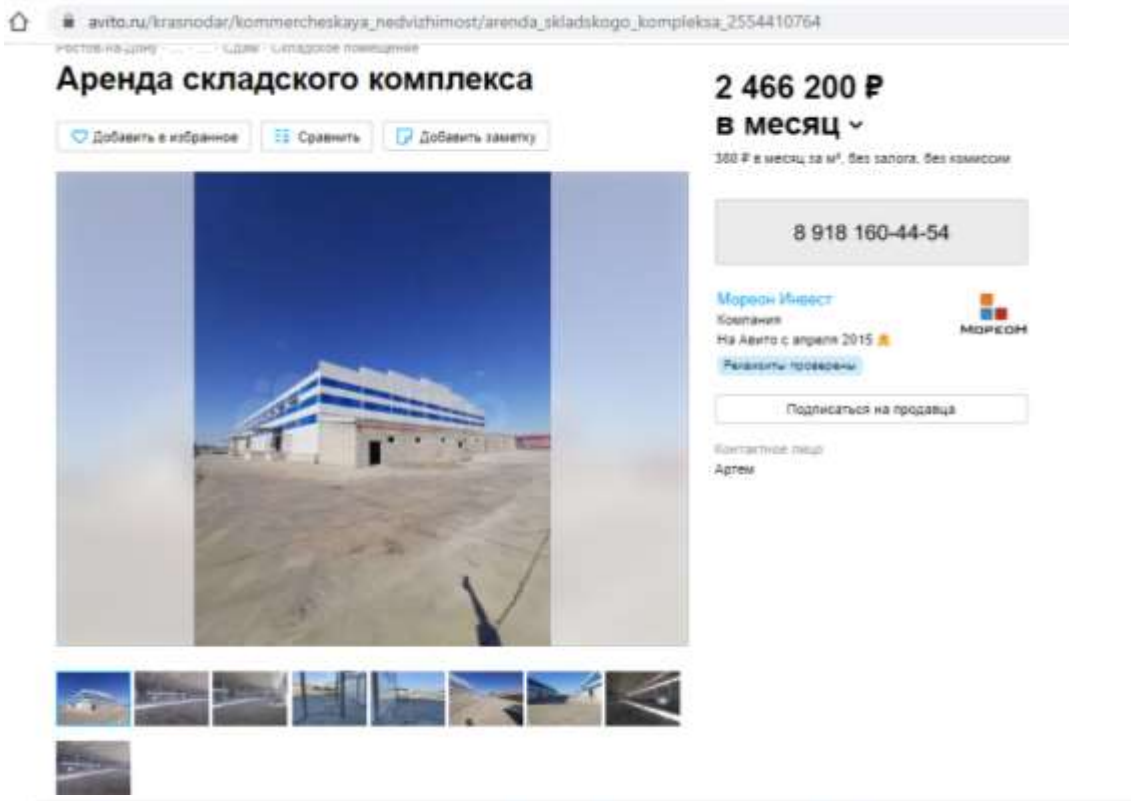


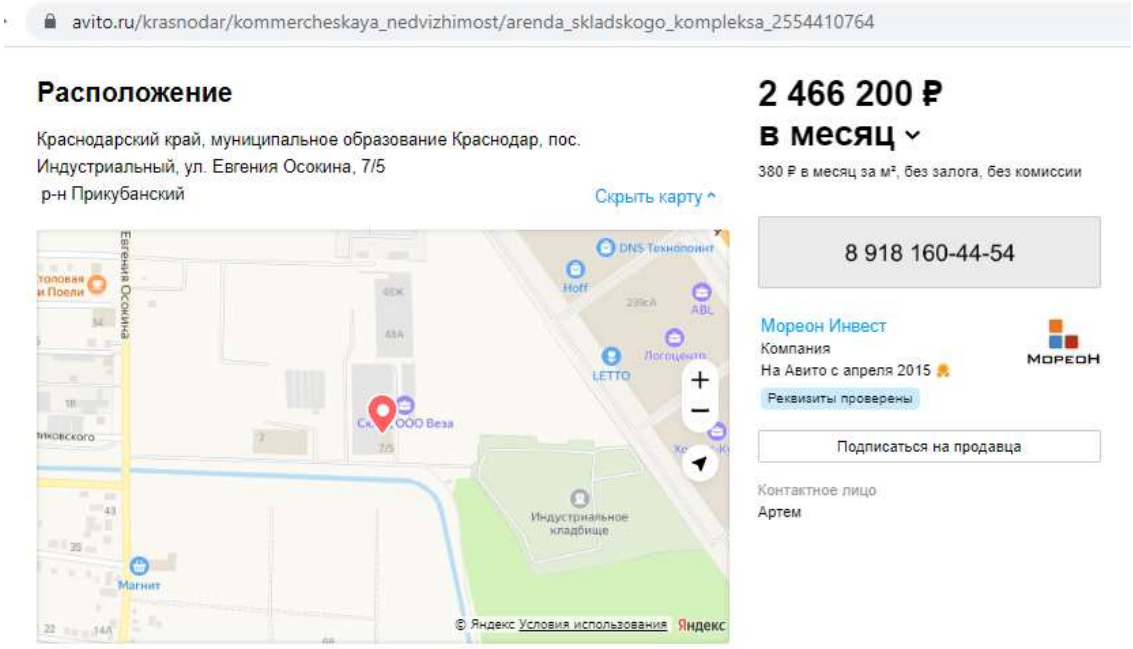


https://realty.ya.ru/offer/8559277927411604879/

Предложения по аренде производственно-складской недвижимости

Аналог 1.



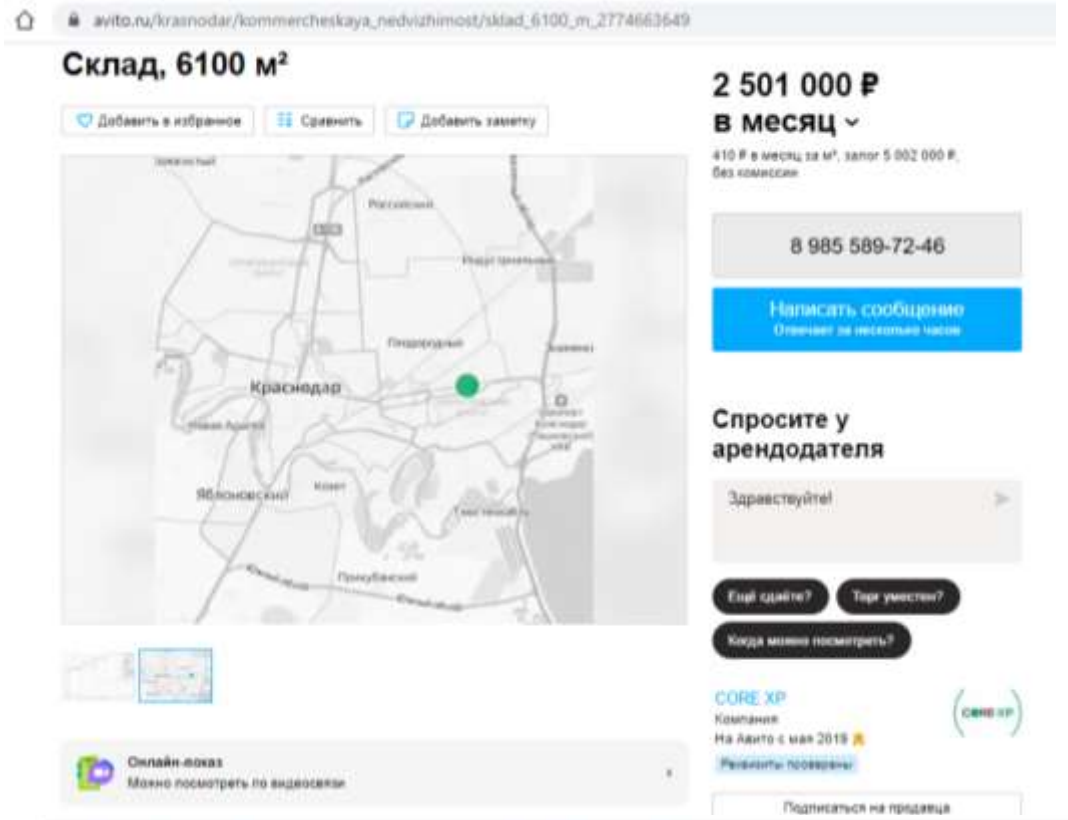


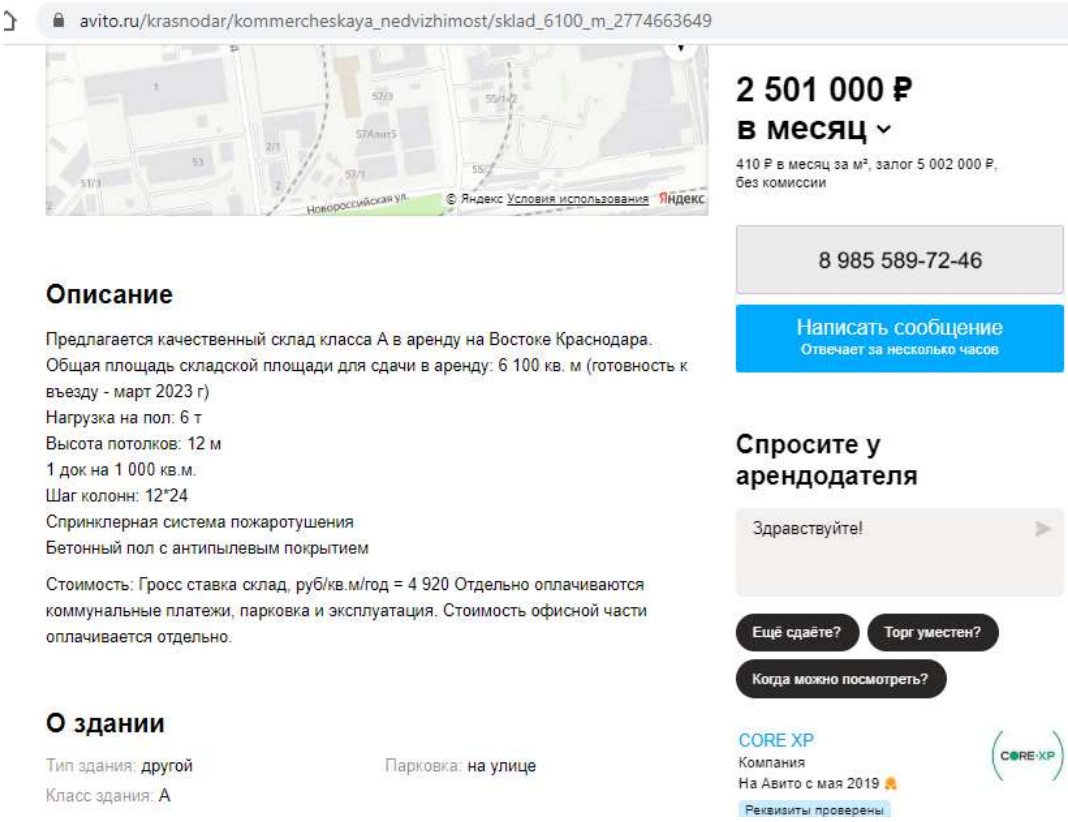
Описание

Сдается в аренду складской комплекс:
Склад 5130 кв.м.
Офисное помещение: 1000 кв.м.
Дополнительные подсобные помещения: 360 кв.м.

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_skladskogo_kompleksa_2554410764

Аналога 2





https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6100_m_2774663649

Аналог 3

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9800_m_2409467118

Склад, 9800 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

545 ₽
в месяц за м²

545 ₽ в месяц за м², залог 10 682 000 ₽, без комиссии

8 918 020-51-64

Пользователь
Арендодатель
Завершено 66 объявлений

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9800_m_2409467118

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 9800 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 11.8 м

Отделка: чистовая
Отопление: автономное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 36 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

545 ₽
в месяц за м²

545 ₽ в месяц за м², залог 10 682 000 ₽, без комиссии

8 918 020-51-64

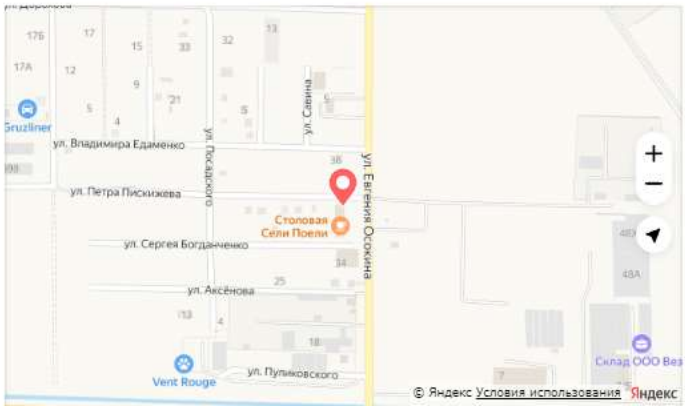
Пользователь
Арендодатель
Завершено 66 объявлений

Подписаться на продавца

Расположение

Краснодарский край, муниципальное образование Краснодар, пос. Индустриальный, ул. Сергея Богданченко, 35
р-н Прикубанский

Скрыть карту



avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9800_m_2409467118

Описание

Складская площадь 9800 кв.м., можно делить на помещения по 4900 кв.м.

Высота потолков: 11,85 м. до ферм в нижней отметке.

Входная группа: 10 ворот секционных с подъемным механизмом (докового типа), оборудованы доклевеллерами.

Способ погрузки: фронтальная.

Парковка: предоставляется в пользование часть участка, по фронтальным частям здания (за исключением проезжей части). Единовременное нахождение грузовых и среднетоннажных ТС не должно превышать 15-ти единиц (в том числе находящихся на разгрузке).

Коммуникации: электроснабжение – мощность 100 кВт., водоснабжение, водоотведение, отопление.

Полы: бетон + топпинг (антипыль), допустимая нагрузка на полы - 7 тонн на 1 кв.м.

Стены: сэндвич-панели 120 мм.

Системы противопожарной безопасности: внутренний противопожарный водопровод, пожарная сигнализация, автоматическая система спринклерного пожаротушения, система управления эвакуацией людей при пожаре, система дымоудаления.

Температура воздуха в зимнее время, от +15 Со (регулируются).

Стоимость: 545 руб./кв.м. Отопление, водоснабжение, водоотведение – включены в ставку постоянной части арендной платы.
В ставку арендной платы включены OPEX расходы: обслуживание систем противопожарной безопасности, инженерных систем здания, ворот, прилегающей территории.
Потребленная электроэнергия оплачивается отдельно по прямому договору, заключаемому между арендатором и энергосбытовой компанией.
Вывоз ТКО, интернет и телефония оплачиваются отдельно по прямым договорам.

545 ₽
в месяц за м²

545 ₽ в месяц за м², залог 10 682 000 ₽, без комиссии

8 918 020-51-64

Пользователь
Арендодатель
Завершено 66 объявлений

Подписаться на продавца

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9800_m_2409467118

Полы: бетон + топпинг (антипыль), допустимая нагрузка на полы - 7 тонн на 1 кв.м.

Стены: сэндвич-панели 120 мм.

Системы противопожарной безопасности: внутренний противопожарный водопровод, пожарная сигнализация, автоматическая система спринклерного пожаротушения, система управления эвакуацией людей при пожаре, система дымоудаления.

Температура воздуха в зимнее время, от +15 Со (регулируются).

Стоимость: 545 руб./кв.м. Отопление, водоснабжение, водоотведение – включены в ставку постоянной части арендной платы.
В ставку арендной платы включены OPEX расходы: обслуживание систем противопожарной безопасности, инженерных систем здания, ворот, прилегающей территории.
Потребленная электроэнергия оплачивается отдельно по прямому договору, заключаемому между арендатором и энергосбытовой компанией.
Вывоз ТКО, интернет и телефония оплачиваются отдельно по прямым договорам.

Система налогообложения: УСН (без НДС).

Примечания:
Территория комплекса обеспечена системой видеонаблюдения, осуществляется регулярный обход территории. Удобный выезд на трассу, комплекс расположен в черте города Краснодара. К складам прилегает большая асфальтированная площадка для маневра крупнотоннажной техники. Складской комплекс обеспечен оптоволоконным подключением к сети «Интернет». На территории комплекса для Арендаторов обеспечивается круглосуточный режим работы.

545 ₽
в месяц за м²

545 ₽ в месяц за м², залог 10 682 000 ₽, без комиссии

8 918 020-51-64

Пользователь
Арендодатель
Завершено 66 объявлений

Подписаться на продавца

О здании

Тип здания: другой
Класс здания: А

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

https://krasnodar.olan.ru/p-industrialnyy/for-rent-storage/78620273-545-rub-munitsipalnoe-obrazovanie-krasnodar-ul-sergeya-bogdanchenko-35

Аналог 4

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6700_m_2420275102

Краснодар · ... · Коммерческая недвижимость · Сдам · Складское помещение

Склад 6700 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

3 350 000 ₽ в месяц

500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 918 381-53-35

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Вектор-коммерц
Компания
На Авито с июня 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6700_m_2420275102

Расположение

Краснодарский край, Краснодар, ул. имени Данилы Волкореза, 15
р-н Карасунский

Скрыть карту

3 350 000 ₽ в месяц

500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 918 381-53-35

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Вектор-коммерц
Компания
На Авито с июня 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Описание

Складское помещение 6 700 м².

Преимущества:

- находится в лучшем с точки зрения логистики районе, имеет удобные подъездные пути для длинномерных автотранспортных средств.

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6700_m_2420275102

Складское помещение 6 700 м².

Преимущества:

- находится в лучшем с точки зрения логистики районе, имеет удобные подъездные пути для длинномерных автотранспортных средств.

- Высота потолков 12-15 метров.

- 20 погрузочных/разгрузочных зон.

Характеристики:

- Площадь 6 700 кв.м.

- Мощность 40кВт с возможностью увеличения.

- Центральное отопление, вода — скважина.

- Полы антипыль.

- Зона парковки.

Данное складское помещение— выгодное предложение для ведения Вашего бизнеса.

Стоимость 3 350 000 руб.
Код 8542

СМОТРИТЕ БОЛЬШЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В НАШЕМ МАГАЗИНЕ ССЫЛКА НИЖЕ

ПИШИТЕ В СООБЩЕНИЯХ ИЛИ ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС

3 350 000 ₽
в месяц

500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 918 381-53-35

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Вектор-коммерц
Компания
На Авито с июня 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6700_m_2420275102

Характеристики:

- Площадь 6 700 кв.м.

- Мощность 40кВт с возможностью увеличения.

- Центральное отопление, вода — скважина.

- Полы антипыль.

- Зона парковки.

Данное складское помещение— выгодное предложение для ведения Вашего бизнеса.

Стоимость 3 350 000 руб.
Код 8542

СМОТРИТЕ БОЛЬШЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В НАШЕМ МАГАЗИНЕ ССЫЛКА НИЖЕ

ПИШИТЕ В СООБЩЕНИЯХ ИЛИ ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС

ПОДПИШИТЕСЬ НА ОБНОВЛЕНИЯ ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ НОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

3 350 000 ₽
в месяц

500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 918 381-53-35

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

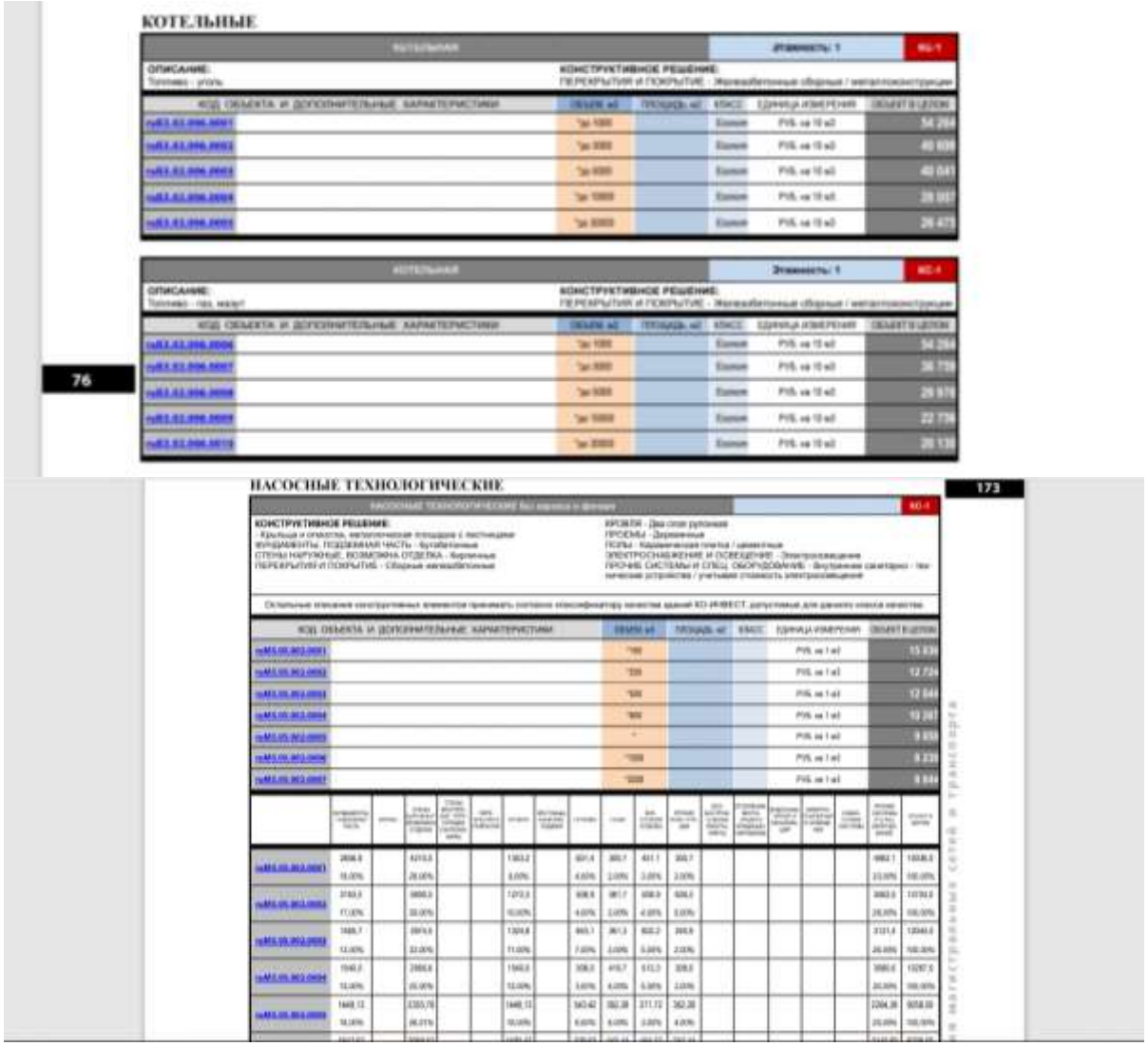
Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Вектор-коммерц
Компания
На Авито с июня 2016
Реквизиты проверены

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6700_m_2420275102

Аналоги КО ИНВЕСТ



КОТЕЛЬНЫЕ

76

173

НАСОСНЫЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ

СТАНЦИИ ОЧИСТКИ СТОЧНЫХ ВОД Отстойники с расчетным расходом сточных вод						КС-13
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruH7.01.010.0176	До 10 м3 в сутки			Econom	РУБ. на 1 отстойник	475 345
ruH7.01.010.0177	До 20 м3 в сутки			Econom	РУБ. на 1 отстойник	657 094
ruH7.01.010.0178	До 30 м3 в сутки			Econom	РУБ. на 1 отстойник	908 747

97

196

СЕТИ ВОДОПРОВОДА ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ						КС-8а
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Для городов с плотностью населения от 2000 до 4800 чел./км2						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.07.050.0361	Диаметром, мм: до 100				РУБ. на 1 м	19 927
ruИ3.07.050.0362	Диаметром, мм: 101 - 150				РУБ. на 1 м	25 223
ruИ3.07.050.0363	Диаметром, мм: 151 - 200				РУБ. на 1 м	30 518
ruИ3.07.050.0364	Диаметром, мм: 201 - 250				РУБ. на 1 м	35 814
ruИ3.07.050.0365	Диаметром, мм: 251 - 300				РУБ. на 1 м	41 109
ruИ3.07.050.0366	Диаметром, мм: 301 - 350				РУБ. на 1 м	46 405
ruИ3.07.050.0367	Диаметром, мм: 351 - 400				РУБ. на 1 м	51 700
ruИ3.07.050.0368	Диаметром, мм: 401 - 450				РУБ. на 1 м	56 996
ruИ3.07.050.0369	Диаметром, мм: 451 - 500				РУБ. на 1 м	62 291
ruИ3.07.050.0370	Диаметром, мм: 501 - 600				РУБ. на 1 м	72 882
ruИ3.07.050.0371	Диаметром, мм: 601 - 700				РУБ. на 1 м	78 178
ruИ3.07.050.0372	Диаметром, мм: 701 - 800				РУБ. на 1 м	83 473
ruИ3.07.050.0373	Диаметром, мм: 801 - 900				РУБ. на 1 м	88 121
ruИ3.07.050.0374	Диаметром, мм: 901 - 1000				РУБ. на 1 м	88 769
ruИ3.07.050.0375	Диаметром, мм: 1001 - 1100				РУБ. на 1 м	91 417
ruИ3.07.050.0376	Диаметром, мм: 1101 - 1200				РУБ. на 1 м	94 064
ruИ3.07.050.0377	Диаметром, мм: 1201 - 1300				РУБ. на 1 м	96 712
ruИ3.07.050.0378	Диаметром, мм: 1301 - 1400				РУБ. на 1 м	99 360
ruИ3.07.050.0379	Диаметром, мм: 1401 - 1500				РУБ. на 1 м	102 008
ruИ3.07.050.0380	Диаметром, мм: 1501 - 1600				РУБ. на 1 м	104 655
ruИ3.07.050.0381	Диаметром, мм: 1601 - 1700				РУБ. на 1 м	107 303
ruИ3.07.050.0382	Диаметром, мм: 1701 - 1800				РУБ. на 1 м	109 951
ruИ3.07.050.0383	Диаметром, мм: 1801 - 1900				РУБ. на 1 м	112 599
ruИ3.07.050.0384	Диаметром, мм: 1901 - 2000				РУБ. на 1 м	115 246

РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ВОДЫ ДЛЯ ПОЖАРНЫХ ЦЕЛЕЙ

РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ВОДЫ ДЛЯ ПОЖАРНЫХ ЦЕЛЕЙ						КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.04.003.0001	Емкостью до 200 м3 - Железобетонные, заглубленные / Строительные работы - 94.00 % / трубопроводы - 6.00 %	*200			РУБ. на 1 м3 емкости	15 062
ruИ3.04.003.0002	Емкостью до 1000 м3 - Железобетонные, заглубленные / Строительные работы - 97.00 % / трубопроводы - 3.00 %	*1000			РУБ. на 1 м3 емкости	11 089