



РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА

Консалтинг | Корпоративные финансы | Оценка

Отчет

№ V-22 НЕ 175 ТСЛ/15

об определении справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский

Том 1 из 2

ДАТА ОЦЕНКИ
30 июня 2025 г.

ДАТА ОТЧЕТА
04 июля 2025 г.

ЗАКАЗЧИК
ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7»

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

04 июля 2025 г.

Представителю ООО «СФН»

Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Современный 7»

Маматову Д.А.

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В соответствии с Договором № V-22 НЕ 175 ТСЛ от 17 ноября 2022 года между ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7» (далее – Заказчик), в лице Маматова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности № 76А56021-А687-48А1-В101-184955475775 24 сентября 2024 года, и ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (далее – Исполнитель), в лице Генерального директора Иванова А.С., действующего на основании Устава, и Заданием на оценку №15 от 02.06.2025 к Договору выполнена оценка справедливой стоимости Объекта оценки.

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский.

Состав объекта оценки

1. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:207 общей площадью 38 220,8 кв. м, наименование: Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15. Выписка из ЕГРН от 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105696598.
2. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.
3. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.
4. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.
5. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:210 общей площадью 846,4 кв. м, наименование: Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), кол-во этажей 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/4. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103322423.
6. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.
7. Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное

- по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.
8. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:211 общей площадью 42 058,2 кв. м, наименование: Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103345236.
 9. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:212 общей площадью 699,7 кв. м, наименование: Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ), кол-во этажей 2, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103339942.
 10. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:217 общей площадью 537,1 кв. м, наименование: Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103276870.
 11. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:232 общей площадью 38 783,3 кв. м, наименование: Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103375407.
 12. Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание склад №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 3, общей площадью 20 756,7 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:235. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368723.
 13. Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.
 14. Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/- 157 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-01/2025-105165387. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склады. Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе «Описание Объекта оценки», стр.67.

Цель оценки - Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года 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 25.08.2015 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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда..

Вид стоимости – справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Предпосылки стоимости:

- 1) использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки - 30 июня 2025 г.;
- 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых допущений справедливая стоимость объекта оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский округленно составляет:

без учета НДС:

8 388 047 000 руб.

Восемь миллиардов триста восемьдесят восемь миллионов сорок семь тысяч рублей

с учетом НДС:

10 065 656 400 руб.

Десять миллиардов шестьдесят пять миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч четыреста рублей.

В том числе:

Результаты оценки пообъектно

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), право аренды на земельный с НДС) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), право аренды на земельный участок с НДС) (округленно)
1	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:207 общей площадью 38 220,8 кв. м, наименование: Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15. Выписка из ЕГРН от 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105696598.	1 834 599 700	2 201 519 640
2	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.	4 346 000	5 215 200
3	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.	32 889 000	39 466 800

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), право аренды на земельный с НДС) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), право аренды на земельный участок с НДС) (округленно)
4	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.	42 813 000	51 375 600
5	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:210 общей площадью 846,4 кв. м, наименование: Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), кол-во этажей 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/4. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103322423.	53 804 000	64 564 800
6	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.	4 066 000	4 879 200
7	Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.	6 086 000	7 303 200
8	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:211 общей площадью 42 058,2 кв. м, наименование: Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103345236.	1 803 453 400	2 164 144 080
9	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:212 общей площадью 699,7 кв. м, наименование: Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ), кол-во этажей 2, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103339942.	29 943 200	35 931 840
10	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:217 общей площадью 537,1 кв. м, наименование: Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103276870.	32 178 800	38 614 560
11	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:232 общей площадью 38 783,3 кв. м, наименование: Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103375407.	1 819 740 500	2 183 688 600
12	Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание склад №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 3, общей площадью 20 756,7 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:235. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368723.	1 168 735 400	1 402 482 480
13	Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.	5 340 000	6 408 000
14	Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/- 157 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-01/2025-105165387. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склады. Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15.	1 550 052 000	1 860 062 400
15	ИТОГО	8 388 047 000	10 065 656 400

Источник: расчеты Исполнителя

Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку (копия Задания на оценку приведена в Приложении данного Отчета).

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Документы, предоставленные Заказчиком, и содержащие качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества приведены в Томе 2 данного Отчета.

Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик Объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, 7, Стандартами и правилами Ассоциации СРО «НКСО», Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

С уважением,

Генеральный директор,

ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» _____

Иванов А.С.



ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	7
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
Данные об Отчете	9
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	9
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	12
ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	15
Приложение 1 к Заданию на оценку. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0610005:220.....	18
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	55
Сведения о заказчике оценки	55
Сведения о юридическом лице	55
Справка о компании «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»	56
Сведения об оценщиках, проводивших оценку	58
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах ..	59
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	60
ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	62
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	62
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	63
Ограничения оценки, установленные после даты составления задания	63
Специальные допущения, иные существенные допущения, установленные после даты составления задания	64
Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	65
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
Перечень предоставленных сведений и документов	68
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	69
Фотографии объекта	80
Анализ местоположения	94
Описание района расположения	94
Описание локального местоположения	95
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	97
Динамика развития России.....	97
Региональный анализ.....	110
Описание региона расположения	110
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	111
Обзор рынка складской недвижимости	111
Коммерческие условия	114

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	116
Обзор рынка земельных участков	125
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	128
Анализ основных ценообразующих факторов	132
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	133
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	139
Последовательность определения стоимости объекта оценки	139
Процесс оценки	139
Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода	140
Сравнительный подход	141
Затратный подход	142
Доходный подход	144
Определение стоимости складского комплекса Доходным подходом	145
Метод дисконтирования денежных потоков	145
Доходная часть	147
Расходная часть	153
Определение стоимости земельного участка Сравнительным подходом	166
Последовательность определения стоимости объекта оценки	166
Обоснование выбора аналогов	167
Расчет стоимости	169
Объяснение вносимых корректировок	172
Определение стоимости улучшений (складской комплекс) Сравнительным подходом	175
Обоснование выбора аналогов	175
Расчет стоимости	177
Объяснение вносимых корректировок	180
Определение стоимости специализированных улучшений Затратным подходом	182
Определение стоимости замещения	183
Предпринимательский доход	184
Анализ износа	184
Определение стоимости оцениваемого объекта в рамках Затратного подхода	187
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	205
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО	210
Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	215
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ	216
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ..	217
Приложение 1. Задание на оценку	219
Приложение 2. Копии интернет-страниц используемых данных	259
Копии интернет-страниц аналогов для расчета стоимости	259
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	297
Приложение 4. Данные, предоставленные Заказчиком	304

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

Данные об Отчете

Основание для проведения оценки	оценка проведена в соответствии с Договором № V-22 НЕ 175 ТСП от 17 ноября 2022 года и Заданием на оценку №15 от 02.06.2025
Вид определяемой стоимости	справедливая стоимость
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года 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 25.08.2015 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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.
Задачи и предполагаемое использование результатов оценки Объекта оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки - 30 июня 2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	30 июня 2025 г.
Дата составления отчета	04 июля 2025 г.
Порядковый номер отчета	№ V-22 НЕ 175 ТСП/15

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Данные об объекте Оценки

Объект оценки	объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский
Состав Объекта оценки	- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:207 общей площадью 38 220,8 кв. м, наименование: Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15. Выписка из ЕГРН от 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105696598. - Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой

Данные об объекте Оценки

- котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.
3. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.
 4. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.
 5. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:210 общей площадью 846,4 кв. м, наименование: Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), кол-во этажей 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/4. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103322423.
 6. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.
 7. Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.
 8. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:211 общей площадью 42 058,2 кв. м, наименование: Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103345236.
 9. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:212 общей площадью 699,7 кв. м, наименование: Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ), кол-во этажей 2, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103339942.
 10. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:217 общей площадью 537,1 кв. м, наименование: Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103276870.
 11. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:232 общей площадью 38 783,3 кв. м, наименование: Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103375407.
 12. Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание склад №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 3, общей площадью 20 756,7 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:235. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368723.
 13. Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.
 14. Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/- 157 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-01/2025-105165387. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склады. Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15.

Данные об объекте Оценки

Права на объект оценки	- здания и сооружения право общей долевой собственности Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. - земельный участок – право долгосрочной аренды (49 лет) ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7", ИНН: 7730257675. Договор аренды земельного участка №66-07/218 от 01.03.2022 г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 12.04.2022 г.
Ограничения (обременения) прав	- здания с кадастровыми номерами 66:41:0610005:207, 66:41:0610005:209, 66:41:0610005:231, 66:41:0610005:211, 66:41:0610005:232, 66:41:0610005:234, 66:41:0610005:235, 66:41:0610005:212 – аренда, доверительное управление; - здания и сооружение с кадастровыми номерами 66:41:0610005:206, 66:41:0610005:208, 66:41:0610005:210, 66:41:0610005:231, 66:41:0610005:216, 66:41:0610005:217 – доверительное управление. - земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 – аренда.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке Объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%) (округленно)
Сравнительный	9 567 992
Доходный	7 882 356
Затратный	Не применяется

Источник: расчеты Исполнителя

В том числе:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке земельных участков в составе Объекта оценки без учета работ (улучшений)

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. НДС не облагается
Сравнительный	232 533 000
Доходный	Не применяется
Затратный	Не применяется

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке стоимости специализированных улучшений в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),
Выполненные работы (улучшения) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд.	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	1 317 519 000
Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	4 346 000
Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	32 889 000

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),
Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	42 813 000
Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	4 066 000
Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	6 086 000
Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	5 340 000

Источник: расчеты Исполнителя

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых допущений справедливая стоимость объекта оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский округленно составляет:

без учета НДС:

8 388 047 000 руб.

Восемь миллиардов триста восемьдесят восемь миллионов сорок семь тысяч рублей

с учетом НДС:

10 065 656 400 руб.

Десять миллиардов шестьдесят пять миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч четыреста рублей.

В том числе:

Результаты оценки пообъектно

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), право аренды на земельный с НДС) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), право аренды на земельный участок с НДС) (округленно)
1	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:207 общей площадью 38 220,8 кв. м, наименование: Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15. Выписка из ЕГРН от 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105696598.	1 834 599 700	2 201 519 640

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), право аренды на земельный с НДС) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), право аренды на земельный участок с НДС) (округленно)
2	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.	4 346 000	5 215 200
3	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.	32 889 000	39 466 800
4	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.	42 813 000	51 375 600
5	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:210 общей площадью 846,4 кв. м, наименование: Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), кол-во этажей 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/4. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103322423.	53 804 000	64 564 800
6	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.	4 066 000	4 879 200
7	Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.	6 086 000	7 303 200
8	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:211 общей площадью 42 058,2 кв. м, наименование: Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103345236.	1 803 453 400	2 164 144 080
9	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:212 общей площадью 699,7 кв. м, наименование: Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ), кол-во этажей 2, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103339942.	29 943 200	35 931 840
10	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:217 общей площадью 537,1 кв. м, наименование: Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103276870.	32 178 800	38 614 560
11	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:232 общей площадью 38 783,3 кв. м, наименование: Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103375407.	1 819 740 500	2 183 688 600
12	Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание склад №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 3, общей площадью 20 756,7 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:235. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368723.	1 168 735 400	1 402 482 480

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), право аренды на земельный с НДС) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), право аренды на земельный участок с НДС) (округленно)
13	Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.	5 340 000	6 408 000
14	Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/- 157 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-01/2025-105165387. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склады. Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15.	1 550 052 000	1 860 062 400
15	ИТОГО	8 388 047 000	10 065 656 400

Источник: расчеты Исполнителя

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

№ п/п	Параметр	Описание
1	Объект оценки, включая права на объект оценки	объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский
1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:207 общей площадью 38 220,8 кв. м, наименование: Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15. Выписка из ЕГРН от 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105696598.
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	2. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.
		3. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.
		4. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.
1.3	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	5. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:210 общей площадью 846,4 кв. м, наименование: Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), кол-во этажей 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/4. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103322423.
		6. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.
		7. Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.
		8. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:211 общей площадью 42 058,2 кв. м, наименование: Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103345236.
		9. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:212 общей площадью 699,7 кв. м, наименование: Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией

№ п/п	Параметр	Описание
		(№34 по ПЗУ), кол-во этажей 2, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103339942.
10.	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:217 общей площадью 537,1 кв. м, наименование: Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103276870.	
11.	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:232 общей площадью 38 783,3 кв. м, наименование: Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103375407.	
12.	Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание склад №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 3, общей площадью 20 756,7 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:235. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368723.	
13.	Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.	
14.	Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/- 157 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-01/2025-105165387. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склады. Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15.	

Права на объект оценки:

- здания и сооружения право общей долевой собственности Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
- земельный участок – право долгосрочной аренды (49 лет) ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7", ИНН: 7730257675. Договор аренды земельного участка №66-07/218 от 01.03.2022 г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 12.04.2022 г.

Ограничения (обременения) прав:

- здания с кадастровыми номерами 66:41:0610005:207, 66:41:0610005:209, 66:41:0610005:231, 66:41:0610005:211, 66:41:0610005:232, 66:41:0610005:234, 66:41:0610005:235, 66:41:0610005:212 – аренда, доверительное управление;
- здания и сооружения с кадастровыми номерами 66:41:0610005:206, 66:41:0610005:208, 66:41:0610005:210, 66:41:0610005:231, 66:41:0610005:216, 66:41:0610005:217 – доверительное управление.
- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 – аренда.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.

Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года 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 25.08.2015 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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого

№ п/п	Параметр	Описание
		инвестиционного фонда.
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ¹
5	Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
6	Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1) использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки - 30 июня 2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
7	Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».)
8	Дата оценки	30 июня 2025 г.
9	Специальные допущения	- На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые земельный участок, нежилые здания, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимостей будет проводиться без учета данного обременения. - По состоянию на дату оценки на земельном участке выполнены работы (улучшения) работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Оценка справедливой стоимости земельных участков будет производиться с учетом произведенных улучшений на земельных участках.
10	Иные существенные допущения	1. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. 3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 4. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. 5. Если участок располагается в границах зоны с особыми условиями использования. ВРИ участка и тип застройки не препятствуют эксплуатации объекта, а также не противоречат данным ограничениям. Определение справедливой стоимостей будет проводиться без учета данного обременения/ограничения с учетом его назначения. 6. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 8. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. 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 стоимость объектов.

¹ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

№ п/п	Параметр	Описание
		9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
10	Ограничения оценки	Не выявлены на этапе формирования Задания на оценку
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
12	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель обязан предоставить Заказчику 1 (один) экземпляр прошитого Отчета об оценке на бумажном носителе и/или в форме электронного документа, оформленного в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности.
13	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	-
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не выявлена на этапе формирования Задания на оценку
	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Определять не требуется
15	Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
16	Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации. До 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Задания, при условии подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.
17	Срок оказания услуг Оценщиком	

Источник: Задание на оценку №9 от 02.06.2025

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ (УЛУЧШЕНИЙ), ПРОИЗВЕДЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРОМ 66:41:0610005:220

Таблица 4. Перечень работ (улучшений), произведенных на части земельного участка общей площадью 56 973 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 кв. м (Очередь 1)

Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
Земляные работы		
Подготовка основания под силовую плиту		
1 Разработка торфа экскаватором с транспортировкой до 1 км	м3	32 475,000
2 Устройство основания под силовую плиту (грунт)	м3	33 846,00
3 Устройство основания под силовую плиту (дресва)	м3	4 016,00
4 Устройство скального основания (скала-взрывная)	м3	30 534,000
5 Подготовка основания под силовую плиту в зоне Докшелтеров. Оси 30, 1		
6 Подготовка основания	м3	1 257,780
7 Скала фракции 0-300 мм	м3	894,000
8 Дресва	м3	363,78
9 Подготовка основания под АБК		
10 Подготовка основания	м3	1 001,28
11 Скала фракции 0-300 мм на отметке -1,200	м3	598,980
12 Скала фракции 0-300 мм на отметке --0,320	м3	402,30
13 Подготовка основания под силовую плиту СПМ	м3	
14 Подготовка основания	м3	816,89
15 Грунт	м3	635,00
16 Дресва	м3	181,890
17 Обратная засыпка грунтом ramпы в осях Д-Г	м3	150,00
18 Основание под плиту пола КПП 1	м3	
19 Устройство основания	м3	180,00
20 Скала 0-300 мм	м3	276,750
21 Замещение скальным грунтом участок вдоль оси "1"	м3	

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
22	Замещение скальным грунтом	м3	450,000
23	Скала фракции 0-300	м3	607,50
24	Отсыпка скалой фракции 0-300 въезд на рампу		
25	Отсыпка скалой	м3	300,00
26	Скала фракции 0-300	м3	405,000
27	Подготовка основания, монтаж опалубки, армирование и бетонирование фундамента забора.	м3	71,050
28	бетон в25	м3	75,00
29	Подготовка основания, монтаж лотков под теплотрассу. Гидроизоляция и обратная засыпка	м	196,2
30	Подготовка основания и бетонирование плиты пола колодца под скважиной №1 и №4	м3	3,50
31	Подготовка основания и бетонирование бетонной подготовки под приямки в котельной в/о А/1-2, Б-В/1 на отметке 222.45	м3	4,50
32	Подготовка основания и бетонирование фундаментов под колёсоотбойники вдоль оси 1	м3	11,90
33	Подготовка основания и бетонирование бетонной подготовки под фундаменты АБК соб. Нужд	м3	1,00
34	Бетонирование полости между зданием насосной и фундаментом баков	м3	10
35	Бетонирование плит в благоустройстве для защиты сетей. Ливневая канализация	м3	96,8
36	Бетонирование крылец Пм5, пм7 в осях АА/29, 9-Ш/30	м3	2,63
37	Бурение и бетонирование буронабивных свай под забор и крыльца	м3	65,92
38	Подготовка основания, армирование и бетонирование фундаментов под колёсоотбойники ось 30	м3	45,24
39	Подготовка основания, армирование и бетонирование фундаменты и плиты пола малого КПП 2	м3	10
40	Монтаж колодца под скважину 1 и 4	шт	6
41	Устройство теплоизоляции в помещении в/о А-В/1-4. 1 этаж 231 м2= 6,9 м3	м3	6,9
42	Подготовка основания, монтаж опалубки и бетонирование защитного короба вокруг КНС	м3	4,00
43	Подготовка основания, бетонирование бетонной подготовки под ДГУ (3 шт)	м3	20,00
44	Подготовка основания. Армирование и бетонирование плиты пола в осях Ш1-з1/24-26 на отм. 0,000	м3	4,95
45	Подготовка основания, армирование и бетонирование фундаментов под металлические крыльца КПП, ЗСЭ (2 шт) ИПТ. Бетонирование рампы в насосной первого подъёма	м3	6,00
46	Монтаж опалубки и бетонирование пригруза на бочках системы КОС/ЛОС	м3	5,00
Благоустройство			
47	Устройство асфальтовой проезжей части по типу ПД (грузовой транспорт):		
48	-устройство щебеночного основания h=100мм	м2	26 022,00
49	обработка поверхности ЭБК, 11, 2 кг/м2	м2	25 758,00
50	- Горячая смесь для пористого асфальтобетона марки I h=80мм	м2	30 123,00
51	- Горячая смесь для плотного асфальтобетона тип А марки I h=50мм	м2	22 922,00
52	Устройство асфальтовой проезжей части по типу ПД(легковой транспорт):		
53	-устройство щебеночного основания h=100мм	м2	8 018,00
54	обработка поверхности ЭБК, 11,2 кг/м2	м2	8 018,00
55	- Горячая смесь для плотного асфальтобетона тип А марки I h=50мм	м2	8 018,00
56	Устройство верх. слоя основания из чёрного щебня	м2	4 365,00
57	Расклинцовка щебеночного основания щебнем ф.5-20 h=20мм	м2	33 782,00
58	Проливка битумной эмульсии ПДЗ, ПД1 (между слоями) 1.0 кг/м2 (доп. Согл. №2)	м2	24 525,00
59	Противоморозные добавки	м2	3 475,00
60	Устройство основания под благоустройство (взрывная скала)	м3	44 538,00
61	Скала взрывная	м3	50 066,40
62	Устройство основания под подъездную дорогу (щебень фр. 40-70, фр. 20-40)	м3	5 970,00
63	щебень фр. 40-70	м3	6 765,30
64	щебень фр. 20-40	м3	399,00
65	Выторфовка под дорогу	м3	7 856,00
Общестроительные работы			
66	Бетонирование подземных монолитных сооружений КНС		
67	КНС в/о М/1	м3	21,50
68	КНС в/о М/30	м3	21,50
69	Тепловая камера в/о Ю/14	м3	8,50
70	КНС в/о А/30	м3	22,00
71	Водопроводная камера в/о Ю/14	м3	14,50
72	КНС в/о Ю/1	м3	14,50
73	КНС в/о А/1	м3	22,00
74	Монолитная крышка КНС в/о М/1	м3	3,47
75	Монолитная крышка КНС в/о М/30	м3	3,47

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
76	Бетонирование подпорной стены по периметру территории		
77	Срубка оголовков свай	шт	21,00
78	Уплотнение основания под устройство подпорной стены	м2	84
79	Бетонирование подпорная стена по периметру территории	м3	106,80
80	Силовая плита пола АБК		
81	Силовая плита пола, бортовая балка АБК в/о АА-ЕЕ/19-21	м3	38,00
82	Раздел 2. Устройство гидроизоляции подземных монолитных сооружений		
83	Устройство галтели по периметру примыкания стен к плите	м.п.	61,00
84	Зачеканка проходки труб через монолитную конструкцию от Ø600 мм в/о М/1; М/30	шт	10,00
85	Зачеканка проходки труб через монолитную конструкцию до Ø600 мм в/о М/1; М/30	шт	6,00
86	Устройство обмазочной гидроизоляции КНС в/о М/1 в 3 слоя	м2	67,20
87	Устройство обмазочной гидроизоляции КНС в/о М/30 в 3 слоя	м2	67,20
88	Устройство обмазочной гидроизоляции Тепловая камера в/о Ю/14 в 3 слоя	м2	29,00
89	Устройство обмазочной гидроизоляции КНС в/о А/30 в 3 слоя	м2	68,80
90	Устройство обмазочной гидроизоляции Водопроводная камера в/о Ю/14 в 3 слоя	м2	54,4
91	Устройство обмазочной гидроизоляции КНС в/о Ю/1 в 3 слоя	м2	52,80
92	Устройство обмазочной гидроизоляции КНС в/о А/1 в 3 слоя	м2	68,80
93	Раздел 3. Устройство выравнивающей стяжки кровли с разуклонкой по ж/б перекрытию		
94	Устройство выравнивающей стяжки кровли с разуклонкой по ж/б перекрытию АБК в/о Ш1-ЖЖ/19-30	м3	269,40
95	Устройство выравнивающей стяжки кровли с разуклонкой по ж/б перекрытию СПМ в/о Ю-ЖЖ/1-8	м3	114,00
96	Кабель ВВГнг-LS -5х6 кв.мм.	м	260,00
97	Кабель ВВГнг-LS -5х4 кв.мм.	м	300,00
98	Кабель ВВГнг-LS -5х1,5 кв.мм.	м	550,00
99	Коробка распределительная	шт	20,00
100	Установка и подключение шкафов управления КНС	компл.	6,00
101	Монтаж и ПНР КНС №1	шт	1,00
102	Монтаж и ПНР КНС №2	шт	1,00
103	Монтаж и ПНР КНС №3	шт	1,00
104	Монтаж и ПНР КНС №4	шт	1,00
105	Монтаж и ПНР КНС №5	шт	1,00
106	Монтаж и ПНР КНС №6	шт	1,00
107	КНС 7		
108	Монтаж насосов	шт	2,00
109	Монтаж автоматической трубной муфты	шт	2,00
110	Монтаж втулки под фланец Ø 110	шт	4,00
111	Монтаж фланца Ду 100	шт	4,00
112	Монтаж трубы ПЭ100 Д 110*6,6 SDR17	м	2,50
113	Монтаж муфты Ø 110 электросварой	шт	4,00
114	Монтаж обратного клапана Ду 100	шт	2,00
115	Монтаж задвижки Ду 100	шт	2,00
116	Монтаж перехода 100*300	шт	2,00
117	Монтаж втулки под фланец Ø 315	шт	4,00
118	Монтаж фланца Ду 300	шт	4,00
119	Монтаж отвода 90 ° Ø 315	шт	3,00
120	Монтаж муфты Ø 315 электросварой	шт	3,00
121	Монтаж тройника 315*315	шт	1,00
122	Монтаж трубы ПЭ100 Д 315*18,7 SDR17	шт	2,30
123	Монтаж лестницы	шт	1,00
124	Монтаж крепежных конструкций	комплект	1,00
125	Монтаж насосов в скважины		
126	Монтаж насоса скважины №1	шт	1,00
127	Монтаж трубы ПЭ100 Д 32*2 SDR17	м	55,00
128	Монтаж оголовка	шт	1,00
129	Монтаж насоса скважины №2	шт	1,00
130	Монтаж трубы ПЭ100 Д 32*2 SDR17	м	70,00
131	Монтаж оголовка	шт	1,00

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
132	Монтаж насоса скважины №3	шт	1,00
133	Монтаж трубы ПЭ100 Д 32*2 SDR17	м	60,00
134	Монтаж оголовка	шт	1,00
135	Монтаж насоса скважины №4	шт	1,00
136	Монтаж трубы ПЭ100 Д 32*2 SDR17	м	60,00
137	Монтаж оголовка	шт	1,00
138	Насос Wilo TWU 4-0414-C DM	шт	1,00
139	Насос Wilo TWU 4-08-15-DM-C	шт	1,00
140	Насос Wilo TWU 4-08-21-DM-C	шт	1,00
141	Насос Wilo TWU 4-08-29-DM-C	шт	1,00
142	Очистные сооружения дождевой и х/б канализации		
143	ПНР установки УФ обеззараживания	шт	1
144	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации	шт	1
145	Пескоуловитель-нефтемаслоотделитель-сорбционный фильтр марки П.НМО.А.6.	шт	1
146	Установка УФ-обеззараживания марки ЕТ. УФ.6, насосное оборудование	шт	1
147	Резервуар ЛОС		
148	Устройство фундаментной плиты	м3	125,48
149	Бетонирование Колонн	м3	6,84
150	Бетонирование стен	м3	72,42
151	Бетонирование плиты перекрытия	м3	72,65
152	Здание насосной		
153	Устройство фундаментной плиты	м3	62,22
154	Бетонирование стен	м3	61,82
155	Бетонирование плиты перекрытия	м3	31,81
156	Фундаментная плита резервуара		
157	Устройство подушки из Пеноплекса 200мм резервуара 1	м2	125,40
158	Устройство подушки из Пеноплекса 200мм резервуара 2	м2	125,4
159	Устройство подбетонки резервуара 1	м3	7,30
160	Устройство подбетонки резервуара 2	м3	7,30
161	Бетонирование фундаментной плиты резервуара 1	м3	130,70
162	Бетонирование фундаментной плиты резервуара 2	м3	130,70
163	Котельная		
164	Бетонирование фундамента трубы	м3	19,80
165	Бетонирование прямка	м3	8,81
166	Бетонирование фундаментной плиты котельной	м3	65,17
167	Бетонирование подзёных монолитных сооружений КНС		
168	КНС у резервуара ЛОС	м3	12,80
169	Подпорная стена вдоль оси 1		
170	Выравнивание и уплотнение основания	м2	346,35
171	Устройство подбетонки	м3	31,73
172	Бетонирование подпорной стены	м3	75,86
173	Подпорная стена вдоль оси 30		
174	Выравнивание и уплотнение основания	м2	94,56
175	Устройство подбетонки	м3	5,91
176	Бетонирование подпорной стены	м3	22,22
177	Раздел Устройство гидроизоляции подземных монолитных сооружений		
178	Устройство галтели по периметру примыкания стен к плите резервуара ЛОС	м.п.	74,00
179	Устройство галтели по периметру примыкания стен к плите здания насосной	м.п.	59,20
180	Устройство галтели по периметру примыкания стен к плите здания АБК собственных нужд	м.п.	73,40
181	Устройство галтели по периметру примыкания стен к плите КНС у резервуара ЛОС	м.п.	10,80
182	Устройство галтели по периметру примыкания стен к плите прямка котельной	м.п.	13,20
183	Устройство обмазочной гидроизоляция подпорной стены вдоль ось Ю	м2	180,75
184	Устройство обмазочной гидроизоляция подпорной стены вдоль оси 1	м2	253,82
185	Устройство обмазочной гидроизоляция подпорной стены вдоль оси 30	м2	216,87
186	Устройство обмазочной гидроизоляция резервуара ЛОС	м2	307,10
187	Устройство обмазочной гидроизоляция стен здания насосной	м2	94,72

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
188	Устройство обмазочной гидроизоляция фундамента трубы котельной	м2	39,20
189	Устройство обмазочной гидроизоляция стен приемка котельной	м2	35,64
190	Устройство обмазочной гидроизоляция стен КНС у резервуара ЛОС	м2	45,36
191	Зачистка проходки труб через монолитную конструкцию от Ø600 мм в/о М/1; М/30	шт	4,00
192	Зачистка проходки труб через монолитную конструкцию до Ø600 мм в/о М/1; М/30	шт	2,00
193	Монтаж опалубки и бетонирование бетонной подготовки под КНС (5шт.) и тепловую камеру	м3	13
194	Бетон В7,5	м3	13
195	Выкапывание КНС №23 - 2шт, №22 - 2шт, КНС канализация - 1 шт теплокамеры УТ-1, УТ-2.	м3	1800
196	Изыятый грунт	м3	1800
197	Разработка грунта с погрузкой и перевозкой (КНС№23-2шт., КНС №22-2шт., Теплокамеры УТ-1, УТ-2)	м3	1800
198	Обратная засыпка щебнем с уплотнением под дренажную трубу (ось1, 30)	м3	140,00
199	Обратная засыпка щебнем с уплотнением под дренажную трубу	м3	280,00
200	Щебень фракции 20*40	м3	105
201	Щебень фракции 70*40	м3	35
202	Монтаж насоса в приемный резервуар ЛОС	шт	1,00
203	Монтаж насоса GRUNDFOS	шт	1,00
204	Монтаж автоматической трубной муфты	шт	1,00
205	Монтаж втулки под фланец Ø 63	шт	1,00
206	Монтаж фланца Ду 63	шт	1,00
207	Монтаж муфты Ø 63 электросварой	шт	1,00
208	Монтаж отвода 90 ° Ø 63 электросварного	шт	1,00
209	Монтаж перехода Ø 63/Ø100 электросварного	шт	1,30
210	Монтаж трубы ПЭ100 Д63*3,8 SDR17	шт	1,00
211	Монтаж алюминиевой лестницы	комплект	1,00
212	Монтаж крепежных конструкций		
213	Насосная 1 подъема		
214	Работы СМР с материалами для обвязки оборудования материал ПП и ПВХ	усл.	1,00
215	Работы по ПНР	усл.	1,00
216	Фильтр дисковый Jimten 2 500мкм	шт	2,00
217	Комплекс пропорционального дозирования реагента(бак ДК100,насос seko TPG603,датчик уровня)	шт	3,00
218	Насос Wilo MHIL 902-E-3-400-50-2/IE34210665	шт	1,00
219	Расходомер ЭРСВ-540Л В Ду 50	шт	1,00
220	Преобразователь уровня KELLER PR-26Y (Диапазон давления 6 мН20,выходной сигнал 4..20мА,кабель с капи	шт	1,00
221	Датчик уровня поплавковый ПДУ-И.2000.10.GL80	шт	1,00
222	Насос Wilo MHIL 904-E-3-400-50-2/IE34210669	шт	2,00
223	УФ стерилизатор Aquarq UV-48GPM-HTM	шт	2,00
224	Емкость очищенной воды 10м3	шт	10,00
225	Система аэрации безнапорная (бак 10м3,с аэрационной системой,системой контроля уровня,воздуходувками	шт	1,00
226	Фильтр обезжелезиватель,баллон 2472,клапан Clack 1,5 таймер,с клапаном MAV 1.5 и NHWB 1.5	шт	3,00
227	Загрузка к Фильтр умягчитель NWC ,баллон 2472,клапан Clack 1,25 таймер с клапанам MAV 1,25 и NHWB 1,25 Загрузк	шт	2,00
228	Фильтр сорбционный NWC ,баллон 2472,клапан Clack 1,5 и NHWB 1,5 Загрузка кварц-уголь активированный	шт	3,00
229	Шкаф управления станцией	шт	1,00
230	Насосная станция ANTARUS 3 HELIX FIRST V2204/GPRS	шт	1,00
231	Насосная 2-го подъема		
232	Устройство монолитных балок в осях Ю-ВВ/12-15	м3	3,83
233	Устройство монолитной силовой плиты пола в осях Ю-ВВ/12-15	м3	50,96
234	Бетон БМ-250 F150	м3	6,00
235	Бетонная смесь тяжелого бетона В25 П4	м3	48,79
236	Арматура 12 А500С	тн	4,535
237	Арматура 10 А240	тн	0,836
238	Арматура 10 А1 6м Зсп	тн	0,174
239	Арматура 18 11,7м А500С	тн	0,282
240	Арматура 25 11,7м А500С	тн	0,275

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
241	Плёнка п/э 120 мкр в рулоне 100м	рул	1,00
242	Опора для сыпучих грунтов 500 шт	упак	1,00
243	КР-1	шт	15,00
244	Проволока ВР-1 ф 4,0	тн	0,20
245	ТП-ДГУ		
246	Бетонирование стен ТП	м3	12,08
247	Бетонирование фундаментной плиты ДГУ	м3	5,21
248	РП-ТП		
249	Бетонирование стен РП-ТП	м3	25,14
250	2ТП-2ДГУ		
251	Бетонирование стен 2ТП	м3	20,18
252	Бетонирование фундаментной плиты 2ДГУ	м3	9,41
253	Чиллерная		
254	Бетонирование фундаментной плиты чиллерной	м3	4,28
255	Подпорная стена вдоль оси 30		
256	Выравнивание и уплотнение основания	м2	73,40
257	Устройство подбетонки	м3	6,60
258	Бетонирование подпорной стены	м3	10,67
259	Здание службы эксплуатации		
260	Устройство пола на отм - 2,800	м2	246,150
261	Устройство стяжки слоем до 50мм	м2	246,15
262	Очистка основания пола от пыли с нанесением дисперсионной грунтовки	м2	246,15
263	Облицовка полов керамической плиткой 300х300	м2	246,15
264	Грунтовка CERESIT СТ 17 PRO 10л	шт	37,000
265	Шпаклевка цементная Ceresit серая	шт	48,000
266	Краска ВД-АК 112А фасадная акриловая белая (14кг)	шт	20,000
267	Бетонная смесь тяжелого бетона В7,5 ПЗ F50 W8	м3	6,000
268	Устройство фундамента П-1 на отметке -2,500 в осях А-Г/1-6	м3	66,70
269	Устройство колонн К-1 на отметке -2,500 до +7,600 в осях А-Г/1-6	м3	20,95
270	Устройство стен подвала на отметке -2,500 до -0,300 в осях А-Г/1-6	м3	82,94
271	Устройство плиты перекрытия П-1 на отметке -0,100 в осях А-Г/1-6	м3	57,85
272	Устройство плиты перекрытия П-2 на отметке +4,100 в осях А-Г/1-6	м3	57,20
273	Устройство плиты перекрытия П-3 на отметке +7,800 в осях А-Г/1-6	м3	59,70
274	Устройство приямки П-01 на отметке -2,400 до -1,200 в осях Б-В/1	м3	3,10
275	Устройство лестницы Л-1 на отметке -2,400 до -1,200 на осях А-Б/5-6	м3	1,10
276	Устройство лестницы Л-2 на отметке 0,000 до +4,200 на осях А-Б/5-6	м3	2,64
277	Монтаж сэндвич панелей	м2	667,47
278	Трехслойная сэндвич-панель МП ТСП-Z-100-1000-Т-Т-МВ-ТУ (ПЭ-01-9003-0,5)	м2	800,15
279	Резка оконных и дверных проемов	м.п.	344,40
280	Изготовление нащельников	м.п.	155,98
281	Монтаж нащельников	м.п.	155,98
282	Шуруп по бетону для сэндвич-панелей HCC-R-S19 6,3x205 (10702070/251018/0161183/1)	шт	915,00
283	Устройство пароизоляции	м2	291,60
284	Пленка пароизоляционная 3x100 м, 150 мкм	340	
285	Двухсторонний скотч , 25 м	17	
286	Устройство разуклонки из клиновидных плит XPS CARBON PROF SLOPE 1,7% (на всю площадь)	м2	291,60
287	Плиты XPS ТехноНИКОЛЬ CARBON PROF SLOPE (1,7% S/2 элемент А)	м3	3,744
288	Плиты XPS ТехноНИКОЛЬ CARBON PROF SLOPE (1,7% S/2 элемент В)	м3	7,20
289	Плиты XPS ТехноНИКОЛЬ CARBON PROF, 40 мм	м3	27,924
290	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 300 мм	шт	645,00
291	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 260 мм	шт	430,00
292	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 240 мм	шт	215,00
293	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 220 мм	шт	215,00
294	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 200 мм	шт	215,00
295	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 180 мм	шт	215,00
296	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 140 мм	шт	215,00

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
297	Саморез остроконечный 4,8x100мм	шт	645,00
298	Саморез остроконечный 4,8x80мм	шт	1 505,00
299	Анкерный элемент ТехноНИКОЛЬ 8x45мм	шт	2 150,00
300	Устройство теплоизоляции с механическим креплением, t=150 мм	м2	291,60
301	Эковер Кровля Низ, 100 мм	м3	31,00
302	XPS Carbon PROF 300, 50 мм	м3	15,00
303	Устройство разделительного слоя	м2	291,60
304	Стеклохолст JM 100	м2	340,00
305	Устройство гидроизоляции полимерной мембраной с механическим креплением	м2	291,60
306	ПВХ мембрана Logicroof V-RP (1,2 мм)	м2	340,00
307	Рейка прижимная алюминиевая ТехноНИКОЛЬ	пм	53,00
308	Саморез сверлоконечный 5,5x35мм	шт	320,00
309	Устройство гидроизоляции парапетов полимерной мембраной, h до 1200 мм	пм	48,30
310	ПВХ мембрана Logicroof V-RP (1,2 мм)	м2	90,00
311	ПВХ мембрана Logicroof V-SR (1,5 мм)	м2	9,00
312	Лента прижимная перфорированная, 25 м	шт	2,00
313	Саморез сверлоконечный 5,5x35мм	шт	640,00
314	Рейка прижимная алюминиевая ТехноНИКОЛЬ	пм	53,00
315	Устройство тепло-гидроизоляции стоек фахверка, t=100 мм, h до 1200 мм	шт	8,00
316	Эковер Кровля Низ, 100 мм	м3	0,50
317	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 80 мм	шт	70,00
318	Саморез сверлоконечный 4,8x60мм	шт	70,00
319	ПВХ мембрана Logicroof V-RP (1,2 мм)	м2	10,00
320	ПВХ мембрана Logicroof V-SR (1,5 мм)	м2	1,00
321	Устройство карнизного свеса	пм	24,30
322	Антисептированный брус 150x150 мм	м3	0,60
323	Саморез сверлоконечный 4,8x200	шт	100,00
324	Металл с ПВХ покрытием	м2	16,00
325	Саморез с пресс-шайбой со сверлом 4,2x19	шт	200,00
326	Здание насосной		
327	Устройство пола на отм - 3,400		
328	Устройство стяжки слоем до 50мм	м2	135,98
329	Очистка основания пола от пыли с нанесением дисперсионной грунтовки	м2	135,98
330	Облицовка полов керамической плиткой 300x300	м2	135,98
331	Раствор М200 Отсев	м3	35,160
332	Керамогранит 300*300 серо-бежевый усиленный	м2	527,450
333	Клей для плитки Bergauf Pro Keramik 20кг	шт	90,000
334	Затирка Ceresit CE33 super 25кг (серая 07) (шов 1-5мм)	шт	11,000
335	Монтаж сэндвич панелей	м2	375,43
336	Трехслойная сэндвич-панель МП ТСП-Z-100-1190-Т-Т-МВ (ПЭ-01-7004-0,5)	м2	375,85
337	Монтаж металлоконструкций здания насосной и резервуаров чистой воды	тн	7,63
338	Устройство монолитных балок в осях Ю-ВВ/12-15	м3	3,83
339	Устройство монолитной силовой плиты пола в осях Ю-ВВ/12-15	м3	50,96
340	Здание Котельной		
341	Устройство пола на отм - 3,400		
342	Устройство стяжки слоем до 50мм	м2	120,2
343	Очистка основания пола от пыли с нанесением дисперсионной грунтовки	м2	120,2
344	Облицовка полов керамической плиткой 300x300	м2	120,2
345	Установка подоконной доски в/о А-Ш/30 на отм +10.000	м.п.	76,50
346	Подоконник ПВХ 250x4500мм	шт	17,000
347	Заглушка для подоконника 600мм	шт	17,000
348	Пена монтажная	шт	5,000
349	Смесь цементно-песчаная М 150, 25кг	шт	140,000
350	КПП		
351	Устройство плиты перекрытия Пм1 на отметке +3,500 в осях 1-7/А-Г	м3	92,30
352	Устройство стены С1 на отметке от -0,100 до +6,800 в осях 3-4/Б-Г-2шт	м3	17,47
353	Устройство стены С2 на отметке от -0,100 до +6,800 в осях 3-4/В-Г -1шт	м3	2,25

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
354	Устройство стены С3 на отметке от -0,100 до +6,800 в осях 3-4/Б-В -1шт	м3	2,22
355	Устройство колонны К1 на отметке от +3,500 до +6,800 в осях 1-7/А-Г - 24 шт.	м3	12,67
356	Устройство лестницы Л1 на отметке от -0,100 до +3,500 в осях 3-4/Б-Г	м3	2,90
357	Устройство плиты перекрытия Пм2 на отметке +6,800 в осях 3-4/Б-Г	м3	3,40
358	Установка турникетов в здании автоматизированной блочно-модульной газовой котельной, в здании насосной, в здании службы эксплуатации, в КПП 1		
359	Турникет полноростовой PERCo-RTD-20,2 Полноростовой сдвоенный турникет с механическим приводом и ротором из стали и порошковым покрытием	шт	4,00
360	Поставка и монтаж турникета	шт	4,00
361	Монтаж сэндвич панелей	м2	87,67
362	Трехслойная сэндвич-панель МП ТСП-Z-100-1000-Н-Н-МВ-Г ОСТ (ПЭ-01-7004-0.5/ПЭ-01-900 3-0.5)	м2	9,83
363	Трехслойная сэндвич-панель МП ТСП-Z-120-1190-Т-Т-МВ-ТУ (ПЭ-01-9003-0,5)	м2	14,30
364	Шуруп по бетону для сэндвич-панелей HCC-R-S19 6,3x205 (10702070/241219/0273229/1)	шт	500,00
365	Монтаж профлиста	м2	35,48
366	Профлист оцинкованный Н75-750-0,8	м2	40,00
367	Саморез самосверлящий CDS 5 G16 5,5x38	шт	90,00
368	Саморез с пресс-шайбой BFS 4,8 G14 4,8x19	шт	250,00
369	Устройство уголка из оцинкованной стали вдоль парапета	пм	24,16
370	Сталь оцинкованная, b=400 мм, t=0,5 мм	пм	25,00
371	Саморез с пресс-шайбой со сверлом 4,2x19	шт	240,00
372	Заполнение пустот ребер настила на длину 250 мм минераловатным утеплителем вдоль парапета	пм	24,16
373	Эковер Кровля Низ, 150 мм	м3	0,20
374	Устройство контруклонов профлистом по металлическому каркасу из профиля (от парапета)	м2	3,17
375	Профлист оцинкованный HC35 - 1000 - 0,7	м2	3,50
376	Профиль стоечный 60x27мм	пм	20,00
377	Саморез с пресс-шайбой BFS 4,8 G14 4,8x19	шт	250,00
378	Устройство пароизоляции	м2	35,48
379	Пленка пароизоляционная 3x100 м, 150 мкм	м2	40,00
380	Двухсторонний скотч , 25 м	рул	3,00
381	Устройство теплоизоляции с механическим креплением, t=200 мм	м2	35,48
382	Эковер Кровля Низ, 150 мм	м3	6,00
383	XPS Carbon PROF 300, 50 мм	м3	2,00
384	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 180 мм	шт	140,00
385	Саморез остроконечный 4,8x70мм	шт	140,00
386	Устройство разделительного слоя	м2	35,48
387	Стеклохолст JM 100	м2	40,00
388	Устройство гидроизоляции полимерной мембраной с механическим креплением	м2	35,48
389	ПВХ мембрана Logicroof V-RP (1,2 мм)	м2	40,00
390	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 180 мм	шт	140,00
391	Саморез остроконечный 4,8x70мм	шт	140,00
392	Рейка прижимная алюминиевая ТехноНИКОЛЬ	пм	27,00
393	Саморез сверлоконечный 5,5x35мм	шт	160,00
394	Устройство переливных лотков	шт	2,00
395	Металл с ПВХ покрытием	м2	2,00
396	Саморез сверлоконечный 5,5x35мм	шт	20,00
397	Герметик полиуретановый, 600 мл	шт	1,00
398	ПВХ мембрана Logicroof V-SR (1,5 мм)	м2	0,20
399	Устройство гидроизоляции парапетов полимерной мембраной, h до 500 мм	пм	24,16
400	ПВХ мембрана Logicroof V-RP (1,2 мм)	м2	25,00
401	ПВХ мембрана Logicroof V-SR (1,5 мм)	м2	3,00
402	Лента прижимная перфорированная, 25 м	шт	1,00
403	Саморез сверлоконечный 5,5x35мм	шт	160,00
404	Устройство тепло-гидроизоляции стоек фахверка, t=150 мм, h до 500 мм	шт	4,00
405	Эковер Кровля Низ, 150 мм	м3	0,20
406	Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ 130 мм	шт	40,00
407	Саморез сверлоконечный 4,8x60мм	шт	40,00
408	ПВХ мембрана Logicroof V-RP (1,2 мм)	м2	5,00

Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
409 ПВХ мембрана Logicroof V-SR (1,5 мм)	м2	0,50
410 Кабель ВВГнг-LS 5х4 ГОСТ - 0,66кВ	м	115,00
411 Кабель ВВГнг-LS 5х6 ГОСТ - 0,66кВ	м	30,00
412 Кабель ВВГнг-LS 5х10 ГОСТ - 0,66 кВ	м	30,00
413 Кабель ВВГнг-FRLS 5х4 ГОСТ - 0,66кВ	м	25,00
414 Крепление к профнастилу V-образное М8(кр.50шт)	шт	54,00
415 Крышка на лоток осн. 100мм ИЕК (кр.6м) нМ	м	12,00
416 Переключатель 10А, серый накл (кр.10шт)	шт	2,00
417 ЭТЮД С/У 1-клавишный ВЫКЛЮЧАТЕЛЬ 10 АХ, БЕЛЫЙ,	шт	12,00
418 ЭТЮД С/У 2-клавишный ВЫКЛЮЧАТЕЛЬ 10 АХ, БЕЛЫЙ,	шт	8,00
419 Труба ВГП 25х2,8мм	т	0,05
420 Терморасширяющая противопожарная пена СР-620 (капсула 320 мл) Hilti	шт	2,00
421 Светодиодный светильник LED ДПП 3801 12Вт 6500К IP65 белый овал 177*85*57 мм	шт	4,00
422 Светодиодный светильник LED ДПП 3801 18Вт 6500К IP65 белый овал 196*97*57 мм	шт	2,00
423 Светильник LED ДВО 1820 PRO белый круг 15Вт 4000К IP54 ИЕК	шт	6,00
424 Светодиодный светильник LED ДПО 3017 3600 лм 2х18 Вт, 4000К (термопак)	шт	2,00
425 Светодиодная панель универсальная ЛП 03 595х595 Опал 19 мм 36 Вт 2900 Лм, 4000 К, белая	шт	87,00
426 LED-LP-SPO (A1) ЭРА драйвер для SPO-6-36-*К*-(А)	шт	19,00
427 Роз.ДЛР65 н.ст. 2К+3 б/заж. (кр.10шт)	шт	27,00
428 DLP Кабель-канал 105х50 (кр.240	м	170,00
429 DLPПерегородка раздел. 50/35мм (кр.24М)	м	170,00
430 DLPЗаглушка 105х50 (кр.20шт)	шт	32,00
431 DLPНакл.на стык проф.50х105 (кр.20шт)	шт	17,00
432 DLPНакл. на стык крышки 65мм (кр.100шт)	шт	17,00
433 DLPУг.внутр. 50х105 (кр.10шт)	шт	5,00
434 DLPУг.плоск. д/ 50х105 бел. (кр.10шт)	шт	18,00
435 Датчик движения ДД 023 белый 2000Вт 360гр 20м IP20 ИЕК (кр.1шт) нМ	шт	2,00
436 12-П-2020-ИОС1.1 Щит ЯУО 1	шт	1,00
437 12-П-2020-ИОС1.1 Щит ЩР 1	шт	1,00
438 12-П-2020-ИОС1.1 Щит ЩР 2	шт	1,00
439 12-П-2020-ИОС1.1 Щит ЩК 1	шт	1,00
440 12-П-2020-ИОС1.1 Щит ЩК 2	шт	1,00
441 12-П-2020-ИОС1.1 Щит ЩАО	шт	1,00
442 12-П-2020-ИОС1.1 Щит ЩС-В1	шт	1,00
443 12-П-2020-ИОС1.1 Щит ЩС-В2	шт	1,00
444 12-П-2020-ИОС1.1 Щит ЩС-ППУ	шт	1,00
445 12-П-2020-ИОС1.1 Шкаф ВРУ 3	шт	1,00
446 DLP Кабель-канал 105х50 арт 10429	м	388,00
447 DLPПерегородка раздел. 50/35мм арт 10582	м	388,00
448 DLPЗаглушка 105х50 арт. 10700	шт	69,00
449 DLPНакл.на стык проф.50х105 арт. 10696	шт	107,00
450 DLPНакл. на стык крышки 65мм арт. 10801	шт	107,00
451 DLPУг.внутр. 50х105 арт.10605	шт	7,00
452 DLPУг.плоск. д/ 50х105 бел. арт. 10786	шт	41,00
453 U-образная профильная рейка 50х30х2000 US 3 200 FS (кр. 1шт)	шт	200,00
454 Анкер забивной латунный М8	шт	1 800,00
455 Анкер-клин 6х60	шт	100,00
456 Анкер-клин 6х65	шт	200,00
457 Болт со стопорным буртом М8х65. (кр.200шт) нМ	шт	60,00
458 Втулка в профиль перфорированный (кр.16шт) нМ	шт	10,00
459 Гайка М8 шестигранная с фланцем, цинк DIN 6923	шт	2 000,00
460 Гайка с фланцем рифленая DIN6923 М8 8Ц (уп.1000шт.)	шт	1 000,00
461 Гайка со стопорным буртом М8. (кр.200шт) нМ	шт	2 000,00
462 Гайка шестигранная М8 (кр.200шт) нМ	шт	2 000,00
463 Комплект соединительный КС М6х10. (кр.200шт) нМ	шт	4 631,00
464 Перегородка SEP L3000 H50(кр.54м)	шт	111,00
465 Перегородка разделительная h=50мм (1500мм) EKF (кр.1шт)	шт	20,00

Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
466 Перегородка разделительная h=50мм L3000 IEK (кр.3м)Заказная нМ	шт	900,00
467 Подвес V-образный М8 (кр.100шт) нМ	шт	150,00
468 Соединительная клемма СК-413 (2,5мм2) TDM (кр.100шт)	шт	700,00
469 Соединительная клемма СК-415 (2,5мм2) TDM (кр.85шт)	шт	340,00
470 Строительно-монтажная клемма СМК 222-413 IEK (кр.50шт) нМ	шт	90,00
471 Струбина монтажная Fischer 079687	М8 шт	800,00
472 Крепеж-клипса трубы	шт	100,00
473 Хомут стальной XC (304) 4,6x125 (50шт) TDM (кр.10упак), SQ0582-0003	уп	10,00
474 Хомут стальной XC (304) 4,6x150 (50шт) TDM (кр.10упак)	уп	10,00
475 Шайба плоская М8 (кр.500шт) нМ	шт	3 000,00
476 Шпилька М8, 2м (кр.25шт) нМ	шт	1 000,00
477 Анкер-клин 6x60	шт	200,00
478 Держатель шины заземления K188Y2	шт	1 280,00
479 Консоль STRUT 41x41-600	шт	130,00
480 Кронштейн 400 мм. (кр.4шт) нМ	шт	20,00
481 Подвес V-образный М8 (кр.100шт) нМ	шт	450,00
482 Подвес С-образный 100 (кр.70шт) нМ	шт	60,00
483 Профиль перфорированный Z-образный 2000-2,5 IEK (кр.2шт) нМ	шт	30,00
484 Скоба потолочная (кр.32шт) нМ	шт	10,00
485 Струбина монтажная Fischer 079687	М8 шт	100,00
486 Крепеж-клипса трубы	шт	400,00
487 Держатель с защелкой CF20	шт	23,00
488 Хомут стальной XC (304) 4,6x125 (50шт) TDM (кр.10упак), SQ0582-0003	уп	14,00
489 Цемент II/B-Ш 32.5 Н (Сухой Лог, фасовка 50кг)	кг	6 797,60
490 Пленка на укрытие стяжки и пароизоляционный слой	рулон	537,48
491 Фибра полипропиленовая	кг	36,36
492 Пенотерм 10мм	м2	540,88
493 Затраты связанные с эксплуатацией оборудования	м2	448,50
494 Устройство полусухой стяжки	м2	448,50
495 Оповещатель световой "Выход" Молния-24	шт.	19,00
496 Оповещатель звуковой ПКИ-2 Иволга	шт.	17,00
497 Извещатель пожарный дымовой адресный ДИП-34А-03	шт.	88,00
498 Извещатель пожарный ручной адресный ИПР 513-3АМ	шт.	6,00
499 Кабель КПССнг(А)-FRLS 1x2x1 авангард	м	2 640,00
500 СТГ20-16-K41-100 Труба гофрированная ПВХ d16 с зондом ИЭК +СМАТ 10-16-100. Скоба металл. Однолапковая d16-17мм	м	2 600,00
501 Дюбель для газобетона MuD 6x32 для ОКЛ+саморез с прессшайбой 4,2x38 фас	шт.	10 400,00
502 Коробки монтажные огнестойкие пластиковые герметичные КМ-о(4к)-IP41	шт.	17,00
503 Шкаф пожарной сигнализации ШПС - 24 "Болид"	шт.	1,00
504 Выпуск очищенных сточных вод		
505 Разработка грунта	м3	1034,28
506 Устройство щебеночного основания h-150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	86,17
507 Устройство песчаного основания h-150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	86,17
508 Защитная обсыпка песком	м3	361,30
509 Обратная засыпка песком	м3	1372,17
510 Прокладка трубы ПЭ 100 Д315*18,7 SDR 17 методом ГНБ	м	34,00
511 Труба ПЭ100 Д315*18,7 SDR17	м	119,00
512 Монтаж скорлупы ППУ 325*40	м	4,00
513 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д-400 мм	м	6,50
514 монтаж бетонных упоров	шт	5,00
515 Монтаж оголовка	шт	1,00
516 Монтаж ж/б КГН	шт	1,00
517 Резервуар ЛОС		
518 Устройство фундаментной плиты	м3	125,48
519 Бетонирование Колонн	м3	6,84
520 Бетонирование стен	м3	72,42

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
521	Бетонирование плиты перекрытия	м3	72,65
522	Фундаментная плита резервуара		
523	Устройство подушки из Пеноплэкса 200мм резервуара 1	м2	125,40
524	Устройство подушки из Пеноплэкса 200мм резервуара 2	м2	125,4
525	Устройство подбетонки резервуара 1	м3	7,30
526	Устройство подбетонки резервуара 2	м3	7,30
527	Бетонирование фундаментной плиты резервуара 1	м3	130,70
528	Бетонирование фундаментной плиты резервуара 2	м3	130,70
529	Монтаж резервуара РВС-750	шт	2,00
530	Окраска резервуара РВС-750 с учётом материалов	шт	2,00
531	Профлист цинк в рулоне	м2	225
532	Профнастил ПК С21 оц.	м2	719,725
533	Изобокс ЭКСТрайт	м3	76,032
Инженерные сети			
534	Водопровод противопожарный В2		
535	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	2 180,00
535	Устройство основания h-150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	176,00
536	Защитная обсыпка песком	м3	503,00
536	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	929,00
537	Труба ПЭ100 Д400*23,7 SDR17	м	830,00
537	Канализация КЛ		
538	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	3 672,00
538	Устройство песчаного основания h-150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	578,00
539	Защитная обсыпка песком	м3	864,00
539	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	2 742,00
540	Труба ПЭ100 Д315 SDR17	м	553,00
540	Труба ПЭ100 Д225 SDR17	м	125,00
541	Материалы Генподрядчика		
541	Труба ПЭ100 SDR17 400*23,7 питьевая	м	830,00
542	Труба ПЭ100 SDR17 315x18,7 питьевая	м	533,00
542	Труба ПЭ100 SDR17 225x13,4 питьевая	м	125,00
543	Отсев фр.0-5	м3	1 308,00
543	Отсев фр.0-10	м4	416,00
544	Отсев 5-20	м3	10,00
544	Скальный грунт	м3	1 085,00
545	Скала	м3	2 648,00
545	ЩПС 0-200	м3	60,00
546	Устройство задвижки Гранар с обрезиненным клином фланцевая серии KR11 Ду400	шт	3
546	Устройство задвижки Гранар с обрезиненным клином фланцевая серии KR11 Ду350	шт	2
547	Устройство тройника фланцевого ТФД400х350	шт	2
547	Устройство пожарной подставки фланцевой ППФ Д400 чугуна	шт	5
548	Монтаж заглушки фланцевой Д400 чугуна	шт	2
548	Устройство тройника ПЭ100 90гр. Д-400мм.	шт	1
549	Монтаж перехода редукционного ПЭ100 SDR11 400х225	шт	1
549	Монтаж перехода редукционного ПЭ100 SDR11 400х226	шт	1
550	Устройство Втулки под фланец удлиненная ПЭ100 SDR17 DN400	шт	15
550	Устройство Втулки под фланец удлиненная ПЭ100 SDR17 DN350	шт	2
551	Монтаж отвода 90, 110, 140, 160 сегментного ПЭ100 SDR17 DN400	шт	4
551	Монтаж отвода 90, 110, 140, 160 сегментного ПЭ100 SDR17 DN355	шт	2
552	Монтаж плиты днища ПН15	шт	1
552	Монтаж кольца стенового КС15.9	шт	2
553	Монтаж крышки кольца колодца 1ПП15	шт	1
553	Монтаж К06	шт	1
554	Монтаж люка ВЧШГ тип Т (D/400) с шарниром с замком рез. Прокл.	шт	1
554	Канализация хоз-бытовая К1		
555	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	1 999,64
555	Устройство щебеночного основания h-150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	118,56

Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
556 Устройство песчаного основания h-150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	118,56
556 Защитная обсыпка песком	м3	326,50
557 Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	2 073,86
557 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =160 мм	м3	102,00
558 Монтаж скорлупы ППУ 159*40	м3	113,00
558 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =200 мм	м3	142,00
559 Монтаж скорлупы ППУ 219*40	м3	10,00
559 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =250 мм	м3	20,00
560 Труба ПЭ100 Д125*7,4 SDR17	м3	310,00
560 Монтаж ж/б колодцев	м3	13,00
561 Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	1 044,57
561 Устройство щебеночного основания h-150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	378,70
562 Защитная обсыпка песком	м3	382,60
562 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =160 мм	м	84,00
563 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =200 мм	м	15,00
563 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =250 мм	м	20,00
564 Труба ПЭ100 Д125*7,4 SDR17	м	66,00
564 Труба ПЭ100 Д63*3,8 SDR17	м	30,00
565 Монтаж утеплителя Д63	м	30,00
565 Труба НПВХ Д=110	м	16,00
566 Монтаж утеплителя Д 110	м	13,00
566 Труба НПВХ Д=160	м	42,00
567 Монтаж саморегулируемого греющего кабеля	м	44,00
567 Монтаж ж/б колодцев	шт.	4,00
568 Монтаж плит ПД-6	шт.	17,00
568 Фланец свободный 315-10-1-01 СТ20 ГОСТ 33259-2015	шт	6
569 Втулка под фланец удлиненная ПЭ100 SDR17 DN315	шт	6
569 Отвод 90,110,140,160 сегментный ПЭ100 SDR17 DN350	шт	2
570 Муфта эл. сварная D400	шт	13
570 Муфта эл. сварная D355	шт	2
571 Канализация ливневая К2		
571 Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	8 365,00
572 Устройство щебеночного основания h-150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	414,96
572 Защитная обсыпка песком	м3	3 380,29
573 Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	3 388,35
573 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =200 мм	м	96,00
574 Монтаж скорлупы ППУ 219*40	м	96,00
574 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =250 мм	м	76,00
575 Монтаж скорлупы ППУ 273*40	м	60,00
575 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =315 мм	м	134,00
576 Монтаж скорлупы ППУ 325*40	м	56,00
576 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =400 мм	м	209,00
577 Труба ПЭ100 Д225*13,4 SDR17	м	156,00
577 Труба ПЭ100 Д225*13,4 SDR17	шт.	20,00
578 Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	1627,05
578 Устройство щебеночного основания h-150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	1098,60
579 Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	956,79
579 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =160 мм	м	64,00
580 Монтаж скорлупы ППУ 159*40	м	64,00
580 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =200 мм	м	79,00
581 Монтаж скорлупы ППУ 219*40	м	79,00
581 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =250 мм	м	30,00
582 Монтаж скорлупы ППУ 273*40	м	30,00
582 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =315 мм	м	57,00
583 Монтаж скорлупы ППУ 325*40	м	46,00
583 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =400 мм	м	26,00
584 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =500 мм	м	11,00

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
584	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д =630 мм	м	12,00
585	Труба ПЭ100 Д225*13,4 SDR17	м	573,00
585	Труба ПЭ100 Д160*9,5 SDR17	м	10,00
586	Труба НПВХ Д=110	м	5,00
586	Монтаж утеплителя Д 110	м	5,00
587	Монтаж саморегулируемого греющего кабеля		6,00
587	Монтаж ж/б колодцев	шт.	14,00
588	Монтаж плит ПД-6	шт.	31,00
588	Муфта эл. сварная Д.315	шт	5
589	Муфта эл. сварная Д.225	шт	4
589	Труба Корсис Д.500	м	58
590	Разработка скального грунта	м3	161
590	Водопровод В1		
591	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	428,62
591	Устройство щебеночного основания h-150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	80,95
592	Устройство песчаного основания h-150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	80,95
592	Защитная обсыпка песком	м3	266,20
593	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	310,00
593	Труба ПЭ100 Д 110*6,6 SDR17	м	192,00
594	Материалы Генподрядчика		
594	Плита днища ПН 10	шт	10,00
595	ПН 10 (КЦД 10)	шт	3,00
595	Плита днища ПН 15	шт	10,00
596	ПН 15 (КЦД 15)	шт	10,00
596	Кольцо КС 10.9	шт	22,00
597	Кольцо КС 15.9	шт	26,00
597	Крышка кольца колодца 1ПП10-1	шт	1,00
598	Крышка кольца ПП 10-2	шт	12,00
598	Крышка кольца колодца 1ПП 15-1	шт	14,00
599	Крышка кольца колодца 1ПП15	шт	6,00
599	Труба Корсис ПРО DN/OD 160 SN 8 PR-2A	м	102,00
600	Муфта Корсис 160 мм	шт	5,00
600	Кольцо уплотнительное Корсис Тип2 DN/OD 160	шт	10,00
601	Труба Корсис ПРО DN/OD 200 SN 8 PR-2A	м	238,00
601	Муфта Корсис DN/OD 200	шт	15,00
602	Кольцо уплотнительное Корсис Тип1 DN/OD 200	шт	30,00
602	Труба Корсис ПРО DN/OD 250 SN 8 PR-2A	м	96,00
603	Труба Корсис ПРО DN/OD 315 SN 8 PR-2A	м	134,00
603	Кольцо уплотнительное Корсис А 0315мм	шт	8,00
604	Труба Корсис ПРО DN/OD 400 P SN 8 PR-2A	м	209,00
604	Кольцо уплотнительное OD 400	шт	6,00
605	Кольцо уплотнительное Корсис А 0400мм	шт	7,00
605	Труба ПЭ 100 SDR 17 110х6,6 питьевая	м	100,00
606	Труба ПЭ 100 SDR 17 125х7,4 питьевая	м	310,00
606	Отсев фр.0-5	м3	694,00
607	Отсев фр.0-10	м3	696,00
607	Труба ПЭ 100 SDR 17 225х13,4 питьевая	м	156,00
608	Скорлупа ППУ 159*40	пог. м	102,00
608	Скорлупа ППУ 219*40	пог. м	106,00
609	Скорлупа ППУ 273*40	пог. м	60,00
609	Скорлупа ППУ 325*40	пог. м	56,00
610	Щебень 20-40	м3	367,00
610	Скала	м3	2 324,00
611	Труба ПЭ100 Д 32*2 SDR17	м	109,00
611	Монтаж утеплителя Д 110	м	2,00
612	Монтаж утеплителя Д 32	м	4,00
612	Монтаж саморегулируемого греющего кабеля	м	12,00

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
613	Монтаж отводов ПЭ100 Д 110 SDR11	шт.	8,00
613	Монтаж отводов ПЭ100 Д 63 SDR11	шт.	6,00
614	Монтаж отводов ПЭ100 Д 32 SDR11	шт.	5,00
614	Монтаж муфт эл.сварных ПЭ100 Д 32 SDR11	шт.	2,00
615	Монтаж саморегулируемого греющего кабеля	м	12,00
615	Наружные сети газопровода высокого давления		
616	Установка ШУРГ (Шкаф учёта расхода газа), в том числе строительная часть, земляные работы. Работы выполнены по проекту шифр: 777/08-1-1-КУГ. Место проведения работ: Площадка у ограждения здания склада в районе въезда	шт	1
616	Прокладка надземного и подземного газопровода (в том числе строительная часть , покрасочные работы, устройство 2-х футляров) - без земляных , крановых , работ по установке опор. Работы выполнены по проекту шифр: 777/08-1-1-ГЧН. Место проведения работ: площадка вдоль ограждения территории склада со стороны кольцовского тракта.	шт	1
617	Монтаж измерительного комплекса коммерческого учёта расхода газа включая КИПиА (в том числе подключение). Работы выполнены по проекту шифр: 777/08-1-1-КУГ. Место проведения работ: Площадка у ограждения здания склада в районе въезда	шт	1
617	Демонтаж 13 метров газопровода Ду100	м	13
618	Монтаж компенсатора 16 м трубы (с учетом вертикальных участков)	м	16
618	Монтаж отводов 90гр. Ду100	шт	4
619	Крепление участка газопровода	шт	16
619	Окраска участка газопровода	м	16
620	Просветка сварных стыков	шт	1
620	Продувка, испытание газопровода	шт	1
621	Монтаж врезки газопровода Ду100	шт	1
621	Монтаж инвентарного узла для проведения испытаний	шт	1
622	Лабораторные испытания газопровода (100% стыков)	шт	1
622	Пуско-наладочные работы узла коммерческого учета расхода газа	шт	1
623	Организация процедуры сдачи газопровода комиссии в составе АО «Екатеринбурггаз» и Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору	шт	1
623	Сдача узла коммерческого учета расхода газа отделу режимов газоснабжения включая получение акта соответствия требованиям ГОСТ Р 8.740-201	шт	1
624	Пусконаладочные работы блочно-модульной отопительной котельной КБТа-4000 тепловой мощностью 4,09МВт	шт	1
624	Наружные сети электроснабжения		
625	Монтаж опоры трехстоечные	шт	2,00
625	Монтаж опоры двухстоечные	шт	1,00
626	Монтаж опоры одностоечные	шт	20,00
626	Жонтаж дополнительных подкосов	шт	2,00
627	Монтаж муфт на опорах	шт	4,00
627	Заземление опор	шт	24,00
628	Подвеска существующего провода СИП 3 1*95 (два прлета)	м	420,00
628	ОПН установка	шт	12,00
629	Монтаж СИП 3 1*95	м	5 204,00
629	Монтаж зажимов для временного заземления	шт	12,00
630	Оперативные переключения действующей ВЛ	шт	2,00
630	Исполнительная документация	комплекс	1,00
631	Доставка материала	комплекс	1,00
631	Испытания и ПНР	комплекс	1,00
632	Металлическая лента 20x0,7x1000 мм	шт	20,00
632	Железобетонная стойка	шт	2,00
633	Крепление побкоса У-52	шт	2,00
633	Траверса ТМ-65	шт	2,00
634	Траверса ТМ-66	шт	2,00
634	Заземляющий пробойник ЗП1	м	2,00
635	Стяжка Г-1	шт	2,00
635	Болт М20х260	шт	4,00
636	Гайка М20	шт	6,00
636	Изолятор штыребой	шт	2,00
637	Колпачок	шт	2,00
637	Спиральная бязка	шт	4,00

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
638	Поббесной изолятор	шт	6,00
638	Анкерный зажим	шт	6,00
639	Плащечный зажим	шт	4,00
639	Железобетонная стойка	шт	2,00
640	Крепление побкоса У-52	шт	1,00
640	Траберса ТМ-72а	шт	3,00
641	Траберса ТМ-66	шт	2,00
641	Заземляющий пробойник ЗП64	м	2,00
642	Гайка 2М16	шт	4,00
642	Поббесной изолятор	шт	6,00
643	Анкерный зажим	шт	6,00
643	Плащечный зажим	шт	2,00
644	Железобетонная стойка	шт	6,00
644	Крепление побкоса У-52	шт	4,00
645	Траберса ТМ-72а	шт	6,00
645	Траберса ТМ-72б	шт	6,00
646	Крепление изолятора КИ-2	шт	12,00
646	Болт Б61	шт	12,00
647	Гайка 2М16	шт	18,00
647	Заземляющий пробойник ЗП64	м	2,00
648	Изолятор штыребой	шт	12,00
648	Колпачок	шт	12,00
649	Спиральная бязка	шт	24,00
649	Поббесной изолятор	шт	12,00
650	Анкерный зажим	шт	12,00
650	Плащечный зажим	шт	6,00
651	Приставка	шт	6,00
651	Стяжка	шт	12,00
652	Железобетонная стойка	шт	19,00
652	Траберса ТМ-68	шт	57,00
653	Хомут Х51	шт	57,00
653	Гайка 2М16	шт	57,00
654	Заземляющий пробойник ЗП64	м	19,00
654	Изолятор штыребой	шт	114,00
655	Колпачок	шт	114,00
655	Спиральная бязка	шт	228,00
656	ВЛ-10 кВ		
656	Провод самонесущий изолированный	м	5 204,00
657	Ограничитель перенапряжения	шт	12,00
657	Зажим прокалывающий	шт	12,00
658	Зажим прокалывающий	шт	6,00
658	Зажим 3ля переносного заземления	шт	12,00
659	Муфта концевая POLT-12D/1ХО-Н4-L12B	шт	4,00
659	Заземление		
660	Стальной уголок 50х50х5, длина 3 м	шт	24,00
660	Сталь круглая Ф 10 мм	м	240,00
661	Сталь круглая Ф 18 мм	м	24,00
661	Бугель	шт	144,00
662	Зажим	шт	24,00
662	Раскопка траншеи механизированным способом, обратная засыпка	м.	490
663	Устройство подушки для КЛ, укладка труб ПЭ, защита кирпичом	м.	490
663	Монтаж кабеля АСБл 3х240	м.	980
664	Установка концевых муфт	шт.	4
664	Установка соединительной кабельной муфты	шт.	3
665	Монтаж кабеля к коммутационным аппаратам	шт.	4
665	Геодезические работы	компл.	3
666	Проведение пусконаладочных работ, проведение высоковольтных испытаний	компл.	8

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
666	Релейная защита и автоматика	компл.	3
667	Подготовка и подача заявления в РТН	компл.	1
667	КТПН 630/10/0,4 с ТМГ 630 кВА тупиковая ревизия 2020 г.	шт.	1
668	КТПН 630/10/0,4 с ТМГ 630 кВА проходная ревизия 2020 г.	шт.	1
668	Установка КТПН, трансформатора ТМГ, монтаж контура заземления, фундамент	шт.	2
669	Проведение пусконаладочных работ	шт.	2
669	Проведение высоковольтных испытаний	шт.	2
670	Подготовка основания и прокладка гофрированной трубы 110 мм, кабельной линии 10 и 0,4кВ, колодцы сети связи	м.п.	5496,00
670	Кабель АСБл 3*240	м.п.	1650,00
671	Кабель АВВГ 5*10	м.п.	1110,00
671	Кабель АВВГ 4*120	м.п.	786,00
672	Кабель ВВГ нг 4*240	м.п.	135,00
672	Кабель АВВГ 5*16	м.п.	117,59
673	Кабель АВВГ 5*95	м.п.	730,00
673	Кабель ВВГ 5*2,5	м.п.	341,00
674	Кабель АВВГ 5*25	м.п.	496,30
674	Труба гофрированная(защита кабелей)	м.п.	2995,00
675	Труба ПВХ 160*4	м.п.	172,00
675	Колодец 700*300	шт	22,00
676	Колодец 700*600	шт	22,00
676	Кольцо ко 700	шт	34,00
677	Крышка люка 700мм	шт	42,00
677	Кирпич полнотелый	шт	5760,00
678	Бетон В25	м3	8,00
678	Труба ПВХ 160*4,0	м.п.	172,00
679	ЩПС 0-20	м3	939,00
679	Монтаж кабеля ВВГ 4*240 под ТХ вдоль оси Ю	м.п.	362,00
680	Кабель ВВГ 4*240	м.п.	362,00
680	Труба профильная 60*60 мм	т	0,45
681	Лист 6мм	т	0,03
681	лоток 500 мм	м.п.	66,00
682	болты 6*20 мм	шт	2000,00
682	гайки 6 мм	шт	2000,00
683	Монтажные работы по установке концевых и соединительных муфт КЛ 10 кВ		
683	Концевая муфта GUST-12/150-240-1200-L1	шт	6,00
684	Соединительная муфта GUSJ-12/150-240	шт	4,00
684	Монтажные работы по замене трансформаторов тока в двух временных КТПН		
685	Трансформатор ТШП-0,66-5-0,5S-1000/5 УЗ	шт	6,00
685	Монтажные работы в 2ТП-2ДГУ (ТП 75038) РУ-0,4кВ.		
686	Муфта концевая ЕРКТ 0063-СЕЕ01 (150-240)	шт	22,00
686	Наконечник ТМЛ 95	шт	88,00
687	Муфта концевая ЕРКТ 0047-СЕЕ01 (70-150)	шт	3,00
687	Наконечник ТА 120	шт	12,00
688	Кабель ВВГнг 4х240	м	48,00
688	Монтажные работы в ТП-ДГУ (ТП 75037) РУ 0,4кВ.		
689	Муфта концевая ЕРКТ 0047-СЕЕ01 (70-150)	шт	3,00
689	Наконечник ТА 120	шт	12,00
690	Соединительная муфта 4СТП 70-120	шт	2,00
690	Соединительная муфта 5СТП 25-50	шт	1,00
691	Наконечник ТА 95	шт	10,00
691	Наконечник ТА 50	шт	10,00
692	Наконечник ТА 25	шт	5,00
692	Наконечник ТА 16	шт	16,00
693	Наконечник ТМЛ 16	шт	4,00
693	Кабель ВВГнг 4х240 в том числе переукладка сущ. кабеля 22 метра	м	40,00
694	Кабель ВВГнг 5х4	м	20,00

	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
694	Муфта концевая POLT-01/5X70-120-L12	шт	2,00
695	Муфта концевая POLT-01/5X35-70-L12	шт	4,00
695	Муфта концевая POLT-01/5X5-16-L12	шт	4,00
696	Муфта концевая ЕРКТ 0063-СЕЕ01 (150-240)	шт	4,00
696	Монтажные работы в РП-ТП (РП 9525) РУ 0,4кВ		
697	Муфта концевая ЕРКТ 0047-СЕЕ01 (70-150)	шт	1,00
697	Наконечник ТА 120	шт	4,00
698	Монтажные работы в ТП-ДГУ (ТП 75037) РУ 0,4кВ.		
698	Концевая муфта GUST-12/150-240-1200-L1	шт.	1
699	Изолятор ИО 10-3,75 II УЗ	шт	9
699	Рубильник РПС-4/1, 400А (НОВ/ОБР)	шт	3
700	Рубильник РПС-4/1, 400А (НОВ/ОБР)	шт.	2
700	Предохранитель ПКТ 103-10-80-20 УЗ	шт.	3
701	Шина алюм АД 31, 4/40 мм	м.	5
701	Перфорированный монтажный П-образный профиль	шт.	1
702	Кабель АВВГнг 5х10	м.	230
702	Труба гофрированная двустенная ПНД d40мм с муфтой SN20 красная	м.	230
703	Муфта соединительная для двустенной трубы d=40мм IEK	шт	5
703	Скоба металлическая	шт	200
704	Дюбель-гвоздь 8х60	шт.	400
704	Наружное освещение СКЛАД		
705	Распаячная коробка ОП 190х140х70мм, крышка, IP55, 10 гермовводов	шт	38
705	Сжим ответвительный У-733 м16-35/о1.5-10	шт	114
706	Здание эксплуатации		
706	Кабель ВВГнг-LS 3х1,5	м	21
707	Труба гофрированная из ПВХ пластика со стальной протяжкой 25	м	21
707	Кабель ВВГнг-LS 3х2,5	м	34
708	Труба гофрированная из ПВХ пластика со стальной протяжкой 25	м	34
708	Коробка распаечная 100х100х50, КМ 41233	шт	5
709	Коробка установочная 65х40, КМ40002	шт	6
709	Выключатель 1-клавишный, 10А, белый , ЭТЮД С/У 1-клавишный ВЫКЛЮЧАТЕЛЬ 10 АХ, БЕЛЫЙ	шт	2
710	Розетка 1-местная с з.к., 16А с защ. штор., с крышкой, ЭТЮД IP44 С/У РОЗЕТКА с заземлением со шторами 16А 250В, БЕЛЫЙ	шт	4
710	Светодиодная панель универсальная ЛП 03 595х595 Опал 19 мм 36 Вт 2900 Лм, 4000 К, белая	шт	4

Источник: Задание на оценку №15 от 02.06.2025

Таблица 5. Перечень работ (улучшений), произведенных на части земельного участка общей площадью 43 118 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 кв. м (Очередь 2)

№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
Земляные работы			
1	Отсыпка скальным грунтом и щебнем с уплотнением в зоне благоустройства вдоль оси 1		
2	Разработка грунта экскаватором	м3	1 921,00
3	Устройство основания	м3	7 667,60
4	Скала 0-200 мм (κ=1,4)	м3	7 348,74
5	Щебень 40-70 мм (κ=1,4)	м3	1 934,10
6	Щебень 20-40 мм (κ=1,4)	м3	1 451,80
7	Гофра 63 мм	м.п.	40,00
8	Отсыпка скальным грунтом и щебнем с уплотнением в зоне благоустройства вдоль оси 34 (до дороги перед штабом)		
9	Разработка грунта экскаватором	м3	5 916,000
10	Устройство основания	м3	9 207,000
11	Скала 0-200 мм (K=1,4)	м3	8 810,200
12	Щебень 40-70 мм (κ=1,4)	м3	2 330,160
13	Щебень 20-40 мм (κ=1,4)	м3	1 749,440
14	Гофра 100 мм	м.п.	30,000
15	Наружные сети ливневой канализации (участок от к.3 до КНС.11)		
16	Земляные работы (расчет земляных работ от натуральных отметок)		

№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
17	разработка грунта 3 группы траншеи механизированным способом на вывоз 1км	м3	1 505,000
18	разработка грунта 3 группы вручную в местах пересечения с сущ. сетями	м3	3,00
19	доработка грунта 3 группы вручную, зачистка дна и стенок с выкидкой в траншеи, разработанной механизированным способом	м3	16,000
20	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/самосвалы и перевозка до 1 км	м3	19,00
21	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	м3	34,00
22	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	м3	178,000
23	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	м3	1 305,00
24	обратная засыпка трубопровода экскаватором и уплотнение грунта трамбовками	м3	1 305,000
25	ПЩС 0-200	м3	212,00
26	Скала 0-200	м3	1 305,000
27	Скала 0-200	м3	522,00
Благоустройство			
28	Устройство асфальтобетонного покрытия проездов и стоянок (для грузового транспорта) ПД-2, в том числе:		
29	ЩМА-16 на ПБД 90, h=0,05м (1650т)	м2	11 848,59
30	Битумная эмульсия ЭБК-2 (расход на всю площадь - 2 кг/м2) (22т)	м2	11 848,59
31	Крупнозернистая пористая горячая смесь марки II, тип Б h=0,08м (2464т)	м2	10 925,58
32	Битумная эмульсия ЭБК-2 (расход на всю площадь - 10 кг/м2) (110т)	м2	10 925,58
33	Монтаж забора		
34	Монтаж забора с егзой	мп	179,60
35	Монтаж забора без егзы	мп	83,30
36	Панель 3D PALISAD 2430x3000мм d-4мм 200x50мм RAL6005	шт	88,00
37	Анкер забивной латунный M10	шт	190,00
38	Анкер забивной латунный M10 12*33	шт	20,00
39	Анкер клиновой 12*100	шт	16,00
40	Анкер клиновой 12*135	шт	100,00
41	Анкер клиновой 12*120	упак	6,00
42	Столб 3D PALISAD 2550x60x40-2430 (основание) RAL6005	шт	26,00
43	Наконечник 3D PALISAD Y-образный для столба 60x40мм (компл) RAL6005	шт	88,00
44	Набор крепежа 3D PALISAD RAL 6005	шт	440,00
Общестроительные работы			
45	Монтаж сетчатого забора вдоль дороги, ось 34		
46	Монтаж блоков ФБС	шт	104,00
47	Монтаж ограждений	м.п.	216,07
Инженерные сети			
48	Раскопка траншеи под складом для прокладки канализации вдоль оси ВВ/2		
49	Разработка грунта вручную	м3	51,00
50	Подготовка основания и бетонирование бетонной подготовки под КНС № 8, 10, КВЗ, 11		
51	Разработка грунта экскаватором	м3	495,00
52	Устройство песчанного основания	м3	19,32
53	Устройство бетонной подготовки	м3	6,01
54	Выполнение работ по устройству систем электроснабжения 0,4кВ, кабельная линия от встроенной 2ТП 1600 до 2ДГУ		
55	Монтаж кабеля ВВГнг - LS 1x240	м.	400,00
56	Монтаж кабель ВВГнг(А)-FRLS 5x4 ок(N, PE)-0,66 ГОСТ TDM	м.	90,00
57	Монтаж наконечника ТМЛ 240-16-24, с термоусадкой	шт.	32,00
58	Монтаж кабельного лестничного лотка 60x400x6000 LGN 640 VS 6 FS (кр. 6м)	м.	24,00
59	Монтаж хомут-стяжка 3,6x200	шт.	300,00
60	Монтаж комплекта соединительного КС М6х16	шт.	50,00
61	Монтаж гайки М8	шт.	50
62	Монтаж шайбы плоской М8	шт.	50
63	Монтаж шпильки М8, 2м	шт.	21
64	Монтаж трубы гофрированной двустенной ПНД/ПВД гибкая (SN8) с протяжкой, красная d110мм	м.	50
65	Провод ПуГВнг(А)-LS 1x6 желто-зеленый	м.	2
66	Кабель КПСЭнг(А)-FRLS 2x2x0,5	м.	70
67	Труба гофрированная ПВХ 25мм с протяжкой строительная 50м	м.	30

№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
68	Труба ПНД гофриров 32/27,5 бухта 50м для трубы 20,26 синий	м.	70
69	Хомут 250х2,5 мм нейлон (100 шт)	уп.	1
70	Хомут 250х3,6 мм нейлон	уп.	2
71	Хомут кабельный с маркировочной площадкой ХП1 3,0х200	шт.	300
72	Муфта термоусадочная	шт.	5
73	Лоток неперфорированный 500х100х3000	м.	1
74	Крышка на лоток 500 мм L=3000 мм с заземлением	м.	1
75	Бирка У-134 квадратная	шт.	100
76	Монтаж профиля П(У)-образный 400мм	шт.	23
77	Монтажные работы по перезаводу КЛ 10 кВ из КТПН в ТП-ДГУ и РП (переход на постоянную схему)		
78	Раскопка траншеи механизированным способом, обратная засыпка	м.	40
79	Устройство подушки для КЛ, укладка труб ПЭ, защита кирпичом	м.	40
80	Кабель АСБл 3х240	м.	220
81	Концевая кабельная муфта 10 кВ	шт	4
82	Соединительная кабельная муфта 10 кВ	шт	4
83	Геодезические работы	компл.	1
84	ИД, РТН, Контроль образца КЛ, прочее	компл.	1
85	Проведение пусконаладочных работ, проведение высоковольтных испытаний	компл.	1
86	Наружные сети канализации стоков с кровли (напорная) К2.1 Н		
87	Монтаж Трубы ПЭ100 Д 315*18,7 SDR17	м	171,00
88	Наружные сети противопожарного водопровода В2		
89	Разработка грунта	м3	5 533,00
90	Замещение скальным грунтом	м3	1 541,50
91	Устройство щебеночного основания t=150 мм	м3	265,00
92	Устройство песчаного основания t=150 мм	м3	265,00
93	Монтаж трубы ПЭ 100 Д 400х23,7 SDR 17	м	456,00
94	Защитная обсыпка песком	м3	2 219,00
95	Наружные сети ливневой канализации (участок от к.3 до КНС.11)		
96	Монтажные работы		
97	монтаж трубы "КОРСИС ПРО" DN/OD 500 SN16	м	143,80
98	уплотнительное кольцо Корсис SN16 Д500	шт	25,00
99	ПЩС 0-200	м3	212,00
100	Скала 0-200	м3	1 305,00
101	Скала 0-200	м3	522,00
102	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,0 м в мокрых грунтах	шт	1,00
103	плита днища ПН-10	шт	1,00
104	кольцо стеновое КС10-6	шт	2,00
105	кольцо доборное КО6	шт	4,00
106	кольцо стеновое КС7-3	шт	3,00
107	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,5 м в мокрых грунтах	шт	3,00
108	лоток из бетона бетон В15	м3	5,00
109	плита днища ПН-15	шт	3,00
110	кольцо стеновое КС 15-6	шт	1,00
111	кольцо стеновое КС 15-9	шт	3,00
112	плита перекрытия 2ПП15	шт	3,00
113	кольцо опорное КО6	шт	1,00
114	бетон В15	м3	0,75
115	плита дорожная ПД6а	шт	4,00
116	люк чугунный канализационный тип "Т" на шарнире с запорным устройством	шт	4,00
117	Наружные инженерные сети водопровода и канализации		
118	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	2 291,00
119	Устройство основания h=150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	96,00
120	Защитная обсыпка песком	м3	613,00
121	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	1 530,00
122	Монтаж Трубы ПЭ100 Д400*23,7 SDR17	м	267,20
123	Монтаж Трубы ПЭ100 Д315*18,7 SDR17	м	171,00

№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
124	Монтаж Трубы ПЭ100 Д355*22,1 SDR17	м	16,60
125	Монтаж Трубы ПЭ100 Д110*6,6 SDR17	м	0,00
126	Монтаж Трубы ПЭ100 Д630*37,4 SDR17	м	0,00
127	Устройство Задвижки Гранар с обрезиненным клином фланцевая серии KR11 Ду400	шт	0,00
128	Устройство Задвижки Гранар с обрезиненным клином фланцевая серии KR11 Ду350	шт	0,00
129	Устройство Тройника фланцевый ТФ Д400*350	шт	2,00
130	Устройство Пожарной подставки фланцевой ППФ Д400 чугуна	шт	4,00
131	Монтаж Заглушки фланцевой Д400 чугуна	шт	1,00
132	Устройство Тройника ПЭ100 90 гр Д=400 мм	шт	0,00
133	Монтаж Перехода редукционного ПЭ100 SDR11 400*225	шт	0,00
134	Монтаж Перехода редукционного ПЭ100 SDR11 225*110	шт	0,00
135	Монтаж Фланца свободного 400-10-1-01 СТ20 ГОСТ 33259-2015	шт	8,00
136	Монтаж Фланца свободного 350-10-1-01 СТ20 ГОСТ 33259-2015	шт	0,00
137	Устройство Втулки под фланец удлиненной ПЭ100 SDR17 DN400	шт	8,00
138	Устройство Втулки под фланец удлиненной ПЭ100 SDR17 DN350	шт	0,00
139	Монтаж Отвода 90,110,140,160 сегментный ПЭ100 SDR17 DN400	шт	4,00
140	Устройство Гидранта пожарного Н=2000	шт	3,00
141	Скала 0-200	м3	1530,00
142	ЩПС 0-20	м3	709,00
143	Скала 0-200	м3	612,00
144	ЩПС 0-20	м3	141,80
145	Водопровод противопожарный		
146	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	215
147	Устройство основания h=150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	6
148	Защитная обсыпка песком	м3	70
149	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	276
150	Монтаж фасонных изделий	компл.	1
151	Кран шаровый муфтовый Ру-1,0 МПа АЕ 50 (Спускник в колодце)	шт	2
152	Фланец свободный накидной 400-10 ГОСТ 12822-80	шт	2
153	Втулка под фланец ПЭ100 - АЕ 400 СТО 73011750-002-2009	шт	2
154	Фланец свободный накидной 350-10. ГОСТ 12822-80	шт	2
155	Монтаж муфты эл. сварной Д355	шт	2
156	Муфта эл. св. д355	шт	2
157	Задвижка фланцевая DN400 PN10 EN-GLS-400-15 EPDM ЯФАР	шт	1
158	Втулка д400	шт	8
159	Фланец д400	шт	8
160	Задвижка фланцевая DN350 PN10 ЯФАР	шт	2
161	Муфта д.0400 SDR17 ПЭ100 TRANS-QUADRO	шт	5
162	Фланец Д350	шт	4
163	Втулка д355	шт	4
164	Труба ПНД д400 SDR17 ПЭ100	м.п.	26
165	Тройник ТФ 400х350	шт	2
166	ПГ яфар Н=1750	шт	2
167	ПГ Яфар Н=2250	шт	1
168	Отвод 90гр. 400	шт	4
169	Отвод 90гр. 355	шт	2
170	Адаптер 300х350	шт	2
171	Люк чугунный ТМ (Д400)-К-60 ГОСТ 3634-2019	шт	2
172	Монтаж трубопровода ПЭ100 SDR17 - 355х18,7	м.п.	27
173	Монтаж трубопровода ПЭ100 SDR17 - 400	м.п.	15
174	Канализация стоков с кровли К2.1		
175	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	562
176	Устройство основания h=150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	49
177	Монтаж трубопровода ПЭ100 SDR17 - ф315х18,7 "техническая"	м	231
178	Труба полиэтиленовая ПЭ100 SDR17 - АЕ 315х18,7 "техническая" ГОСТ 18599-2001	м	231
179	Защитная обсыпка песком	м3	251
180	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	365

№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
181	отвод 90гр д 315	шт	2
182	муфта эл.св. д315	шт	4
183	втулка д315	шт	3
184	фланец сталь д 300	шт	3
185	Канализация поверхностных стоков К2		
186	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	1830
187	Устройство основания h-150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	95
188	Монтаж трубопровода КОРСИС DN/OD 160 SN8	м	28,60
189	Труба КОРСИС DN/OD 160 SN8 ТУ 22.2121-001-730011750-2017	м	28,60
190	Монтаж трубопровода КОРСИС DN/OD 250 SN8	м	75,90
191	Труба КОРСИС DN/OD 250 SN8 ТУ 22.2121-001-730011750-2017	м	75,90
192	Монтаж трубопровода КОРСИС DN/OD 315 SN8	м	81,70
193	Труба КОРСИС DN/OD 315 SN8 ТУ 22.2121-001-730011750-2017	м	81,70
194	Монтаж трубопровода КОРСИС DN/OD 400 SN8	м	135,60
195	Труба КОРСИС DN/OD 400 SN8 ТУ 22.2121-001-730011750-2017	м	135,60
196	Монтаж трубопровода КОРСИС DN/OD 500 SN8	м	114,30
197	Труба КОРСИС DN/OD 500 SN8 ТУ 22.2121-001-730011750-2017	м	114,30
198	Монтаж сборных ж/б колодцев диаметром 1000мм	шт	14,00
199	Бетон В15 на лоток	м3	8,15
200	ПН10	шт	14,00
201	КС10.6	шт	10,00
202	КС10.9	шт	7,00
203	ПП10-2	шт	14,00
204	КО6	шт	28,00
205	ПД6	шт	14,00
206	Люк чугунный ТМ (Д400)-К-60 ГОСТ 3634-2019	шт	14,00
207	Монтаж сборных дождеприемных ж/б колодцев диаметром 1000мм	шт	12,00
208	КЦД10-а	шт	12,00
209	КС10.3	шт	4,00
210	КС10.6	шт	4,00
211	КС-10-96	шт	12,00
212	КЦПЗ-10	шт	12,00
213	Подготовка щебеночная	м3	1,30
214	Бетон В15	м3	0,80
215	Решетка дождеприемная ГОСТ 3634-2019	шт	12,00
216	Стремянка для рабочей части колодцев Нр=600мм т.пр. 902-09-22.84-КЖИ.С1	шт	4,00
217	Стремянка для рабочей части колодцев Нр=1200мм т.пр. 902-09-22.84-КЖИ.С1-02	шт	10,00
218	ПЩС 0-200	м3	977,00
219	ПЩС 0-200	м3	195,40
220	Скала 0-500	м3	1817,00
221	Скала 0-200	м3	727,00
222	Обмазочная гидроизоляция колодцев мастикой Технониколь №24	м2	140,40
223	Мастика Технониколь №24 (ведро 20кг)	шт	14,00
224	Защитная обсыпка песком	м3	506,00
225	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	1176,00
226	КНС-9		
227	Монтаж запорной арматуры	компл.	1,00
228	Погружной насос для сточных вод, Q=18,79 м3/час; H=8,64м; N=1,9кВт Grundfos SL V.80.80.15.4.50D.C (поставка Евродом)	компл.	2,00
229	Рама для установки насосов - автоматическая трубная муфта DN80 (поставка Евродом)	шт	2,00
230	Задвижка ТВС 30ч39р серия EZ Ру16 Ду 80	шт	2,00
231	Клапан обр. шаровый фланц. Denfor Ду80 Ру16	шт	2,00
232	Переход П 114х4-89,х3,5, ГОСТ 17378-2001	шт	1
233	Отвод П 90 ст. 20 89х3,5 ГОСТ 17375-2001	шт	1
234	Фланец ГОСТ 33259 80-10-01-1-B-20-II	шт	3
235	Фланец ГОСТ 33259 125-10-01-1-B-20IV	шт	1
236	Труба э/с 133х4 ГОСТ 10704-91 от 4-6 метров	т	0,03

№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
237	Фланец стальной Ду 80 Ру16 ГОСТ 33259-2015 LD	шт	4,00
238	Болт М16х70 ГОСТ 7798-70	шт	16,00
239	Прокладка ПОН Ду80	шт	4,00
240	Гайка М16	шт	16,00
241	Монтаж КНС с пуско-наладкой	шт	1,00
242	КНС-10		
243	Монтаж запорной арматуры	компл.	1,00
244	Погружной насос для сточных вод, Q=1747 м3/час; H=7,02м; N=27кВт Grundfos S2.100.300.220.6.58E.S.338.G.N.D.511 (поставка Евродом)	компл.	2,00
245	Рама для установки насосов - автоматическая трубная муфта DN300 (поставка Евродом)	шт	2,00
246	Труба э/с 325х8 ГОСТ 10705-80	пог.м.	2,5
247	Труда э/с 219х8 ГОСТ 10705-80	пог.м.	2,00
248	Фланец ст. плоск Ду200Ру16 ГОСТ 33259-2015 LD	шт	6,00
249	Фланец ст. плоск Ду300 Ру10 ГОСТ 33259-2015	шт	1,00
250	Заглушка П ст. 20 325х10 ГОСТ 17379-2001	шт	1,00
251	Тройник 325х8-219х6 ГОСТ 17376-2001	шт	2,00
252	Задвижка ТВС 30ч39р серия EZ Ру16 Ду200	шт	2,00
253	Клапан обр. шаровый фланец. ABRA Ду200Ру16	шт	2,00
254	Прокладка ПОН Ду 200	шт	4,00
255	Болт М20х90 ГОСТ 7798-70	шт	48,00
256	гайка М20	шт	48,00
257	Монтаж и пуско-наладка КНС10	компл.	1,00
258	КНС-11		
259	Монтаж запорной арматуры	компл.	1,00
260	Погружной насос для сточных вод, Q=1747 м3/час; H=7,02м; N=27кВт Grundfos S2.100.300.220.6.58E.S.338.G.N.D.511 (поставка Евродом)	компл.	2
261	Рама для установки насосов - автоматическая трубная муфта DN300 (поставка Евродом)	шт	2,00
262	Труба э/с 325х8 ГОСТ 10705-80	пог.м.	2,5
263	Труда э/с 219х8 ГОСТ 10705-80	пог.м.	2,00
264	Фланец ст. плоск Ду200Ру16 ГОСТ 33259-2015 LD	шт	6,00
265	Фланец ст. плоск Ду300 Ру10 ГОСТ 33259-2015	шт	1,00
266	Заглушка П ст. 20 325х10 ГОСТ 17379-2001	шт	1,00
267	Тройник 325х8-219х6 ГОСТ 17376-2001	шт	2,00
268	Задвижка ТВС 30ч39р серия EZ Ру16 Ду200	шт	2,00
269	Клапан обр. шаровый фланец. ABRA Ду200Ру16	шт	2,00
270	Прокладка ПОН Ду 200	шт	4,00
271	Болт М20х90 ГОСТ 7798-70	шт	48,00
272	гайка М20	шт	48,00
273	Монтаж и пуско-наладка КНС10	компл.	1,00
274	Хоз.бытовая канализация К1н (напорная)		
275	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	908,00
276	Устройство основания h=150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	38,00
277	Защитная обсыпка песком	м3	137,00
278	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	881,00
279	Труба полиэтиленовая ПЭ100 SDR17 Д110	м	24,00
280	Монтаж трубопровода ПЭ100 SDR17 - Д110	м	143,00
281	Втулка Д110	шт	1,00
282	Монтаж трубопровода Втулка Д110	шт	1,00
283	Фланец Д110	шт	5,00
284	Монтаж трубопровода Фланец Д110	шт	5,00
285	Монтаж трубопровода ПЭ100 SDR17 - Д63	м	32,60
286	Монтаж тройника 110х63	шт	1,00
287	ЩПС 0-20	м3	175,00
288	Скала 0-500	м3	881,00
289	Канализационный насос S2.100.200.260.4.58L.S.266.G.N.D	шт	4,00
290	Автоматическая Трубная Муфта DN200	шт	4,00
291	Цепь подъемная 800 kg 4m SS	шт	4,00
292	Гидростатический Датчик Уровня LH100 0-5m c50m STD	шт	2,00

№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
293	Комплект Поплавковых Выключателей 2 MS1,10m	шт	2,00
294	Насос Rexa PRO V08DA-243/EADOX2-T0068-540-0	шт	2,00
295	Прибор управления Wilo-SK Wilo SK-712/sd-2-7,5(17A)/T2 2895019	шт	1,00
296	Поплавковый выключатель MS1 2004593 Wilo	шт	2,00
297	Датчик уровня (кабель длиной 10м)2519921 Wilo	шт	1,00
298	Цепь 3м 400kg(оцинкованная сталь) 6063139 Wilo	шт	2,00
299	Шкаф управления МЕГАТРОН-ШАУ-Д-380-22-062-54КП-C503814, 30 кВт	шт	1,00
300	Устройство для погружного монтажа насоса DN80/2RK	шт	2,00
301	Скала 0-200	м3	352,00

Источник: Задание на оценку №15 от 02.06.2025

Таблица 6. Перечень работ (улучшений), произведенных на части земельного участка общей площадью 46 982 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 кв. м (Очередь 3)

№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
02-01-01 Благоустройство			
Раздел 1. Благоустройство			
покрытия			
1	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	13,17
2	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	78,41
3	Смеси асфальтобетонные пористые крупнозернистые марка I	т	1 458,12
4	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип А с добавкой КМА КОЛТЕК	т	471,19
5	Розлив вяжущих материалов	т	59,44
6	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	61,22
7	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,56
8	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	56,00
9	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	8,95
10	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	895,00
Устройство асфальтовой проезжей части			
11	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	26,02
12	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	3 278,77
13	Розлив вяжущих материалов	т	288,49
14	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	297,14
15	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	46,65
16	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	193,78
17	Смеси асфальтобетонные пористые крупнозернистые марка I	т	4 220,66
18	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип А с добавкой КМА КОЛТЕК	т	2 259,81
Устройство асфальтовой проезжей части			
19	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	9,02
20	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	1 136,27
21	Розлив вяжущих материалов	т	101,00
22	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	104,03
23	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	9,02
24	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	18,04
25	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип А с добавкой КМА КОЛТЕК	т	946,89
26	Устройство покрытия из черного щебня толщиной 6 см с плотностью каменных материалов: 2,5-2,9 т/куб. м	1000 кв. м	5,67
27	Щебень черный горячий, фракция 5-10 мм	т	62,32
28	Щебень черный горячий, фракция 10-15 мм	т	45,32
29	Щебень черный горячий, фракция 20-25 мм	т	662,81
30	Устройство одиночной шероховатой поверхностной обработки из битумной эмульсии и щебня фракции 5-10 мм с использованием распределителя щебня ЩРД-3,5 и автогудронатора СКД-100 на покрытии: в начальной стадии эксплуатации, при ширине 7 м	1000 кв. м	35,98
31	Эмульсия битумно-катионная ЭБК-Б-50	т	69,80

№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
32	Розлив вяжущих материалов	т	34,53
33	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styrelf 90 Премиум"	т	35,56
34	Добавка противоморозная Гидротэкс ПМД	л	290,00
35	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из скалы	100 куб. м	345,38
36	Скала взрывная прим.	куб. м	43 517,88
37	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	34,53
38	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	241,68
02-01-02 Вертикальная планировка			
Раздел 1. Вертикальная планировка			
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80л.с.)	1000 кв. м	70,95
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	35,48
3	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	69 176,25
4	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	35,48
5	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3, грунт для обратной засыпки	1000 куб. м	35,85
6	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	69 899,70
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 куб. м	40,16
8	Засыпка экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) куб. м, группа грунтов: 3	1000 куб. м	35,85
9	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	куб. м	4 899,52
10	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из скалы, рпим	100 куб. м	305,34
11	Скала взрывная прим.	куб. м	38 472,84
12	Уплотнение грунта прицепными катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	35,85
13	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	358,46
02-01-03 Наружные сети водоснабжения и водоотведения			
Раздел 1. Наружные сети ливневой канализации (участок от к.3 до КНС.11)			
Земляные работы			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	2,20
2	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 853,50
3	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	2,20
4	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного	10 куб. м	2,70
5	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	1,35
6	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М 1400, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	куб. м	194,40
Монтажные работы			
7	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,70
8	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/скв. м), диаметр 125 мм	шт	2,00
9	Отвод полиэтиленовый сварной 60°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/скв. м), диаметр 125 мм	шт	3,00
10	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/скв. м), диаметр 125 мм	шт	2,00
11	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм	100 м	1,66
12	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	167,56
13	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,90
14	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	3,00
15	Отвод полиэтиленовый сварной 60°, ПЭ100, к напорным труба 0,63 МПа (6,3 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	3,00
16	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/скв. м), диаметр 225 мм	шт	3,00
17	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	100 м	1,26
18	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 400 мм, толщина стенки 23,7 мм	м	127,56
19	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов	10 шт	0,60

№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
20	Отвод полиэтиленовый сварной 45°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/скв. м), диаметр 400 мм	шт	2,00
21	Отвод полиэтиленовый сварной 60°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/скв. м), диаметр 400 мм	шт	2,00
22	Отвод полиэтиленовый сварной 90°, ПЭ100, к напорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/скв. м), диаметр 400 мм	шт	2,00
23	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников	10 шт	0,20
24	Тройник полиэтиленовый сварной ПЭ100, к напорным трубам, номинальное давление 1,6 МПа (16 кгс/скв. м), 3, диаметр 400 мм	шт	2,00
25	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 куб. м	26,18
26	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М 1200, номер смеси С4, размер зерен 0-80 мм	куб. м	3 193,96
Колодец			
27	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,25
28	Плита днища ПН15, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,38 куб. м, расход арматуры 33,13 кг	шт	1,00
29	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,265 куб. м, расход арматуры 4,94 кг	шт	1,00
30	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,40 куб. м, расход арматуры 7,02 кг	шт	2,00
31	Плиты перекрытия 1ПП15-1, бетон В15, объем 0,27 куб. м, расход арматуры 30 кг	шт	1,00
32	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	2,00
33	Плиты дорожные ПД 2-6, бетон В15, объем 0,8 куб. м, расход арматуры 84,99 кг (ПД-ЛТ прим.)	шт	1,00
34	Люк чугунный тяжелый	шт	1,00
35	Установка: гидрантов пожарных	шт	1,00
36	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 250-400 мм	т	0,11
37	Пожарная подставка раструбная ППР из высокопрочного чугуна с внутренним цементно-песчаным покрытием, диаметр 300 мм (400 мм - прим.)	шт	1,00
Раздел 2. Канализация хоз-бытовая К1			
Земляные работы			
38	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0.65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	1,03
39	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	1 800,75
40	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	1,03
41	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	5,30
42	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	1,59
43	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	217,30
44	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 куб. м	7,94
45	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М 1200, номер смеси С4, размер зерен 0-80 мм	куб. м	968,68
Монтажные работы			
46	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм (160мм,200мм -прим.)	100 м	2,01
47	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 160 мм, толщина стенки 14,6 мм	м	203,21
48	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 200 мм, толщина стенки 18,2 мм	м	83,40
49	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (250мм - прим.)	100 м	0,07
50	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 250 мм, толщина стенки 22,7 мм	м	7,00
51	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (+ 110мм - прим.)	100 м	0,58
Колодцы			
52	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 куб. м	1,91
53	Плита днища ПН10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,18 куб. м, расход арматуры 15,14 кг	шт	12,00
54	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,16 куб. м, расход арматуры 3,95 кг	шт	12,00
55	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,24 куб. м, расход арматуры 5,66 кг	шт	15,00
56	Плиты перекрытия ПП10-2, бетон В15, объем 0,10 куб. м, расход арматуры 16,65 кг	шт	11,00
57	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	8,00
58	Плиты дорожные ПД6, бетон В20, объем 0,85 куб. м, расход арматуры 99,30 кг	шт	12,00

№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
59	Люк чугунный тяжелый	шт	12,00
60	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,24
61	Плита днища ПН15, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,38 куб. м, расход арматуры 33,13 кг	шт	1,00
62	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,265 куб. м, расход арматуры 4,94 кг	шт	2,00
63	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,40 куб. м, расход арматуры 7,02 кг	шт	1,00
64	Плиты перекрытия 1ПП15-2, бетон В15, объем 0,27 куб. м, расход арматуры 32,21 кг	шт	1,00
65	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	1,00
66	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт	2,00
67	Плиты дорожные ПД6, бетон В20, объем 0,85 куб. м, расход арматуры 99,30 кг	шт	1,00
68	Люк чугунный тяжелый	шт	1,00
69	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,82
70	Битумы нефтяные строительные БН-50/50	т	0,01
71	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,20
Раздел 3. Канализация К1-н			
Земляные работы			
72	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	1,98
73	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 456,25
74	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	1,98
75	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	10,40
76	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	3,62
77	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	466,00
78	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 куб. м	16,42
79	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М 1200, номер смеси С4, размер зерен 0-80 мм	куб. м	2 003,24
Монтажные работы			
80	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 125 мм	км	0,31
81	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 125 мм, толщина стенки 9,2 мм	м	316,81
Раздел 4. Канализация поверхностных стоков К2			
Земляные работы			
82	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	0,54
83	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т работающих вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	945,00
84	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	0,54
85	Устройство основания под трубопроводы: песчаного	10 куб. м	3,45
86	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	37,95
87	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	1,91
88	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	228,95
89	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	1,91
90	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 куб. м	3,00
91	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М 1400, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	куб. м	366,00
92	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 куб. м	49,15
93	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С2, размер зерен 0-20 мм	куб. м	1 322,72
94	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М 1200, номер смеси С4, размер зерен 0-80 мм	куб. м	4 673,21
Монтажные работы			
95	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (160мм - прим.)	100 м	0,16
96	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 160 мм (КОРСИС -прим.)	м	16,06
97	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм (250мм - прим.)	100 м	0,66
98	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 250 мм	м	67,06

№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
99	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм	100 м	0,56
100	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 315 мм	м	56,76
101	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм	100 м	0,30
102	Трубы дренажные полиэтиленовые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 400 мм	м	30,00
Колодцы			
103	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,37
104	Плита днища ПН10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,18 куб. м, расход арматуры 15,14 кг	шт	2,00
105	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,16 куб. м, расход арматуры 3,95 кг	шт	2,00
106	Плиты перекрытия ПП10-2, бетон В15, объем 0,10 куб. м, расход арматуры 16,65 кг	шт	2,00
107	Плиты дорожные ПД6, бетон В20, объем 0,85 куб. м, расход арматуры 99,30 кг	шт	2,00
108	Люк чугунный тяжелый	шт	1,00
109	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,19
110	Плита днища ПН15, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,38 куб. м, расход арматуры 33,13 кг	шт	1,00
111	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,265 куб. м, расход арматуры 4,94 кг	шт	4,00
112	Плиты перекрытия ПП15-2, бетон В15, объем 0,27 куб. м, расход арматуры 32,21 кг	шт	1,00
113	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	1,00
114	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,15 куб. м, расход арматуры 4,80 кг	шт	1,00
115	Люк чугунный тяжелый	шт	1,00
116	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	куб. м	0,77
117	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М 1400, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	куб. м	0,89
118	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 1,0 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,77
119	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9А, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,22 куб. м, расход арматуры 14,76 кг (КС10.9Б - прим.)	шт	7,00
120	Плита днища плоская, бетон В15 (КВ. М00), объем до 0,5 куб. м, расход арматуры 60 кг/куб. м (КЦД10-а прим.)	куб. м	0,77
121	Крышка колодцев КЦП 1-10-1, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,1 куб. м, расход арматуры 7,70 кг (КЦПЗ-10 прим.)	шт	7,00
122	Люк чугунный с решеткой для дождеприемного колодца ЛР	шт	7,00
123	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,58
124	Битумы нефтяные строительные БН-50/50	т	0,01
125	Мастика "Ярославна БПХ-2"	т	0,14

Источник: Задание на оценку №15 от 02.06.2025

Таблица 7. Перечень работ (улучшений), произведенных на части земельного участка общей площадью 51 875 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/- 157 кв. м (Очередь 4)

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
Устройство наружных кабельных линий 0,4 кВ				
1	Отсев (подушка для кабеля) с трамбовкой	дог. цена	куб. м	132,48
2	Кирпич (перегородка между взаиморезервируемыми линиями ВРУ1-Н1 и ВРУ1-Н2)	дог. цена	шт	1848
4	Труба ПНД 160 для ввода в здание и ТП (L=12м)	дог. цена	шт	2
6	Труба ПНД 160 для защиты кабеля при пересечениях с другими сетями (L=12м)	дог. цена	шт	2
8	Уплотнение в трубе (герметизация)	дог. цена	шт	18
11	Исполнительная съёмка с ИСО ГД	дог. цена	компл	1
13	Кабель АВБШвнг (А)-4х240 мм(Н)-1	дог. цена	м	1280
14	Кирпич	дог. цена	шт	7700
15	Муфта концевая 4ПКП(б)-1-150/240-Б КВТ	дог. цена	шт	12
16	ПНР	дог. цена	компл	1
Материалы Генподрядчика				
1	ПЩС к-т=1,24	Накладная №293	куб. м	164
4,6	Труба техническая D160*9,5 SDR17	Накладная №257	м	48
13	Кабель силовой АВБШвнг (А)-4х240 мм(Н)-1	Накладная №257	м	1280

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
	Реконструкция РП-ТП 9525			
1	Замена трансформатора ТОН-10-11.2-2-0,5/10P-300/5 УХЛ2	договорная цена	шт.	2,00
2	Монтаж прибора релейной защиты Сириус-2-Л, настройка уставок	договорная цена	м.	1,00
3	ПНР, испытание Т/Т, кабельных линий 10кВ	договорная цена	шт.	1,00
	Изготовление, доставка и монтаж оборудования для реконструкции РП-ТП			
1	Реконструкция РП-ТП.ДГУ СМР, ПНР	дог. цена	шт	1
2	КСО-298-8ВВ-630-УЗ (Тр-р2)(яч.10)	дог. цена	шт	1
3	РУ-0,4кВ(2000А)(РП-ТП.ДГУ)	дог. цена	шт	1
4	Трансформатор ТМГ-1000/10-0,4кВ Д/Ун-11 УХЛ1 Электрощит	дог. цена	шт	2
5	Шинный переход РУНН - Тр-р	дог. цена	шт	2
6	Материалы Генподрядчика			
7	Кабель АПвВнг(В)-LS 1х95/50-10		м	75
8	Муфта концевая ПКВОН-10-70/120		шт	6
	Реконструкция РП-ТП 9525			
1	Трансформатор тока нулевой последовательности ТЗЛМ-1-1, d=105	договорная цена	шт.	1,00
2	Шина алюминиевая АД 3х20	договорная цена	м.	1,00
3	Болт М10, шайба, гайка	договорная цена	шт.	20,00
4	Ограничитель перенапряжения ОПН -П/ЗЭУ-(К) 10/11,5/680 УХЛ2	договорная цена	шт.	3,00
5	Замена вторичных цепей камеры КСО UNIFLEX H07V-K	договорная цена	м.	150,00
6	Ревизия камеры КСО	договорная цена	шт.	2,00
7	Ревизия разъединителя РВЗ 10/630	договорная цена	шт.	3,00
8	Кабель канал 40х100 Transcab Led	договорная цена	шт.	1,00
9	Очиститель Pro-Brite Super Alkaline 2203-5	договорная цена	шт.	4,00
10	Обтирочная ветошь 10кг	договорная цена	шт.	1,00
11	Краска	договорная цена	шт.	1,00
12	Поиск повреждения КЛ 10кВ	договорная цена	шт.	1,00
13	Испытание кабеля ячейки №3 и №4	договорная цена	шт.	2,00
14	ПНР, РЗиА, испытание Т/Т, выключателя Rusol ячейки №3 и №4	договорная цена	шт.	2,00
	Реконструкция РП-ТП 9525			
1	Монтаж алюминиевых шин 5х50	договорная цена	м.	4,00
2	Монтаж стальной шины заземления 5х50	договорная цена	м.	9,00
3	Слесарные работы(резка, загиб, сверление)	договорная цена	м.	13,00
4	Усадка термотрубки TUT 130/36 на шинный мост	договорная цена	м.	4,00
5	Наконечники ТМЛ 70-12	договорная цена	шт.	8,00
6	Шина монтажная стальная, FLS L=2м.	договорная цена	шт.	6,00
7	Комплект метиз и болтовых соединений	договорная цена	компл.	1,00
1	Наружные сети В2			
2	Земляные работы (расчет земляных работ от натуральных отметок)			
2	разработка грунта траншеи механизированным способом с применением гидромолота на вывоз 1км	договорная цена	куб. м	1 455,00
3	разработка грунта 3 группы траншеи механизированным способом на вывоз 1км	договорная цена	куб. м	1 446,00
4	разработка грунта 3 группы вручную в местах пересечения с сущ. сетями	договорная цена	куб. м	3,00
5	доработка грунта 3 группы вручную, зачистка dna и стенок с выкидкой в траншеи, разработанной механизированным способом	договорная цена	куб. м	16,00
6	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/самосвалы и перевозка до 1 км	договорная цена	куб. м	19,00
7	засыпка щебнем фракции (h=40 см)	договорная цена	куб. м	129,40
8	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	договорная цена	куб. м	138,00
9	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	договорная цена	куб. м	629,00
10	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	договорная цена	куб. м	1 881,00
11	обратная засыпка трубопровода экскаватором и уплотнение грунта трамбовками	договорная цена	куб. м	1 881,00
12	Монтажные работы			
13	Монтаж трубы ПНД Д 400 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	м.п.	540,20
14	Монтаж отвода (45,60,90) ПНД Д 400 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	шт.	6,00
15	Монтаж тройника ПНД Д 400 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	шт.	2,00
16	Заделка проходов через ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
17	Монтаж колодца под ПГ	договорная цена	ед.	
18	Днище ПН15	договорная цена	шт.	
19	Кольцо стеновое КС15.6	договорная цена	шт.	
20	Кольцо стеновое КС15.9	договорная цена	шт.	
21	Плита перекрытия 1ПП15	договорная цена	шт.	
22	Кольцо опорное К06	договорная цена	шт.	
23	Люк Т (С250)	договорная цена	шт.	
24	Плита ПД-ЛТ под люк Т	договорная цена	шт.	
25	Монтаж стремянок	договорная цена	шт.	
26	Монтаж пожарная подставка фланцевая ППФ Д400 чугун	договорная цена	ед.	
27	Монтаж пожарного гидранта Jafar H=2250	договорная цена	ед.	
28	Муфта д.0400 SDR17 ПЭ100 TRANS-QUADRO	договорная цена	шт.	
29	Втулка под фланец (литая, удл.) д.0400 SDR17 ПЭ100 ТОРГСТРОЙ	договорная цена	шт.	
30	Фланец стальной (расточенный) DN0400 PN10 под ПЭ втулку DN0400	договорная цена	шт.	
31	Болты, гайки, шайбы.	договорная цена	кг.	
32	Испытания	договорная цена		
33	Гидравлические испытания	договорная цена	ед.	
34	Итого:			
35	Материалы Генподрядчика			
36	Скала 0-200	договорная цена	куб. м	1 062,00
37	ПЩС 0-20	договорная цена	куб. м	354,00
38	Щебень 20-40	договорная цена	куб. м	47,00
39	Скала 0-500	договорная цена	куб. м	372,40
40	ПЩС 0-20	договорная цена	куб. м	108,00
41	Щебень 20-40	договорная цена	куб. м	49,58
42	Скала 0-200	договорная цена	куб. м	625,20
43	ПЩС 0-20	договорная цена	куб. м	403,20
44	Щебень 20-40	договорная цена	куб. м	43,90
45	Скала 0-200	договорная цена	куб. м	573,80
46	ПЩС 0-20	договорная цена	куб. м	85,80
47	Щебень 20-40	договорная цена	куб. м	33,02
1	Наружные сети бытовой канализации К1			
2	Земляные работы (расчет земляных работ от натуральных отметок)			
3	разработка грунта 3 группы траншеи механизированным способом на вывоз 1км	договорная цена	куб. м	388,0
4	Замещение непригодных грунтов в основании дрсевой - скальной породой Н=1000мм	договорная цена	куб. м	
4	разработка грунта 3 группы вручную в местах пересечения с сущ. сетями	договорная цена	куб. м	3,0
5	доработка грунта 3 группы вручную, зачистка дна и стенок с выкидкой в траншеи, разработанной механизированным способом	договорная цена	куб. м	16,0
6	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/самосвалы и перевозка до 1 км	договорная цена	куб. м	19,0
8	засыпка щебнем фракции 40-70 мм (h=40 см)	договорная цена	куб. м	
7	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	договорная цена	куб. м	22,0
8	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	договорная цена	куб. м	76,0
9	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	договорная цена	куб. м	357,0
10	обратная засыпка трубопровода экскаватором и уплотнение грунта трамбовками	договорная цена	куб. м	357,0
11	Водотлив из траншей	договорная цена	куб. м	
12	Монтажные работы	договорная цена		
13	монтаж новой трубы " КОРСИС D160 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	104,9
14	уплотнительное кольцо Корсис SN8 D160	договорная цена	шт.	17,0
15	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,0 м в мокрых грунтах	договорная цена	шт	5,0
16	плита днища ПН-10	договорная цена	шт	5,0
19	бетонная подготовка В3,5	договорная цена	куб. м	
17	лоток из бетона бетон В15	договорная цена	куб. м	4,8
18	кольцо стеновое КС 10-9	договорная цена	шт	10,0
19	плита перекрытия 2ПП10	договорная цена	шт	5,0
23	кольцо стеновое КС10-6	договорная цена	шт	

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
24	кольцо доборное КО6	договорная цена	шт	
20	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт	
21	люк чугунный канализационный тип ТМ	договорная цена	шт	
27	кольцо стеновое КС7-3	договорная цена	шт	
20	Заделка проходов через ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	9,0
29	Итого по хозяйственно-бытовой канализации	договорная цена	руб.	
30	Гидравлические испытания.	договорная цена	комплекс работ	
21	Наружные сети ливневой канализации	договорная цена		
22	Земляные работы (расчет земляных работ от натуральных отметок)	договорная цена		
23	разработка грунта 3 группы траншеи механизированным способом на вывоз 1км	договорная цена	куб. м	888,0
34	Замещение непригодных грунтов в основании дрсевой - скальной породой Н=1000мм	договорная цена	куб. м	
24	разработка грунта 3 группы вручную в местах пересечения с сущ. сетями	договорная цена	куб. м	3,0
25	доработка грунта 3 группы вручную, зачистка dna и стенок с выкидкой в траншеи, разработанной механизированным способом	договорная цена	куб. м	16,0
26	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/самосвалы и перевозка до 1 км	договорная цена	куб. м	19,0
38	засыпка щебнем фракции 40-70 мм (h=40 см)	договорная цена	куб. м	
27	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	договорная цена	куб. м	49,0
28	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	договорная цена	куб. м	226,0
29	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	договорная цена	куб. м	525,0
30	обратная засыпка трубопровода экскаватором и уплотнение грунта трамбовками	договорная цена	куб. м	525,0
33	Водотлив из траншей	договорная цена	куб. м	
31	Монтажные работы	договорная цена		
32	монтаж трубы " КОПСИС ПРО 630 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	96,6
33	уплотнительное кольцо Корсис SN8 Д630	договорная цена	шт.	8,0
34	Монтаж трубы ПНД Д 315 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	м.п.	130,2
35	Монтаж отвода (45,60,90) ПНД Д 315 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	шт.	2,0
57	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,0 м в мокрых грунтах	договорная цена	шт	
58	плита днища ПН-10	договорная цена	шт	
59	бетонная подготовка В3,5	договорная цена	куб. м	
60	лоток из бетона бетон В15	договорная цена	куб. м	
61	кольцо стеновое КС 10-9	договорная цена	шт	
62	плита перекрытия 2ПП10	договорная цена	шт	
63	кольцо стеновое КС10-6	договорная цена	шт	
64	кольцо доборное КО6	договорная цена	шт	
65	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт	
66	люк чугунный канализационный тип ТМ	договорная цена	шт	
67	Дождеприемник круглый на шарнире Дк	договорная цена	шт.	
68	кольцо стеновое КС7-3	договорная цена	шт	
69	Заделка проходов через ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	
36	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,5 м в мокрых грунтах	договорная цена	шт	4,0
37	бетонная подготовка В3,5	договорная цена	куб. м	1,2
38	лоток из бетона бетон В15	договорная цена	куб. м	5,2
39	плита днища ПН-15	договорная цена	шт	4,0
74	кольцо стеновое КС 15-6	договорная цена	шт	
40	кольцо стеновое КС 15-9	договорная цена	шт	8,0
41	плита перекрытия 2ПП15	договорная цена	шт	4,0
77	кольцо опорное КО6	договорная цена	шт	
78	кольцо стеновое КС 7-3	договорная цена	шт	
79	бетон В15	договорная цена	куб. м	
80	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт	
81	люк чугунный канализационный тип ТМ	договорная цена	шт	
82	упор из бетона В7,5	договорная цена	куб. м	
42	Заделка проходов через ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	8,0
46	Гидравлические испытания.	договорная цена	комплекс работ	
43	Итого работы:			

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
44	Материалы Генподрядчика			
45	Скала 0-200	Накладная №4 от 12.01.2022	куб. м	875,0
46	ЩПС 0-20	Накладная №4 от 12.01.2022	куб. м	364,0
47	Скала 0-200	Накладная №47 от 15.02.2022	куб. м	359,6
48	ЩПС 0-20	Накладная №47 от 15.02.2022	куб. м	83,0
	Монтаж погружных насосов в КНС-13			
1	Монтаж погружных насосов для сточных вод	ДЦ	шт	2
2	Монтаж рамы для установки насосов - автоматическая трубная мцфта DN80	ДЦ	шт	2
3	2111 Задвижка фланцевая DN80, PN16 EN-GJS-400-15 EPDM	ДЦ	шт	2
4	Клапан обратный шаровый чугунный, фланцевый DN80, PN16 EN-GJS-400-15 NBR	ДЦ	шт	2
5	Тройник (литой, удл.) д.0090 SDR 17 ПЭ 100	ДЦ	шт	1
6	Переход редукционный д.0125/0090 SDR 11 ПЭ 100	ДЦ	шт	1
7	Отвод 90°(литой, удл.) д.0090 SDR 17 ПЭ 100	ДЦ	шт	3
8	Втулка под фланец (литая, удл.) д.0090 SDR 17 ПЭ 100	ДЦ	шт	6
9	Фланец стальной (расточенный) с покрытием DN0090, PN16	ДЦ	шт	6
10	Фланец стальной (расточенный) с покрытием DN125, PN16	ДЦ	шт	2
11	Втулка под фланец (литая, удл.) д.0125 SDR 11 ПЭ 100	ДЦ	шт	2
12	Муфта д.090 SDR 11 ПЭ 100	ДЦ	шт	6
13	Муфта д.0125 SDR 11 ПЭ 100	ДЦ	шт	2
14	Труба 90x5,4 SDR 17 ПЭ 100	ДЦ	м	6
15	Площадка для обслуживания 2000x500 мм	ДЦ	шт	1
16	Корзина мусороулавливающая 500x400x250в комплекте с направляющими	ДЦ	шт	2
17	Кронштейн для поплавков	ДЦ	шт	1
18	Стремянка С-1-10 h= 3550 мм	ДЦ	шт	1
19	Монтаж направляющих из оцинкованной трубы д.40 мм	ДЦ	комплект	2
20	Монтаж балки под направляющие	ДЦ	шт	1
21	ПНР	ДЦ	комплекс	1
22	Насос CNP 80WQ36-16-4(I) (Q=50,72 м³/ч, H=12,0м) P=4,0 кВт 2 шт., муфта для насоса ATM DN80 2 шт., комплект поплавковых выключателей MS1/10m x 1 ш 2шт., аналоговый датчик уровня 0-2,5 1 шт., шкаф управления ШУКН-НА-2-6-9 с диспетчеризацией GSM, уличного исполнения 1 шт.	ДЦ	комплект	1
1	Наружные сети бытовой канализации К1			
2	Земляные работы (расчет земляных работ от натуральных отметок)			
	разработка грунта 3 группы траншеи механизированным способом на вывоз 1км	договорная цена	куб. м	
	Замещение непригодных грунтов в основании дрсвой - скальной породой H=1000мм	договорная цена	куб. м	
	разработка грунта 3 группы вручную в местах пересечения с сущ. сетями	договорная цена	куб. м	
	доработка грунта 3 группы вручную, зачистка дна и стенок с выкидкой в траншеи, разработанной механизированным способом	договорная цена	куб. м	
	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/самосвалы и перевозка до 1 км	договорная цена	куб. м	
	засыпка щебнем фракции 40-70 мм (h=40 см)	договорная цена	куб. м	
	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	договорная цена	куб. м	
	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	договорная цена	куб. м	
	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	договорная цена	куб. м	
	обратная засыпка трубопровода экскаватором и уплотнение грунта трамбовками	договорная цена	куб. м	
3	Водотлив из траншей	договорная цена	куб. м	105,0
4	Монтажные работы	договорная цена		
	монтаж новой трубы " КОРСИС D160 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	
	уплотнительное кольцо Корсис SN8 D160	договорная цена	шт.	
5	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,0 м в мокрых грунтах	договорная цена	шт	
	плита днища ПН-10	договорная цена	шт	
	бетонная подготовка В3,5	договорная цена	куб. м	

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
	лоток из бетона бетон В15	договорная цена	куб. м	
	кольцо стеновое КС 10-9	договорная цена	шт	
	плита перекрытия 2ПП10	договорная цена	шт	
	кольцо стеновое КС10-6	договорная цена	шт	
	кольцо доборное КО6	договорная цена	шт	
6	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт	0,0
7	люк чугунный канализационный тип ТМ	договорная цена	шт	0,0
	кольцо стеновое КС7-3	договорная цена	шт	
	Заделка проходов через ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	
	Итого по хозяйственно-бытовой канализации	договорная цена	руб.	
	Гидравлические испытания.	договорная цена	комплекс работ	
4	Наружные сети ливневой канализации	договорная цена		
5	Земляные работы (расчет земляных работ от натуральных отметок)	договорная цена		
6	разработка грунта 3 группы траншеи механизированным способом с применением гидромолота на вывоз 1км	договорная цена	куб. м	1156,0
7	Замещение непригодных грунтов в основании дрсевой - скальной породой Н=1000мм	договорная цена	куб. м	53,0
	разработка грунта 3 группы вручную в местах пересечения с сущ. сетями	договорная цена	куб. м	
	доработка грунта 3 группы вручную, зачистка дна и стенок с выкидкой в траншеи, разработанной механизированным способом	договорная цена	куб. м	
	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/самосвалы и перевозка до 1 км	договорная цена	куб. м	
	засыпка щебнем фракции 40-70 мм (h=40 см)	договорная цена	куб. м	
8	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	договорная цена	куб. м	100,0
9	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	договорная цена	куб. м	607,0
10	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	договорная цена	куб. м	922,0
11	обратная засыпка трубопровода экскаватором и уплотнение грунта трамбовками	договорная цена	куб. м	922,0
12	Водотлив из траншей	договорная цена	куб. м	105,0
13	Монтажные работы	договорная цена		
	монтаж трубы " КОРСИС ПРО 630 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	
	уплотнительное кольцо Корсис SN8 Д630	договорная цена	шт.	
14	монтаж трубы " КОРСИС ПРО 500 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	186,0
15	уплотнительное кольцо Корсис SN8 Д500	договорная цена	шт	16,0
16	монтаж трубы " КОРСИС ПРО 400 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	73,0
17	уплотнительное кольцо Корсис SN8 Д400	договорная цена	шт	6,0
18	монтаж трубы " КОРСИС ПРО 315 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	83,4
19	уплотнительное кольцо Корсис SN8 Д315	договорная цена	шт	6,0
20	монтаж трубы " КОРСИС ПРО 250 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	78,3
21	уплотнительное кольцо Корсис SN8 Д250	договорная цена	шт.	6,0
	Монтаж трубы ПНД Д 315 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	м.п.	
22	Монтаж отвода (45,60,90) ПНД Д 315 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	шт.	2,0
23	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,0 м в мокрых грунтах	договорная цена	шт	9,0
24	плита днища ПН-10	договорная цена	шт	9,0
	бетонная подготовка В3,5	договорная цена	куб. м	
	лоток из бетона бетон В15	договорная цена	куб. м	
25	кольцо стеновое КС 10-9	договорная цена	шт	6,0
26	плита перекрытия 2ПП10	договорная цена	шт	9,0
27	кольцо стеновое КС10-6	договорная цена	шт	3,0
	кольцо доборное КО6	договорная цена	шт	
	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт	
	люк чугунный канализационный тип ТМ	договорная цена	шт	
	Дождеприемник круглый на шарнире Дк	договорная цена	шт.	
	кольцо стеновое КС7-3	договорная цена	шт	
	Заделка проходов через ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	
28	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,5 м в мокрых грунтах	договорная цена	шт	10,0
	бетонная подготовка В7,5	договорная цена	куб. м	
29	лоток из бетона бетон В15	договорная цена	куб. м	8,2
30	плита днища ПН-15	договорная цена	шт	10,0

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
31	кольцо стеновое КС 15-6	договорная цена	шт	2,0
32	кольцо стеновое КС 15-9	договорная цена	шт	13,0
33	плита перекрытия 2ПП15	договорная цена	шт	10,0
	кольцо опорное КО6	договорная цена	шт	
	кольцо стеновое КС 7-3	договорная цена	шт	
	бетон В15	договорная цена	куб. м	
34	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт	11,0
Раздел 1. Монолитные работы подземные сооружения				
Камера К 4				
1	Устройство бетонной подготовки	дог. цена	куб. м	1,33
2	Бетонирование монолитной фундаментной плиты	дог. цена	куб. м	3,15
3	Бетонирование монолитных стен	дог. цена	куб. м	6,6
4	Бетонирование плиты покрытия П1	дог. цена	куб. м	2,31
5	Устройство галтели по периметру	дог. цена	м.п.	13,8
6	Устройство обмазочной гидроизоляции в 3 слоя (1 слой праймер, 2 слоя битумной мастики)	дог. цена	кв. м	32,74
Камера КНС 13				
7	Устройство бетонной подготовки	дог. цена	куб. м	1,16
8	Бетонирование монолитной фундаментной плиты	дог. цена	куб. м	3,07
9	Бетонирование монолитных стен	дог. цена	куб. м	11,14
10	Бетонирование плиты покрытия П2, П7, П8.	дог. цена	куб. м	1,98
11	Устройство галтели по периметру	дог. цена	м.п.	12,8
12	Устройство обмазочной гидроизоляции в 3 слоя (1 слой праймер, 2 слоя битумной мастики)	дог. цена	кв. м	52,44
Камера КВ 4				
13	Устройство бетонной подготовки	дог. цена	куб. м	1,62
14	Бетонирование монолитной фундаментной плиты	дог. цена	куб. м	4,37
15	Бетонирование монолитных стен	дог. цена	куб. м	8,28
16	Бетонирование плиты покрытия П3	дог. цена	куб. м	1,95
17	Устройство галтели по периметру	дог. цена	м.п.	16
18	Устройство обмазочной гидроизоляции в 3 слоя (1 слой праймер, 2 слоя битумной мастики)	дог. цена	кв. м	40,08
Камера КВ 6/ПГ7				
19	Устройство бетонной подготовки	дог. цена	куб. м	1,45
20	Бетонирование монолитной фундаментной плиты	дог. цена	куб. м	3,91
21	Бетонирование монолитных стен	дог. цена	куб. м	6,72
22	Бетонирование плиты покрытия П5, П6	дог. цена	куб. м	2,55
23	Устройство галтели по периметру	дог. цена	м.п.	14,6
24	Устройство обмазочной гидроизоляции в 3 слоя (1 слой праймер, 2 слоя битумной мастики)	дог. цена	кв. м	33,36
Раздел 2. Ограждения территории (Забор)				
Забор вдоль дороги (СМАК)				
25	Бетонирование буронабивных свай	дог. цена	шт	105
26	Устройство основания под устройство подпорной стены	дог. цена	кв. м	246
27	Устройство подпорной монолитной стены	дог. цена	куб. м	69,751
28	Монтаж ограждения из сварной сетки	дог. цена	секция	135
29	Монтаж ЕГОЗА	дог. цена	м.п.	410,3
Забор между 3 и 4 складом				
30	Установка блоков ФБС под ограждение	дог. цена	шт	40
31	Монтаж ограждения из сварной сетки	дог. цена	секция	34
Забор до "авиатора" за 4 складом				
32	Устройство основания под устройство подпорной стены	дог. цена	кв. м	123
33	Установка блоков ФБС под ограждение	дог. цена	шт	87
34	Монтаж ограждения из сварной сетки	дог. цена	секция	83
35	Монтаж ЕГОЗА	дог. цена	м.п.	205
Раздел 3. Слаботочка. Колодцы				
36	Укладка Гофры вдоль забора с колкой траншеи и подготовкой основания и засыпкой.	дог. цена	м.п.	492,71
37	Монтаж колодцев	дог. цена	шт	17

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
	Забор от "АЦ Гагарин" в сторону "Смак"			
38	Устройство основания под устройство подпорной стены	дог. цена	кв. м	5,76
39	Установка блоков ФБС под ограждение	дог. цена	шт	29
40	Монтаж ограждения из сварной сетки	дог. цена	секция	26
41	Монтаж ЕГОЗА	дог. цена	м.п.	69,6
	Итого:			
42	Материал генподрядчика:			
43	Арматура 12 мм А500с		т	6,483
44	Арматура 10 мм А500с		т	2,371
45	Арматура 10 мм А240		т	0,447
46	Проволока вязальная		кг	122,2
47	Бетон В10		куб. м	5,56
48	Бетон В25		куб. м	151,1834
49	Каркасы для свай		шт	105
50	Праймер		кг	317,2
51	мастика битумная		кг	634,5
52	МБР300		кг	600
53	Стойки заборная		шт	257
54	Рогатка		шт	257
55	Саморезы кровельные м+м		шт	1600
56	Анкера 10х100		шт	1030
57	Сетка 3Д		шт	252
58	ЕГОЗА		м.п.	655
59	Проволока стальная		м.п.	2461
60	Гофра 110мм		м.п.	1500
61	Коодец 9х6		шт	17
62	днище		шт	17
63	крышка		шт	17
64	Люк		шт	17
65	ФБС 2,4*0,6*0,3		шт	301
66	Стойки заборная		шт	27
67	Рогатка		шт	27
68	Саморезы кровельные м+м		шт	108
69	Анкера 10х100		шт	108
70	Сетка 3Д		шт	26
71	ЕГОЗА		м.п.	100
72	Проволока стальная		м.п.	280
	Благоустройство территории			
1	Асфальтобетонная смесь, мелкозернистая тип А марка 1, h=0,05м (4200т.)	дог. цена	кв. м	5390,00
2	Битумная эмульсия ЭБК-2 (расход на всю площадь - 2кг/кв. м)	дог. цена	кв. м	5390,00
3	Крупнозернистая пористая горячая смесь марки II, тип Б h=0,08м (6720т)	дог. цена	кв. м	5 600,00
4	Битумная эмульсия ЭБК-2 (расход на всю площадь - 10кг/кв. м)	дог. цена	кв. м	5600,00
5	Монтаж поребрика БР100.30.15	дог. цена	м.п.	174,20
	Благоустройство территории			
1	Асфальтобетонная смесь, мелкозернистая тип А марка 1, h=0,05м (4200т.)	дог. цена	кв. м	20871,00
2	Битумная эмульсия ЭБК-2 (расход на всю площадь - 2кг/кв. м)	дог. цена	кв. м	20871,00
3	Крупнозернистая пористая горячая смесь марки II, тип Б h=0,08м (6720т)	дог. цена	кв. м	20 344,00
4	Битумная эмульсия ЭБК-2 (расход на всю площадь - 10кг/кв. м)	дог. цена	кв. м	20344,00
5	Монтаж поребрика БР100.30.15	дог. цена	м.п.	605,00
2	Бетонирование фундаментов под колёсоотбойники вдоль оси 26,57, 54шт			
	Работы			
2.1	Бетонирование фундаментов под колёсоотбойники вдоль оси 26,57, 54шт	дог.цена	куб. м	32,40
2.2	Работа шоврезчиком	дог.цена	м/час	25,00
2.3	Резчик швов Сплитстоун	дог.цена	сут	2,50
2.4	Фронтальный погрузчик	дог.цена	м/час	4,00

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
	Материалы			
2.4	Арматура 12 мм	счет	т	0,65
2.5	Бетон В25	счет	куб. м	33,05
2.6	Алмазный диск TRIO-Diamond	счет	шт.	1,00
2.7	Бензин АИ-95 (0,55 л/ч)	счет	л	13,75
5	Устройство хозяйственной канализации К1 в пристроенном АБК			
	Работы			
5.1	Разработка мерзлого грунта вручную (5 чел.*14 дней)	дог.цена	куб. м	125,50
5.2	Укладка трубы 160 мм	дог.цена	м.п.	17,70
5.3	Монтаж фасонных частей канализации 160 мм	дог.цена	шт	16,00
5.4	Укладка трубы 110 мм	дог.цена	м.п.	104,80
5.5	Монтаж фасонных частей канализации 110 мм	дог.цена	шт	58,00
5.6	Вилочный погрузчик Манипу	дог.цена	м/час	1,00
	Материалы			
5.7	Труба канализационная ПП Ф160х2м	счет	шт	9,00
5.8	Тройник канал.ПП 160х45гр	счет	шт	10,00
5.9	Отвод канал.ПП 160х45гр	счет	шт	4,00
5.10	Труба канализационная ПП Ф160х1м	счет	шт	10,00
5.11	Труба канализационная ПП Ф160х0,5м	счет	шт	4,00
5.12	Переход ПП Ф160х110мм	счет	шт	2,00
5.13	Труба канализационная ПП Ф110х2м	счет	шт	38,00
5.14	Труба канализационная ПП Ф110х1м	счет	шт	55,00
5.15	Труба канализационная ПП Ф110х0,5м	счет	шт	92,00
5.16	Тройник канал.ПП 110х45гр	счет	шт	42,00
5.17	Отвод канал.ПП 110х45гр	счет	шт	135,00
5.18	Шпилька резьбовая 10*1000 кл 5,8 усиленная цинк DIN975	счет	шт	11,00
5.19	Шпилька М10х1000 цинк	счет	шт.	15,00
5.20	Шпилька резьбовая 10*2000 усиленная цинк DIN975	счет	шт.	10,00
5.21	Шпилька резьбовая 10*2000 усиленная цинк DIN975	счет	шт.	25,00
5.22	Хомут металлический с резьбой 10-115 гайка М10 компл	счет	шт	100,00
6	Устройство защиты сетей в благоустройстве			
	Работы			
6.1	Устройство защиты трубопроводов из бетона марки В25	дог.цена	куб. м	37,30
6.2	Фронтальный погрузчик САТ	дог.цена	м/час	30,00
6.3	Вилочный погрузчик Манипу	дог.цена	м/час	5,00
	Материалы			
6.4	Сетка 150*150*6	счет	кв. м	186,70
6.5	Бетон В25	счет	куб. м	38,05
9	Устройство водопровода от склада №4 до КПП			
	Работы			
9.1	Разработка грунта от оси 57 до КПП	дог.цена	куб. м	180,30
9.2	Устройство основания из ПЩС h=150мм с уплотнением ручными трамбовками	дог.цена	куб. м	9,40
9.3	Прокладка трубы ПНД 32 мм	дог.цена	м.п.	60,50
9.4	Монтаж фитингов ПНД 32 мм	дог.цена	шт	2,00
9.5	Устройство греющего кабеля	дог.цена	м.п.	15,00
9.6	Устройство ППУ L=1000 мм	дог.цена	м	12,00
9.7	Устройство защитного слоя трубы	дог.цена	куб. м	16,60
9.8	Обратная засыпка траншеи	дог.цена	куб. м	154,30
9.9	Колёсный экскаватор	дог.цена	м/ч	20,00
9.10	Вилочный погрузчик Манипу	дог.цена	м/ч	2,00
	Материалы			
9.11	Труба ПНД 32мм	счет	м.п.	60,50
9.12	Муфта ПНД 32*3/4 Вр	счет	шт	1,00
9.13	Муфта ПНД 32*32 Вр	счет	шт	1,00
9.14	Саморегулирующий греющий кабель	счет	м.п.	15,00
9.15	Скорлупа ППУ 32*40мм L=1м	счет	шт	12,00

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
9.16	ПЩС	счет	куб. м	11,66
10	Устройство септика в КПП			
	Работы			
10.1	Разработка грунта	дог.цена	куб. м	30,00
10.2	Монтаж ж/б колодца 1,5 м Н=2,9м	дог.цена	шт.	1,00
10.3	Укладка трубы ПП 160 мм	дог.цена	м.п.	6,00
10.4	Монтаж фасонных элементов	дог.цена	шт	2,00
10.5	Устройство греющего кабеля	дог.цена	м.п.	6,00
10.6	Устройство энергофлекса L=1000 мм	дог.цена	м.п.	3,00
10.7	Пробивка отверстия в ж/б кольце 200мм	дог.цена	шт.	1,00
10.8	Заделка узла прохода трубы через стенку в ж/б кольце	дог.цена	шт.	1,00
10.9	Колёсный экскаватор	дог.цена	м/ч	2,00
10.10	Вилочный погрузчик Маниту	дог.цена	м/ч	1,00
	Материалы			
10.11	Труба канализационная ПП Ф110х2м	счет	шт.	3,00
10.12	Отвод ПП 110х45гр	счет	шт.	2,00
10.13	Саморегулирующий греющий кабель	счет	шт.	7,00
10.14	Энергофлекс на трубу 110х12мм 2м	счет	м	6,00
10.15	Лента армированная Энергофлекс	счет	рулон.	1,00
10.16	Кольцо КС15.9	счет	шт.	3,00
10.17	Плита днища ПН15	счет	шт.	1,00
10.18	Плита перекрытия ПП15.1	счет	шт.	1,00
10.19	Плита ПД6	счет	шт.	1,00
10.20	МБР 25кг	счет	шт.	3,00
10.21	Каболка	счет	кг.	40,00
10.22	Труба стальная 159х5 ГОСТ 10704 4шт L=150мм	счет	тн	0,00285
10.23	Люк ТМ	счет	шт.	1,00
13	Изготовление и монтаж кронштейнов для монтажа кабельной линии в технологическом тоннеле			
	Работы			
13.1	Изготовление и монтаж кронштейнов для монтажа кабельной линии в технологическом тоннеле	дог.цена	тн.	0,56
	Материалы			
13.2	Уголок 75*75*6	счет	кг	265,22
13.3	Уголок 50*50*6	счет	кг	295,47
13.4	Анкер 12 мм	счет	шт	201,00
13.5	Электроды	счет	кг	5,00
13.6	Газ пропан	счет	бал	1,00
13.7	Газ кислород	счет	бал	3,00
13.8	Грунтовка (150 г на кв. м), 2р 23,7кв. м	счет	кг	7,11
15	Устройство шлакбаумов. 2 шт			
	Работы			
15.1	Установка шлакбаумов	дог.цена	шт	2,00
15.2	Электромонтажные работы	дог.цена	услуга	2,00
15.3	Устройство ж/б фундамента	дог.цена	комплект	2,00
15.4	Вилочный погрузчик Маниту	дог.цена	м/час	1,00
	Материалы			
15.5	Шлакбаум комплект	счет	шт	2,00
15.6	Распорный анкер 12 мм	счет	шт	8,00
17	Устройство траншеи для прокладки слаботочной канализации от сущ.линии до АБК			
	Работы			
17.1	Разработка грунта	дог.цена	куб. м	22,70
17.2	Устройство основания из ПЩС h=150мм с уплотнением ручными трамбовками	дог.цена	куб. м	4,20
17.3	Защитный слой	дог.цена	куб. м	7,40
17.4	Обратная засыпка скалой 0-200 мм	дог.цена	куб. м	22,70
17.5	Экскаватор колёсный	дог.цена	м/час	10,00
17.6	Трамбовка ручная	дог.цена	м/час	3,00

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
	Материалы			
17.6	ПЩС	счет	куб. м	5,21
17.7	Бензин АИ-95 (0,55 л/ч)	счет	л	1,65
17.8	Скала 0-200 мм	счет	куб. м	31,78
18	Устройство траншеи для прокладки кабеля от РП-ТП до склада			
	Работы			
18.1	Разработка грунта	дог.цена	куб. м	361,70
18.2	Устройство основания из ПЩС h=150мм с уплотнением ручными трамбовками	дог.цена	куб. м	43,60
18.3	Устройство защитного слоя из ПЩС	дог.цена	куб. м	84,90
18.4	Укладка трубы ПНД для защиты кабеля (156,6м/п)	дог.цена	шт.	7,00
18.5	Устройство защитного слоя из кирпича (7 рядов по 496 шт)	дог.цена	шт	3472,00
18.6	Обратная засыпка скалой 0-200 мм	дог.цена	куб. м	233,20
18.7	Экскаватор колёсный	дог.цена	м/час	40,00
18.8	Трамбовка ручная	дог.цена	м/час	15,00
18.9	Самосвал	дог.цена	м/час	20,00
	Материалы			
18.10	ПЩС	счет	куб. м	159,34
18.11	Скала 0-200 мм	счет	куб. м	326,48
18.12	Кирпич	счет	шт.	3472,00
18.13	Бензин АИ-95 (0,55 л/ч)	счет	л	8,25
18.14	Труба ПНД 315 (-48м - СК Энергия)	счет	м/п	108,60
19	Устройство траншеи для прокладки кабеля от РП-ТП до проходного тоннеля			
	Работы			
19.1	Разработка грунта	дог.цена	куб. м	188,00
19.2	Устройство основания из ПЩС h=150мм с уплотнением ручными трамбовками	дог.цена	куб. м	26,60
19.3	Устройство защитного слоя из ПЩС	дог.цена	куб. м	54,50
19.4	Устройство защитного слоя из кирпича (7 рядов по 496 шт)	дог.цена	шт	3472,00
19.5	Обратная засыпка скалой 0-200 мм	дог.цена	куб. м	106,90
19.6	Экскаватор колёсный	дог.цена	м/час	40,00
19.7	Трамбовка ручная	дог.цена	м/час	15,00
19.8	Самосвал	дог.цена	м/час	20,00
	Материалы			
19.9	ПЩС	счет	куб. м	100,56
19.10	Бензин АИ-95 (0,55 л/ч)	счет	л	8,25
19.11	Скала 0-200 мм	счет	куб. м	149,66
19.12	Кирпич	счет	шт.	3472,00
20	Устройство траншеи для прокладки НВ кабеля и слаботочной канализации от РП-ТП до КПП склада №4			
	Работы			
20.1	Разработка грунта	дог.цена	куб. м	659,00
20.2	Устройство основания из ПЩС h=150мм с уплотнением ручными трамбовками	дог.цена	куб. м	114,20
20.3	Устройство защитного слоя из ПЩС	дог.цена	куб. м	187,70
20.4	Обратная засыпка грунтом	дог.цена	куб. м	346,80
20.5	Экскаватор колёсный	дог.цена	м/час	50,00
20.6	Трамбовка ручная	дог.цена	м/час	25,00
	Материалы			
20.7	Бензин АИ-95 (0,55 л/ч)	счет	л	13,75
20.8	ПЩС	счет	куб. м	374,36

Источник: Задание на оценку №15 от 02.06.2025

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Наименование	Информация
Заказчик	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7»
Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 7»
Краткое наименование Заказчика	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7»
Реквизиты Заказчика	Адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2, этаж 5, ком. 40,41,42 ИНН 7730257675/КПП 773001001 ОГРН 1207700206515 Дата присвоения ОГРН: 26.06.2020 г. Расчетный счет 40701810800020000440 ПАО Сбербанк Кор/счет 30101810400000000225 БИК 044525225

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

Характеристика	Данные
Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование Оценщика	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Краткое наименование Заказчика	ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН	1027700423915 от 12.11.2002 г.
Адрес места нахождения	Юридический адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещ. 6/1 Фактический адрес: 127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Сведения об Оценщике	Член Российской коллегии оценщиков; Член Национальной лиги субъектов оценочной деятельности
Сведения о страховом полисе	Страховой полис № 377/2023/СП134/765, выдан ПАО СК «Росгосстрах», сумма страхового покрытия 1 001 000 000 (один миллиард один миллион) рублей, срок действия полиса с «01» апреля 2024 по «31» марта 2027 года.
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции). ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» подтверждает, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СПРАВКА О КОМПАНИИ «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

Общая информация

- Компания создана в 1995 году и является одним из лидеров на рынке российского консалтинга (28 лет успешной работы).
- Компания входит в ТОП-10 Рэнкинга делового потенциала российских оценочных организаций и крупнейших оценочных групп по версии RAEX, ТОП-10 Национального рейтинга «Ведущие компании в области ТЦА и обоснования инвестиций».
- Более 5000 успешно выполненных проектов по оценке бизнеса и НМА, знаковых объектов недвижимости, оборудования и инвестиционных проектов.
- Международная деятельность: Компанией реализованы разнообразные консалтинговые и оценочные проекты более чем в 20 странах ближнего и дальнего зарубежья.
- 40+ профессиональных сотрудников, в том числе более 25 оценщиков-членов саморегулируемых организаций оценщиков, а также 7 обладателей международных сертификатов ASA, CCIM, CFA, CPM, MRICS, REV(TEGoVA).
- В числе крупнейших клиентов Компании все ключевые российские корпорации и организации энергетики, транспорта, машино- и станкостроения, нефте- и газодобычи и переработки, АПК, горного дела и металлургии, автомобиле- и авиастроения, судостроения, фармацевтики, логистики, финансового и банковского секторов.
- Компания является официальным аудитором премий Workplace Awards, Green Property Awards.
- Качество услуг гарантировано соответствием стандарту ISO 9001:2015.
- Гражданская ответственность Компании застрахована на сумму более 1 млрд. рублей; суммарная профессиональная ответственность оценщиков застрахована на общую сумму более 500 млн. рублей.
- Миссия Компании: стать эталоном качества оценочных и консалтинговых услуг.

Предоставляемые услуги

Оценка

- Оценка недвижимости и активов
- Оценка бизнеса
- Оценка для целей МСФО, ФСБУ
- Оценка нематериальных активов
- Оценка инвестиционных проектов
- Оценка долговых бумаг, прав требований и финансовых инструментов

Корпоративные финансы

- Сопровождение (в т.ч. инвестиционных) сделок
- Дью-дилиденс (DD) и согласованные процедуры
- Проектное финансирование и финансовое моделирование
- Юридическое и налоговое сопровождение сделок
- Реструктуризация
- Управление активами

Консалтинг

- Инвестиционный консалтинг, в т.ч. мониторинг реализации проектов
- Разработка стратегий и концепций развития
- Оптимизация бизнес-процессов и управление издержками
- Диагностика финансового состояния компаний и разработка систем КПЭ
- Техничко-технологический аудит и ценовой аудит
- Разработка комплексных технических и производственных проектов
- Внедрение систем планирования и управления потерями
- Управление инновациями

Финансовые расследования (форензик)

- Экономическая экспертиза и оценка
- Налоговая экспертиза
- Судебная экспертиза и сопровождение в судах

Digital

- Цифровая трансформация
- ИТ-консалтинг и внедрение промышленных ИТ -решений
- Управленческий учет и бюджетирование
- Аналитические (BI) финансовые системы
- Анализ технико-технологических инвестиций и бюджетов

С прочей информацией об Исполнителе можно ознакомиться на сайте: rosocenka.com

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ

Характеристика	Данные
Ф.И.О	Тишаков Сергей Леонтьевич
Номер контактного телефона	+7 495 775 00 50
Местонахождение оценщика	127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Адрес электронной почты	sergey.tishakov@rosocenka.com
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Адрес: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3; Номер и дата регистрации оценщика в реестре саморегулируемой организации – №00930 от 24 декабря 2007 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 335/2024/СП134/765 выдан ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия: с 12.10.2024г. по 11.10.2025г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1995 г.
Документ, подтверждающий образование оценщика в области оценочной деятельности	МГУ им. Ломоносова, 21.01.1994г., «Физика», Диплом ЦВ №504488. Международный университет (г. Москва), «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», 10.10. 2001г., Диплом ПП № 408061. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», свидетельство о повышении квалификации, рег. № 0293, 31.08.2009 г. Международные сертификаты: TEGoVA № REV-RU/RBA/2020/2 – (с 01.06.2015 по 31.05.2020); CCIM от 28.05.2012 №20030.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 042626-1 выдан 02.08.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034930-2 выдан 21.04.2023 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и юридическое лицо – Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Оценщик Тишаков Сергей Леонтьевич подтверждает, что размер оплаты услуг за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Ф.И.О	Писарев Андрей Викторович
Номер контактного телефона	+7 495 775 00 50
Местонахождение оценщика	127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Адрес электронной почты	andrey.pisarev@rosocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» и включен в реестр 24.12.2007 г. за № 00935
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис № 334/2024/СП134/765 выдан ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия: с 12.10.2024г. по 11.10.2025г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2000 г.
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности:	Пензенская государственная архитектурно-строительная академия, 1998 г., «Промышленное и гражданское строительство», Диплом АВС 0883940. Институт профессиональной оценки, «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», 2004 г. Диплом ПП № 718443. НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», свидетельство о повышении квалификации, рег. № 0101, 30.03.2007 г. Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000419-001 от 21.05.2015 г. Международные сертификаты: CCIM от 28.05.2012 г. № 20020.
Документ, подтверждающий сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 042078-1, выдан 23.07.2024 г.

Характеристика	Данные
Сведения о независимости Оценщика:	Настоящим оценщик Писарев Андрей Викторович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Писарев Андрей Викторович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Писарев Андрей Викторович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и юридическое лицо – Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Оценщик Писарев Андрей Викторович подтверждает, что размер оплаты услуг за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

При подготовке настоящего отчета не были привлечены сторонние организации и специалисты.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с общими и специальными Федеральными стандартами оценки, а также со стандартами и правилами оценочной деятельности СРО и в соответствии с отечественными и зарубежными методическими разработками, не противоречащими принципам оценки, установленных в указанных стандартах.

В соответствии с общими стандартами оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI);

В соответствии со специальными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

Прочие стандарты:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснения Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации";

- Указание Банка России от 25 августа 2015 года №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";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УСТАНОВЛЕННЫХ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОЦЕНЩИКОВ, ЧЛЕНОМ КОТОРОЙ ЯВЛЯЕТСЯ ОЦЕНЩИК, ПОДГОТОВИВШИЙ ОТЧЕТ

Отчет об оценке выполнен в соответствии со стандартами оценки: Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») Утверждено Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года²

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.

² http://www.nkso.ru/files/Dokument_NKSO/Standart_NKSO_1-1-2007.pdf

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п.10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Специальные допущения:

- На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые земельный участок, нежилые здания, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимостей будет проводиться без учета данного обременения.
- По состоянию на дату оценки на земельном участке выполнены работы (улучшения) работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный
- перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку. Оценка справедливой стоимости земельных участков будет производиться с учетом произведенных улучшений на земельных участках.

Иные существенные допущения:

- Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
- Если участок располагается в границах зоны с особыми условиями использования. ВРИ участка и тип застройки не препятствуют эксплуатации объекта, а также не противоречат данным ограничениям.

Определение справедливой стоимостей будет проводиться без учета данного обременения/ограничения с учетом его назначения.

- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. 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 стоимость объектов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

Прочие допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, возникающие в процессе оценки, формулируются оценщиком самостоятельно и не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

- Не выявлены на этапе формирования Задания на оценку.

ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ПОСЛЕ ДАТЫ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ

В соответствии с п. 7 ФСО III в данном разделе приводятся ограничения в отношении источников информации и объема исследования:

- Оценка базируется на информации, предоставленной собственником оцениваемого имущества: данные о средней ставке аренды по типам помещений, занятых арендаторами.
- С учетом специфики ведения отчетности паевых инвестиционных фондов в качестве остаточной балансовой стоимости Исполнителем была принята справедливая стоимость объекта оценки, отраженная в учете на ближайшую дату к дате оценки (до даты оценки). Данный факт не оказывает влияния на результаты оценки.
- Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик не проводит измерений физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как достоверные) и не несет ответственности за информацию соответствующего характера.
- Приведенные в Отчете результаты оценки не призваны отражать стоимость Объекта оценки на какую-либо дату, отличную от Даты оценки, указанной в Отчете, и мы не берем на себя обязательство дополнять или пересматривать результаты нашего Анализа в соответствии с событиями, имевшими место после даты оценки, за исключением специально оговоренных случаев. В то же время следует иметь в виду, что изменения конъюнктуры рынка могут привести к существенным изменениям величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендациями на дату оценки. Мы не несем ответственности за изменения конъюнктуры рынка или за неспособность собственника найти покупателей и реализовать свои права собственности на Объект оценки по цене, указанной в Отчете.
- В отношении ряда зданий в составе оцениваемых объектов сведения о балансовой стоимости не предоставлены. Данный факт не оказывает существенного влияния на результаты оценки.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ПОСЛЕ ДАТЫ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III):

- Не выявлены.

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

- Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду, вакантных помещений нет. В связи с этим арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником равной фактически сданной в аренду площади.
- Стоимость, определенная в рамках Доходного подхода к оценке, включает стоимость земельного участка и всех улучшений, формирующих Объект оценки, в т.ч. стоимость специализированных объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры (внешние и внутренние инженерные коммуникации и оборудование, обеспечивающие функционирование Объекта оценки).
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- В соответствии с условиями задания на оценку оценка земельного участка производится с учетом выполненных работ (улучшений) - работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. В соответствии с принятой методологией оценки застроенный земельный участок оценивается как незастроенный в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводился из допущения, что он является условно свободным от улучшений. Стоимость выполненных работ (улучшений) работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории определялась дополнительно в рамках затратного подхода.
- В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком.
- Согласно пп. 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку. В соответствии с письмом ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7» сведения, указанные в предоставляемых документах, содержащие коммерческие условия, а также контрагенты по договорам являются по своему характеру конфиденциальной информацией. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т. д.), договорах и соглашениях на содержание и эксплуатацию по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, а также договоров и соглашений на содержание и эксплуатацию с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

- Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительными соглашениями, а также актуальный по состоянию на дату оценки реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры 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. На основании проведенного анализа рынка Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды в целом соответствуют среднерыночным значениям для подобных объектов. Принимая во внимание проведенный анализ условий пролонгации и возможности расторжения договоров аренды в одностороннем порядке, оценка произведена с учетом обременений, обусловленных наличием долгосрочных договоров аренды, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта Исполнитель использовал фактические данные для площадей, на которые заключены договора аренды по состоянию на дату оценки. Для расчета потоков дохода, потенциально приносимых вакантными на момент оценки площадями, использованы рыночные 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."

Прочие допущения:

- Прочие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости):

- Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года 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 25.08.2015 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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого

инвестиционного фонда.. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым назначением.

- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках настоящего Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку (копия Задания на оценку приведена в Приложении настоящего Отчета).
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для достижения целей и выполнения задач, указанных в Задании на оценку. Отчет не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без предварительного письменного согласия Исполнителя, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения.
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку, копия которого содержится в приложении к Отчету.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации;
- Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика;
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки;
- 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 (Статья 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ).
- Ни оценщики, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящий Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся оценщиками в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский.

Состав объекта оценки:

1. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:207 общей площадью 38 220,8 кв. м, наименование: Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15. Выписка из ЕГРН от 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105696598.
2. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.
3. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.
4. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.
5. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:210 общей площадью 846,4 кв. м, наименование: Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), кол-во этажей 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/4. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103322423.
6. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.
7. Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.

8. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:211 общей площадью 42 058,2 кв. м, наименование: Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103345236.
9. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:212 общей площадью 699,7 кв. м, наименование: Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ), кол-во этажей 2, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103339942.
10. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:217 общей площадью 537,1 кв. м, наименование: Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103276870.
11. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:232 общей площадью 38 783,3 кв. м, наименование: Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103375407.
12. Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание склад №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 3, общей площадью 20 756,7 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:235. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368723.
13. Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.
14. Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/- 157 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-01/2025-105165387. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склады. Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15.

Стоимость земельного участка будет определяться с учетом выполненных работ (улучшений) – работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ СВЕДЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Задание на оценку №15 от 02.06.2025 г.
- Выписка из ЕГРН от 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105696598.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103322423.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103345236.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. №КУВИ-001/2025-103339942.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103276870.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103375407.
- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368723.

- Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.
- Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-01/2025-105165387.
- Сводные сметные расчеты и локальные сметные расчеты на благоустройство земельного участка.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.10.2022 г. (Одноэтажное здание склада №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), Одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ)).
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.06.2021 г. № RU66302000-2131-2021 (Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ)).
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.03.2021 г. № RU66302000-1820-2020 (Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ)).
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 14.10.2021 г. № RU66302000-2203-2021 (Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ)).
- Технические планы на здания и сооружение (газопровод);
- Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования №Ф-020624-1 от 02.06.2024 г., Дополнительное соглашение №4 от 27.12.2024 г.
- Долгосрочный договор аренды № 01-ДДА/ЕКБ от 01.09.2021 г. с дополнительными соглашениями.
- Долгосрочный договор аренды № 02-ДДА/ЕКБ от 17.02.2022. г. с дополнительными соглашениями.
- Долгосрочный договор аренды № 03-ДДА/ЕКБ от 01.06.2022. г. с дополнительными соглашениями.
- Договор аренды нежилых помещений №04-ДДА/ЕКБ от 28.11.2022 г.
- Уведомления об индексации арендной платы.
- Договор аренды земельного участка от 01.03.2022 г. №66-07/218.
- Договор от 12.04.2022 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.
- Письмо территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в свердловской области №66-02/8846 от 24.06.2024 г.
- Реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде;
- Письмо о конфиденциальности информации;
- Иные сведения и пояснения, предоставленные Заказчиком.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой складской комплекс класса А. Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 143 222,7 кв. м.

Таблица 8. Характеристики Объекта оценки (здания и сооружения)

№ п/п	Наименование объекта	Очередь	Тип объекта (здание / помещение / сооружение)	Кадастровый / номер	Адрес	Общая площадь, кв. м / протяженность, м	Функциональное назначение	Текущее использование (эксплуатируется / не эксплуатируется)	Этаж расположения объекта / этажность здания	Кадастровая стоимость, руб.	Год постройки
1	Здание склада административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ)	с 1-ая очередь	здание	66:41:0610005:207	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", территория Логопарк Кольцовский, строение 15	38 220,8	складское	эксплуатируется	1-4, в том числе подземных 0	1 083 697 657,09	2021
2	Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ)	с 1-ая очередь	здание	66:41:0610005:206	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2	72,0	вспомогательное	эксплуатируется	1, в том числе подземных 0	1 189 616,40	2021
3	Здание насосной чистой воды резервуарами (№3 по ПЗУ)	с 1-ая очередь	здание	66:41:0610005:208	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", территория Логопарк Кольцовский, сооружение 15/3	293,3	вспомогательное	эксплуатируется	2, в том числе подземных 0	4 950 669,36	2021
4	КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ)	с 1-ая очередь	здание	66:41:0610005:209	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5	888,0	вспомогательное	эксплуатируется	2, в том числе подземных 0	23 654 055,60	2021

№ п/п	Наименование объекта	Очередь	Тип объекта (здание / помещение / сооружение)	Кадастровый / номер	Адрес	Общая площадь, кв. м / протяженность, м	Функциональное назначение	Текущее использование (эксплуатируется / не эксплуатируется)	Этаж расположения объекта / этажность здания	Кадастровая стоимость, руб.	Год постройки
5	Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ)	1-ая очередь	здание	66:41:0610005:210	Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", территория Логопарк Кольцовский, строение 15/4	846,4	вспомогательное	эксплуатируется	3, в том числе подземных 1	36 055 582,00	2021
6	КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ)	1-ая очередь	здание	66:41:0610005:231	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", территория Логопарк Кольцовский, строение 15/6	31,8	вспомогательное	эксплуатируется	1, в том числе подземных 0	727 769,39	2021
7	Наружный газопровод высокого давления	1-ая очередь	сооружение	66:41:0610005:216	Свердловская область, г. Екатеринбург, 435 п.м. восточнее п. Кольцово		вспомогательное	эксплуатируется	н/п	3 248 661,93	2021
8	Склад №2 (№1.2 по ПЗУ)	2-ая очередь	здание	66:41:0610005:211	Свердловская область, г. Екатеринбург, 42 058,2 восточнее п. Кольцово		складское	эксплуатируется	1, в том числе подземных 0	838 232 543,46	2021
9	Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ)	2-ая очередь	здание	66:41:0610005:212	Свердловская область, г. Екатеринбург, 699,7 восточнее п. Кольцово		вспомогательное	эксплуатируется	2, в том числе подземных 0	11 448 834,25	2021
10	Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ)	2-ая очередь	здание	66:41:0610005:217	Свердловская область, г. Екатеринбург, 537,1 восточнее п. Кольцово		административное	эксплуатируется	1, в том числе подземных 0	22 843 631,05	2021
11	Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ)	3-я очередь	здание	66:41:0610005:232	Свердловская область, г. Екатеринбург, 38 783,3 восточнее п. Кольцово		складское	эксплуатируется	1-4, в том числе подземных 0	1 115 497 685,26	2022
12	Одноэтажное здание склада №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ)	4-ая очередь	здание	66:41:0610005:235	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово	20 756,7	складское	эксплуатируется	3, в том числе подземных 0	593 817 429,25	2022
13	Одноэтажное здание (№37 по ПЗУ)	КПП 4-ая очередь	здание	66:41:0610005:234	Свердловская область, г. Екатеринбург, 35,4 восточнее п. Кольцово		вспомогательное	эксплуатируется	1, в том числе подземных 0	705 576,87	2022
Итого						143 222,7				3 736 069 711,91	

Источник: данные Заказчика

Таблица 9. Имущественные права Объекта оценки (здания и сооружения)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Правообладатель	Реквизиты правоподтверждающих документов
1	Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ)	66:41:0610005:207	общая долевая собственность / аренда с 25.10.2021 по 31.03.2031 / доверительное управление с 21.04.2023 по 31.03.2031	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105696598.
2	Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ)	66:41:0610005:206	общая долевая собственность / доверительное управление с 17.04.2023 по 31.03.2031	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.
3	Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ)	66:41:0610005:208	общая долевая собственность / доверительное управление с 17.04.2023 по 31.03.2031	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.
4	КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ)	66:41:0610005:209	общая долевая собственность / доверительное управление с 21.04.2023 по 31.03.2031 / аренда с 25.10.2021 по 31.03.2031	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.
5	Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ)	66:41:0610005:210	общая долевая собственность / доверительное управление с 17.04.2023 по 31.03.2031	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103322423.
6	КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ)	66:41:0610005:231	общая долевая собственность / доверительное управление с 17.04.2023 по 31.03.2031 / аренда с 31.08.2022 до 31.03. 2031года по Соглашению от 17.05.2023г.	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.
7	Наружный газопровод высокого давления	66:41:0610005:216	общая долевая собственность / доверительное управление с 21.04.2023 по 31.03.2031	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.
8	Склад №2 (№1.2 по ПЗУ)	66:41:0610005:211	общая долевая собственность / доверительное управление с 17.04.2023 по 31.03.2031 / аренда с 17.02.2022 8 лет от даты передачи помещения по акту приема передачи	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103345236.
9	Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ)	66:41:0610005:212	общая долевая собственность / доверительное управление с 21.04.2023 по 31.03.2031 / аренда с 17.02.2022 8 лет от даты передачи помещения по акту приема передачи, до 31.03. 2031года по Соглашению от 17.05.2023г.	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103339942.
10	Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ)	66:41:0610005:217	общая долевая собственность / доверительное управление с 21.04.2023 по 31.03.2031	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103276870.
11	Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ)	66:41:0610005:232	общая долевая собственность / доверительное управление с 21.04.2023 по 31.03.2031 / аренда с 01.06.2022 на 7 лет, срок аренды до 31.03. 2031года по Соглашению от 17.05.2023г.	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103375407.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Правообладатель	Реквизиты правоподтверждающих документов
12	Одноэтажное здание склада №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ)	66:41:0610005:235	общая долевая собственность / доверительное управление с 21.04.2023 по 31.03.2031 / аренда с 28.11.2022 по 31.03.2031	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368723.
13	Одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ)	66:41:0610005:234	общая долевая собственность / доверительное управление с 17.04.2023 по 31.03.2031 / аренда с 28.11.2022 по 31.03.2031	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7"	Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.

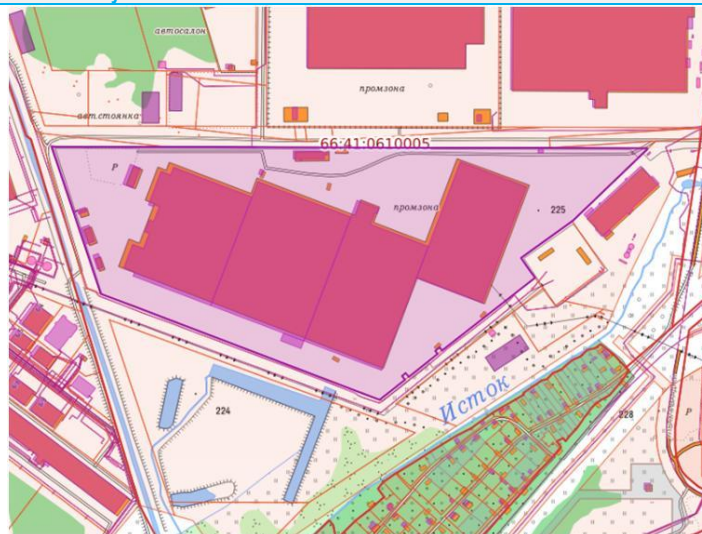
Источник: данные Заказчика

Таблица 10. Характеристики земельного участка с кадастровым № 66:41:0610005:220

Характеристика	Земельный участок
Тип объекта	земельный участок
Кадастровый номер з/у	66:41:0610005:220
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	аренда с 22.01.2022 по 21.01.2071 г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 7»
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка от 01.03.2022 г. №66-07/218. Договор от 12.04.2022 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка. Письмо территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в свердловской области №66-02/8846 от 24.06.2024 г.
Правоподтверждающие документы	выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-01/2025-105165387
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	склады
Местоположение з/у	Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15
Общая площадь, кв. м	201 492,00
Здания и сооружения на участке	66:41:0610005:207, 66:41:0610005:210, 66:41:0610005:216, 66:41:0610005:217, 66:41:0610005:231, 66:41:0610005:208, 66:41:0610005:212, 66:41:0610005:232, 66:41:0610005:209, 66:41:0610005:211, 66:41:0610005:234, 66:41:0610005:235
Обременения	-
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:00-6.1910 от 03.03.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Подпункт 6 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпункт 6 пункта 3 статьи 1 Федерального закона N 135-ФЗ, подпункт "д" пункта 1(1) положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460, пункт 4 статьи 3 Федерального закона № 116-ФЗ: в границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово), тип: Приаэродромная территория, дата решения: 02.06.2023, номер решения: 367-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:00-6.2648 от 09.10.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения в третьей подзоне ПАТ аэродрома Екатеринбург (Арамиль) устанавливаются в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 12, ст. 1383; 2021, № 24, ст. 4209). В третьей подзоне устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. Высота препятствий ограничивается в пределах полос воздушных подходов, а также на участках, прилегающих к боковым границам летного поля и полос воздушных подходов. Ограничения представляют собой условные плоскости, параметры которых приведены ниже. 29.1. В пределах полос воздушных подходов, состоящих из трех участков: 1-й участок длиной 400 метров, имеющий наклон 0,5%; 2-й участок длиной 950 метров, имеющий наклон 1,9%; 3-й участок длиной 9000 метров, имеющий наклон 2%. 29.2. За пределами полос воздушных подходов: поверхность вдоль летного поля, имеющая наклон 10%; горизонтальная поверхность на высоте 50 метров; поверхность от горизонтальной поверхности (50 м) до горизонтальной поверхности (200 м), имеющая наклон 4%. Горизонтальная поверхность на высоте 200 метров, имеющая размеры 40 км в длину (вдоль оси взлетно-посадочной полосы (далее – ВПП) и 30 км в ширину (вдоль перпендикуляра к оси ВПП). На территории третьей подзоны выделяются 9 секторов. Во всех секторах ограничивается абсолютная высота объектов. Ограничения действуют для вновь создаваемых объектов, для реконструируемых объектов в части увеличения высоты. Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные в секторах третьей подзоны, вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории Аэродрома Екатеринбург (Арамиль), тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 15.08.2022, номер решения: 277, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации 2. дата решения: 02.06.2023, номер решения: 185, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации
Форма/рельеф	Неправильная, вполне пригодная для строительства / относительно ровный

Характеристика

Земельный участок



Кадастровая стоимость, руб.

181 493 919,00

Источник: данные Заказчика

На земельном участке на момент проведения оценки проведен ряд работ (улучшений), оказывающих влияние на стоимость объекта. Ввиду большого объема таблицы было принято решение не приводить ее полностью в рамках настоящего раздела. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0610005:220, предоставленный Заказчиком, для целей настоящей оценки приведен на странице 18 настоящего Отчета в разделе "Информация, содержащаяся в Задании на оценку".

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой складской комплекс класса А.

Оцениваемый складской комплекс включает в себя: четыре складских здания, контрольно-пропускные пункты, котельную, насосную станцию, газопровод, иные вспомогательные строения и земельный участок с благоустройством. Основные здания имеют преимущественно складское назначение, также включают в свой состав административно-бытовые площади и технические помещения. На дату оценки объекты используются по назначению.

Общая площадь оцениваемых зданий в соответствии с выписками из ЕГРН составляет 143 222,7 кв. м

Величина арендопригодной площади оцениваемого складского комплекса определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества в соответствии с действующими договорами аренды в размере 139 359,90 кв. м. Вакантные площади по состоянию на дату оценки отсутствуют.

В таблице ниже приведено фактическое распределение помещений в соответствии с заключенными договорами аренды.

Таблица 11. Распределение помещений в соответствии с заключенными договорами аренды

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м
1-ая очередь	38 434,70
Антресоль	10 715,60
Склад	19 590,60
Офис	5 459,50
Помещение для хранения опасных товаров	1 792,40
КПП	876,60
2-ая очередь	41 975,20
Антресоль	13 910,00
Склад	27 854,80
Офис	210,40
3-я очередь	38 426,80
Антресоль	11 661,10

Наименование	Арендпригодная площадь, кв. м
Склад	23 520,30
Офис	3 245,40
4-ая очередь	20 523,20
Склад	17 564,80
Офис	2 923,00
КПП	35,40
ВСЕГО:	139 359,90

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (договоры аренды, rent roll), анализ Исполнителя

Кроме того, территория складского комплекса оборудована автостоянкой.

Таблица 12. Характеристики (вместимость) автостоянки

Тип машино-мест:	Количество машино-мест
1-ая очередь	
Паркинг грузовой	67
Паркинг легковой	330
4-ая очередь	
Паркинг смешанный	118

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (договоры аренды, rent roll), анализ Исполнителя

Сведения об ограничениях прав и обременениях Объекта оценки

Права на объект оценки:

- здания и сооружения право общей долевой собственности Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
- земельный участок – право долгосрочной аренды (49 лет) ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7", ИНН: 7730257675. Договор аренды земельного участка №66-07/218 от 01.03.2022 г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 12.04.2022 г.

Ограничения (обременения) прав:

- здания с кадастровыми номерами 66:41:0610005:207, 66:41:0610005:209, 66:41:0610005:231, 66:41:0610005:211, 66:41:0610005:232, 66:41:0610005:234, 66:41:0610005:235, 66:41:0610005:212 – аренда, доверительное управление;
- здания и сооружение с кадастровыми номерами 66:41:0610005:206, 66:41:0610005:208, 66:41:0610005:210, 66:41:0610005:231, 66:41:0610005:216, 66:41:0610005:217 – доверительное управление.
- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 – аренда.;

В соответствии с принятыми допущениями (см. раздел "Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения" на стр. 62) Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета обременения в виде доверительного управления.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, вакантные площади по состоянию на дату оценки отсутствуют.

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительными соглашениями, а также актуальный по состоянию на дату оценки реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры аренды и их условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

Анализ некоторых показателей, зафиксированных в договорах аренды представлен в разделе "Анализ действующих ставок аренды" на стр. 149 Отчета.

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."

Таблица 13. Анализ срока действия договоров аренды, условий пролонгации и возможности расторжения договоров аренды

Характеристика		
Долгосрочный договор аренды - 1-ая очередь		
Срок аренды и условия пролонгации	Условия	В соответствии с выписками из ЕГРН срок аренды устанавливается до 31.03.2031 г. (включительно) Арендатор имеет преимущественное право по настоящему Договору на заключение договора аренды на прежних условиях на новый срок. Досрочное расторжение Договора допускается: - по соглашению Сторон; - в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации. 2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков в следующих случаях: — Использование Помещений или части Помещений не по Целевому назначению, если такое нарушение не устранено Арендатором в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Арендодателя об использовании Помещений или части Помещений не по Целевому назначению. — Существенного ухудшения состояния Помещения и/или Инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора по вине Арендатора, которое подтверждено заключением независимой экспертной организации. ликвидации. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор в случае: — Если в отношении Арендодателя введена процедура наблюдения, при этом она длится более 3 (Трех) месяцев согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует Договор или Арендатор начинает процедуру ликвидации. — Если по причинам, за которые отвечает Арендодатель, Помещениям причинен прямой ущерб, вследствие чего более 20 % (двадцати процентов) общей площади Помещений становятся полностью непригодными для использования в соответствии с их Целевым назначением и повреждения не устранены в течение 3 (трех) месяцев с момента подтверждения Сторонами такого ущерба; — в случае если по причинам, зависящим от Арендодателя, деятельность Арендатора в Помещениях, связанная с использованием Комплекса в качестве логистического складского комплекса, становится невозможной и не может быть возобновлена по истечении 1 (Одного) месяцев с момента подтверждения Сторонами факта невозможности ведения Арендатором деятельности в Помещениях. — В случае если по причинам, не зависящим от Арендатора, Арендатору не предоставлен доступ в Помещения 2 и/или Помещения 3 в течении 30 (тридцати) месяцев после Акцепта по Опциону на Очередь 2 и Акцепта по Опциону на Очередь 3, соответственно. — Если в результате действий государственных органов Здание и/или Земельный участок будут изъяты у Арендодателя. При этом Арендодатель обязуется вернуть Арендатору Обеспечительный платеж.
Условия расторжения договора аренды	договора	
Долгосрочный договор аренды - 2-ая очередь		
Срок аренды и условия пролонгации	Условия	В соответствии с выписками из ЕГРН срок аренды устанавливается до 31.03.2031 г. (включительно) Арендатор имеет преимущественное право по настоящему Договору на заключение договора аренды на прежних условиях на новый срок Досрочное расторжение Договора допускается: - по соглашению Сторон; - в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации. 2 Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков в следующих случаях: — Использование Помещений или части Помещений не по Целевому назначению, если такое нарушение не устранено Арендатором в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Арендодателя об использовании Помещений или части Помещений не по Целевому назначению. — Существенного ухудшения состояния Помещения и/или Инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора по вине Арендатора, которое подтверждено заключением независимой экспертной организации. — Если Постоянная Арендная плата (в полном объеме или в части) не внесена Арендатором более трех раз в течение 6 (Шести) месяцев по истечении установленного Договором срока платежа просрочкой по каждому более 10 (Десяти) календарных дней. В данном случае, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о невнесении Арендной платы (в полном объеме или в части) и при не устранении нарушения Арендатором в течение 7 (Семи) рабочих дней после даты получения уведомления, Арендодатель вправе расторгнуть Договор. — Если Арендатор просрочил исполнение обязательства по оплате Обеспечительного платежа в срок, указанный в пункте 5.1. Договора, а также обязательства по восполнению Обеспечительного платежа в соответствии с пунктами 5.5, 5.6 и 5.10 Договора, более чем на 10 (Десяти) рабочих дней. В данном случае Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о невнесении Арендной платы (в полном объеме или в части) и при не устранении нарушения Арендатором в течение 50 (пятидесяти) рабочих дней после даты получения уведомления, Арендодатель вправе расторгнуть Договор.
Условия расторжения договора аренды	договора	

Характеристика

- Если в отношении Арендатора введена процедура наблюдения, при этом она длится более 3 (Трех) месяцев и при наличии задолженности по Арендной плате более чем за 1 (Один) месяц согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует оговор или Арендатор начинает процедуру ликвидации.
- Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор в случае:
 - Если в отношении Арендодателя введена процедура наблюдения, при этом она длится более 3 (Трех) месяцев согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует Договор или Арендатор начинает процедуру ликвидации.
 - Если по причинам, за которые отвечает Арендодатель, Помещениям причинен прямой ущерб, вследствие чего более 20 % (двадцати процентов) общей площади Помещений становятся полностью непригодными для использования в соответствии с их Целевым назначением и повреждения не устранены в течение 3 (трех) месяцев с момента подтверждения Сторонами такого ущерба;
 - в случае если по причинам, зависящим от Арендодателя, деятельность Арендатора в Помещениях, связанная с использованием Комплекса в качестве логистического складского комплекса, становится невозможной и не может быть возобновлена по истечении 1 (Одного) месяцев с момента подтверждения Сторонами факта невозможности ведения Арендатором деятельности в Помещениях.
 - В случае если по причинам, не зависящим от Арендатора, Арендатору не предоставлен доступ в Помещения 3 (как этот термин определен в Предварительном договоре аренды) в течение 30 (тридцати) месяцев после заключения настоящего Договора.
 - Если в результате действий государственных органов Здание и/или Земельный участок будут изъяты у Арендодателя.

Долгосрочный договор аренды - 3-я очередь

Срок аренды и условия пролонгации	В соответствии с выписками из ЕГРН срок аренды устанавливается до 31.03.2031 г. (включительно) Арендатор имеет преимущественное право по настоящему Договору на заключение договора аренды на прежних условиях на новый срок 1. Досрочное расторжение Договора допускается: • по соглашению Сторон; • в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации. 2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков в следующих случаях: — Использование Помещений или части Помещений не по Целевому назначению, если такое нарушение не устранено Арендатором в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Арендодателя об использовании Помещений или части Помещений не по Целевому назначению. — Существенного ухудшения состояния Помещения и/или Инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора по вине Арендатора, которое подтверждено заключением независимой экспертной организации. — Обязанность по привлечению экспертной организации несет Арендодатель. Арендодатель согласовывает экспертную организацию с Арендатором путем направления соответствующего запроса по электронному адресу Арендатора. — Если Постоянная Арендная плата (в полном объеме или в части) не внесена Арендатором более трех раз в течение 6 (Шести) месяцев по истечении установленного Договором срока платежа просрочкой по каждому более 10 (Десяти) календарных дней. В данном случае Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о невнесении Арендной платы (в полном объеме или в части) и при не устранении нарушения Арендатором в течение 7 (Семи) рабочих дней после даты получения уведомления, Арендодатель вправе расторгнуть Договор.
Условия расторжения договора аренды	— Если Арендатор просрочил исполнение обязательства по оплате Обеспечительного платежа в срок, указанный в пункте 5.2. Договора, а также обязательства по восполнению Обеспечительного платежа в соответствии с пунктами 5.5, 5.6 и 5.10 Договора, более чем на 10 (Десяти) рабочих дней. В данном случае Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о невнесении Арендной платы (в полном объеме или в части) и при не устранении нарушения Арендатором в течение 50 (пятидесяти) рабочих дней после даты получения уведомления, Арендодатель вправе расторгнуть Договор. — Если в отношении Арендатора введена процедура наблюдения, при этом она длится более 3 (Трех) месяцев и при наличии задолженности по Арендной плате более чем за (Один) месяц согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует оговор или Арендатор начинает процедуру ликвидации. 3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор в случае: — Если в отношении Арендодателя введена процедура наблюдения, при этом она длится более 3 (Трех) месяцев согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует Договор или Арендатор начинает процедуру ликвидации. — Если по причинам, за которые отвечает Арендодатель, Помещениям причинен прямой ущерб, вследствие чего более 20 % (двадцати процентов) общей площади Помещений становятся полностью непригодными для использования в соответствии с их Целевым назначением и повреждения не устранены в течение 3 (трех) месяцев с момента подтверждения Сторонами такого ущерба; — в случае если по причинам, зависящим от Арендодателя, деятельность Арендатора в Помещениях, связанная с использованием Комплекса в качестве логистического складского комплекса, становится невозможной и не может быть возобновлена по истечении 1 (Одного) месяцев с момента подтверждения Сторонами факта невозможности ведения Арендатором деятельности в Помещениях. — Если в результате действий государственных органов Здание и/или Земельный участок будут изъяты у Арендодателя. При этом Арендодатель обязуется вернуть Арендатору Обеспечительный платеж.

Долгосрочный договор аренды - 4-ая очередь

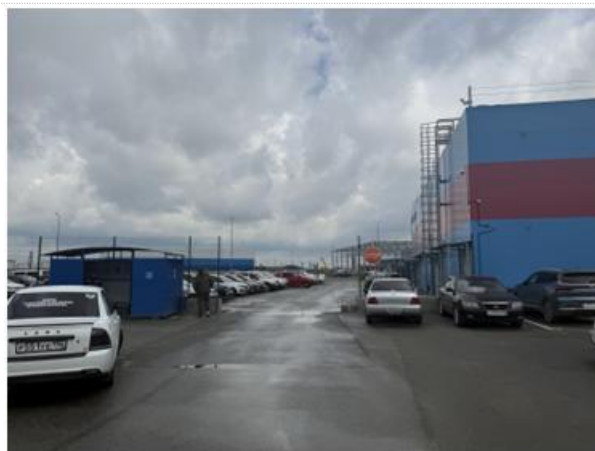
Характеристика

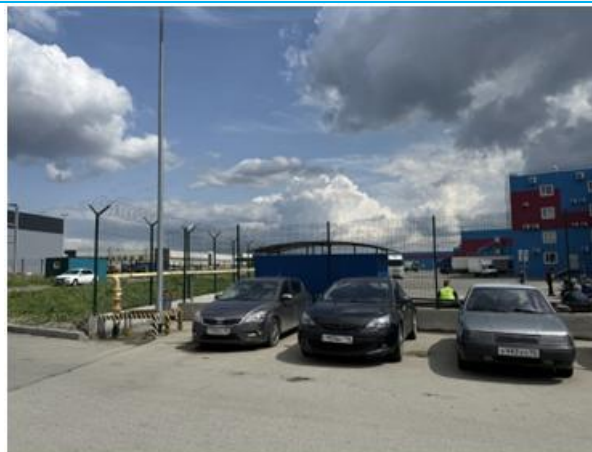
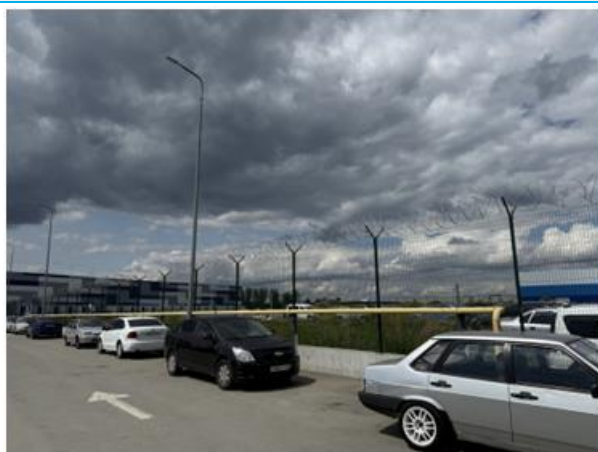
Срок аренды и условия пролонгации	В соответствии с выписками из ЕГРН срок аренды устанавливается до 31.03.2031 г. (включительно)
Условия расторжения договора аренды	1. Досрочное расторжение Договора допускается: • по соглашению Сторон; • в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором или действующим законодательством Российской Федерации. 2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков в следующих случаях: – Использование Помещений или части Помещений не по Целевому назначению, если такое нарушение не устранено Арендатором в срок не позднее 20 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Арендодателя об использовании Помещений или части Помещений не по Целевому назначению. – Существенного ухудшения состояния Помещения и/или Инженерных сетей в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора по вине Арендатора, которое подтверждено заключением независимой экспертной организации и не устранено Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его обнаружения или иной срок, согласованный Сторонами. – Если Арендная плата (в полном объеме или в части) не внесена Арендатором более двух раз в течение 6 (Шести) месяцев по истечении установленного Договором срока платежа просрочкой по каждому более 7 (Семи) рабочих дней. В данном случае Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора о невнесении Арендной платы (в полном объеме или в части) и при не устранении нарушения Арендатором в течение 7 (семи) банковских дней после даты получения уведомления, Арендодатель вправе расторгнуть Договор. Если в течение 7 (семи) банковских дней Арендатор оплатил задолженность по Арендной плате в полном объеме, то данный факт нарушения оплаты Арендной платы (полностью или частично) не учитывается Арендодателем в будущем, как основание для расторжения Договора, предусмотренное настоящим пунктом. – Если Арендатор просрочил исполнение обязательства по оплате Обеспечительного платежа в срок, указанный в пункте 3.10.1 Договора, более, чем на 30 (Тридцать) календарных дней после получения требования Арендодателя, а также обязательства по восполнению Обеспечительного платежа в соответствии с пунктами 3.10.3 и 3.10.6. Договора, более, чем на 30 (Тридцать) календарных дней после получения требования Арендодателя. – Если Арендатор, согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует настоящий Договор, объявлен банкротом или начинает процедуру ликвидации. 3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть Договор в случае: – Если Арендодатель, согласно законодательству по месту его регистрации (или иному применимому законодательству) или по закону, который регулирует Договор, объявлен банкротом или начинает процедуру ликвидации. – Если Договор по любым причинам, не зависящим от Арендатора, не будет зарегистрирован по истечении 6 (шести) месяцев с даты подписания. При этом Обеспечительный платеж подлежит возврату в сроки, предусмотренные пунктом 3.10.9. Договора. – Если по причинам, за которые не отвечает Арендатор, Помещения стали непригодными для использования по Целевому назначению, указанному в 1.1.6. Договора, что должно быть подтверждено заключением независимой экспертной организации, определяемой в порядке пункта 9.2.2. Договора. – Арендная Плата до получения заключения независимой экспертной организации начисляется и оплачивается в полном объеме. В случае, если экспертным заключением будет подтверждена непригодность Помещений для использования по их целевому назначению, Арендодатель производит перерасчет Арендной платы и возврат излишне уплаченной суммы. – Непригодность Помещений для использования по их Целевому Назначению означает невозможность использования Помещений в течение 10 (Десяти) календарных дней подряд, и при условии, что Арендодатель не устранил указанное нарушение в течение в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента подготовки заключения независимой экспертной организации об их наличии. – Если в результате действий государственных органов Здание и/или Земельный участок, будут изъяты у Арендодателя. При этом Арендодатель обязуется вернуть Арендатору Обеспечительный платеж в сроки, установленные пунктом 3.10.9. Договора, и возместить документально подтвержденные убытки Арендатора. – Если Арендодатель создает препятствия пользованию Помещениями в соответствии с Целевым назначением Помещений.

Источник: данные Заказчика (копии договоров аренды), анализ Исполнителя

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

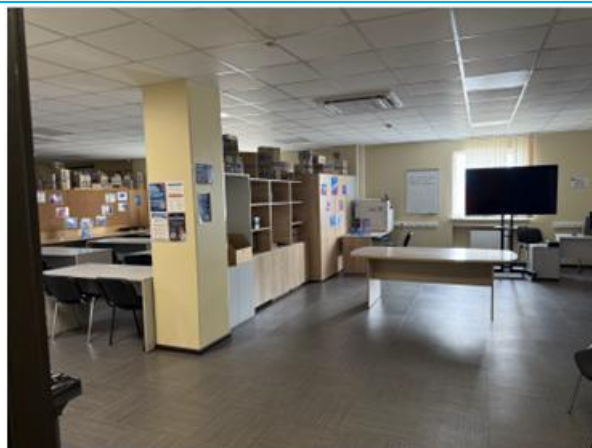
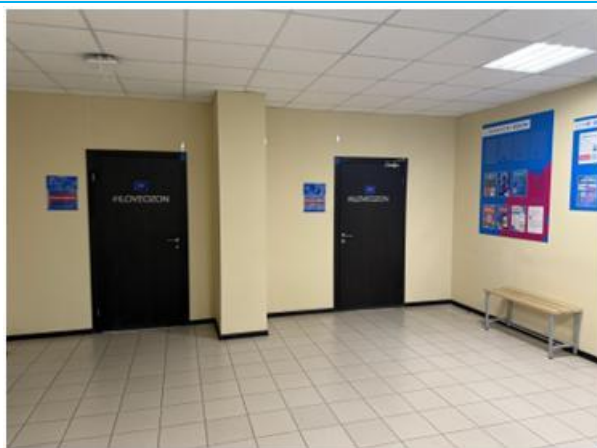
Земельный участок, кад. № 66:41:0610005:220

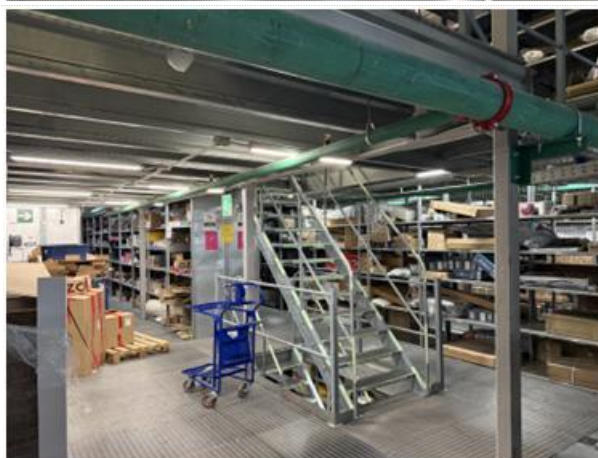
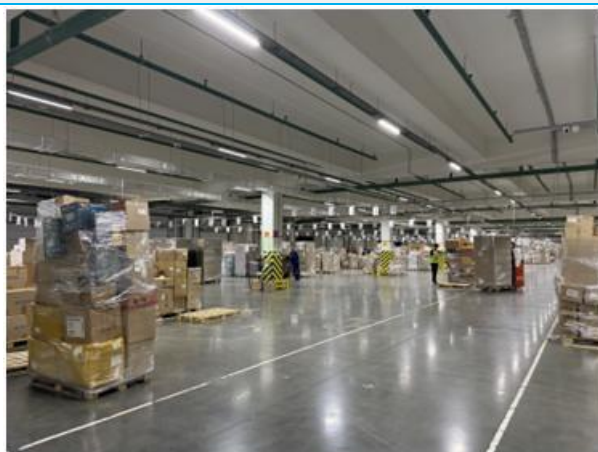




Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:207







Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:206

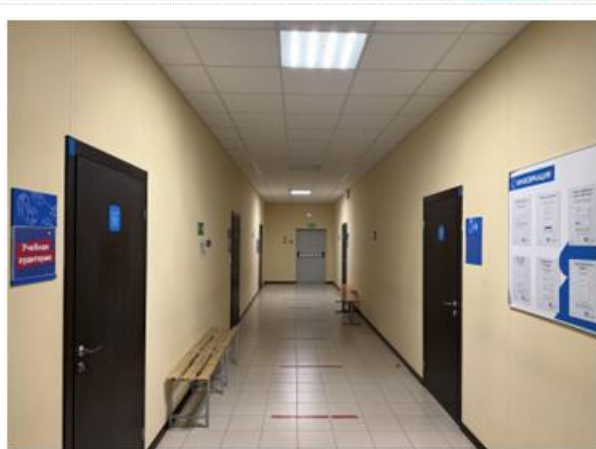
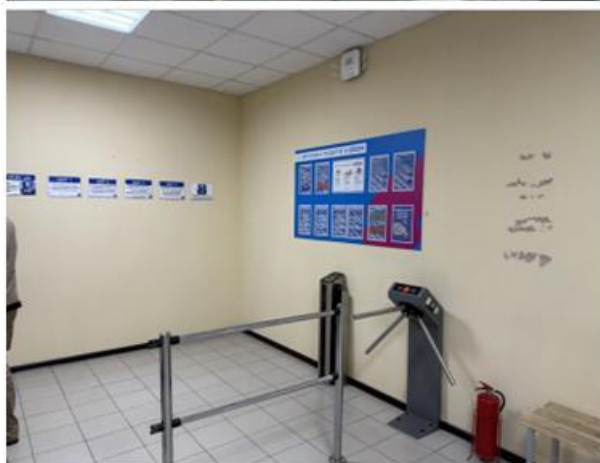




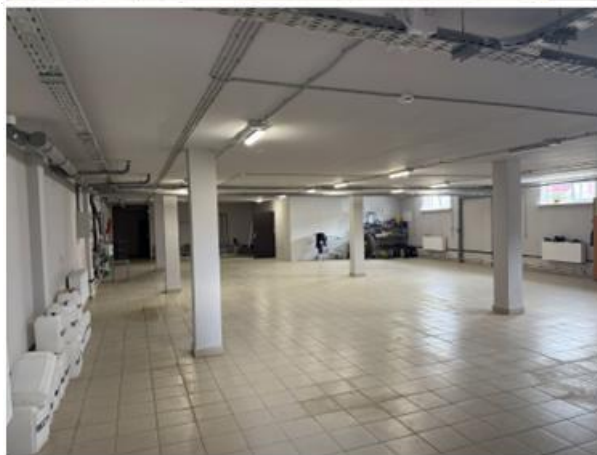
Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:208



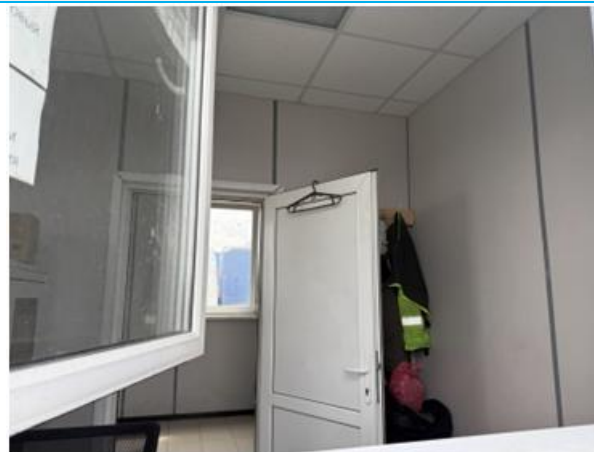
КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:209



Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:210



КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:231

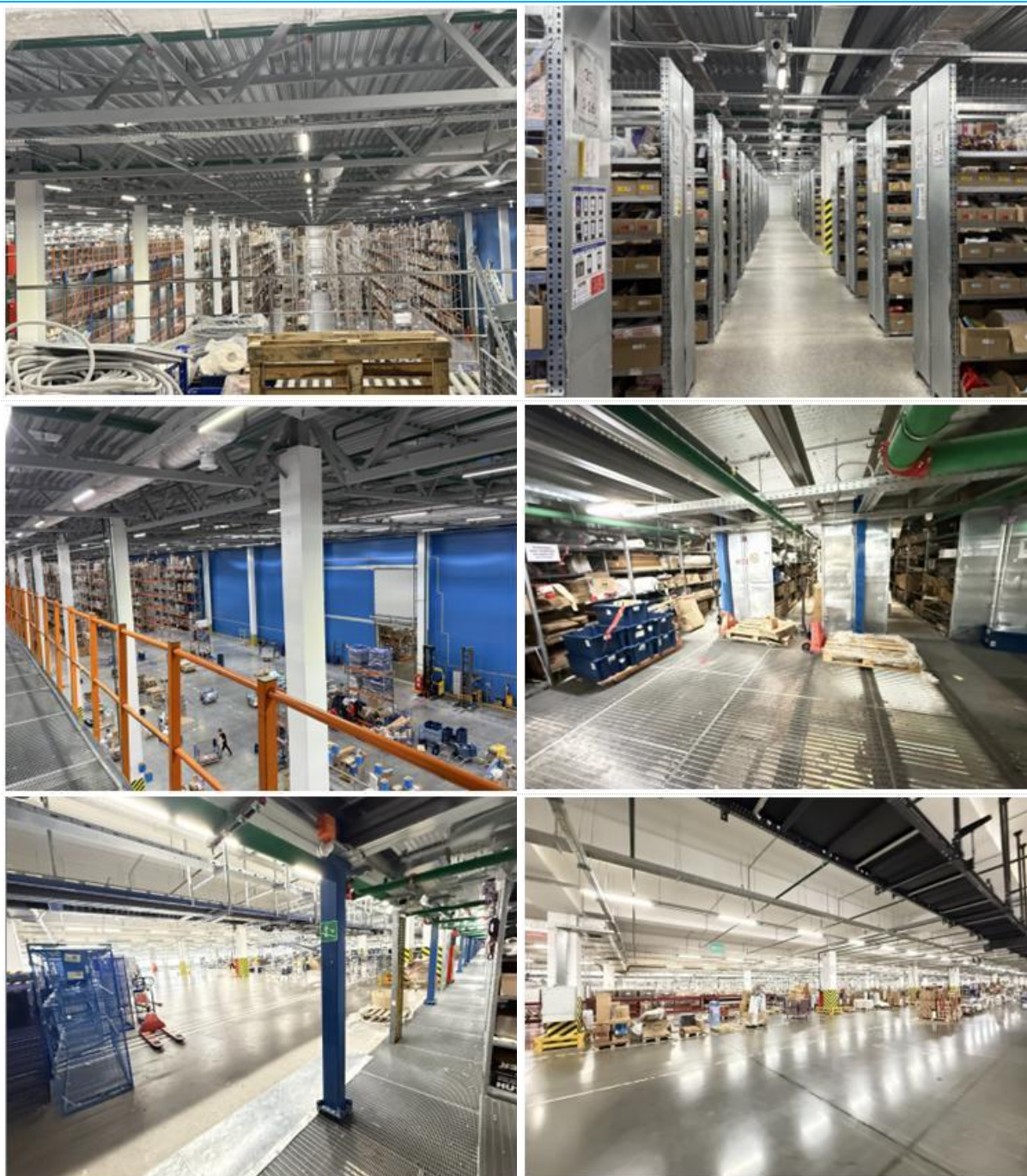


Наружный газопровод высокого давления, кад. № 66:41:0610005:216

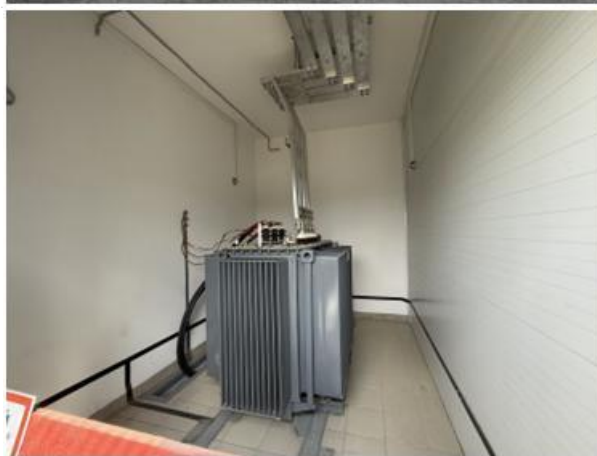


Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:211





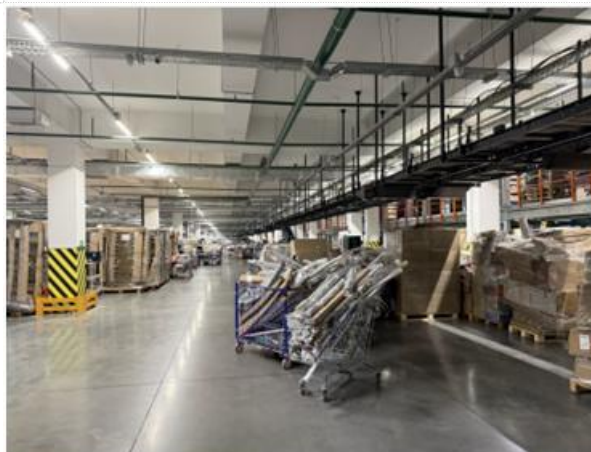
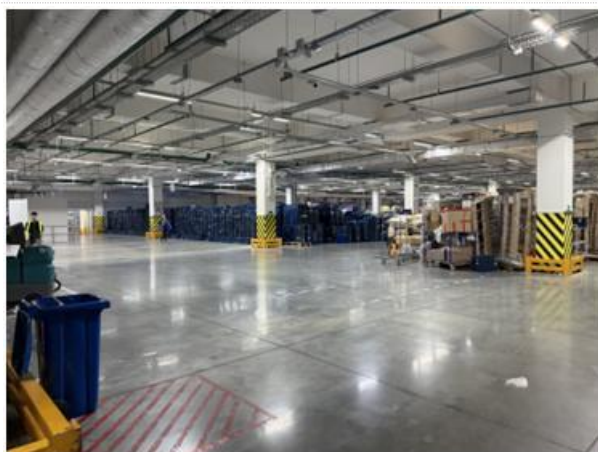
Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:212

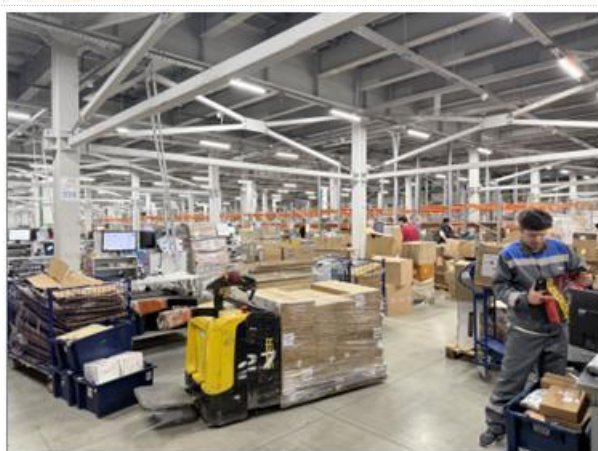
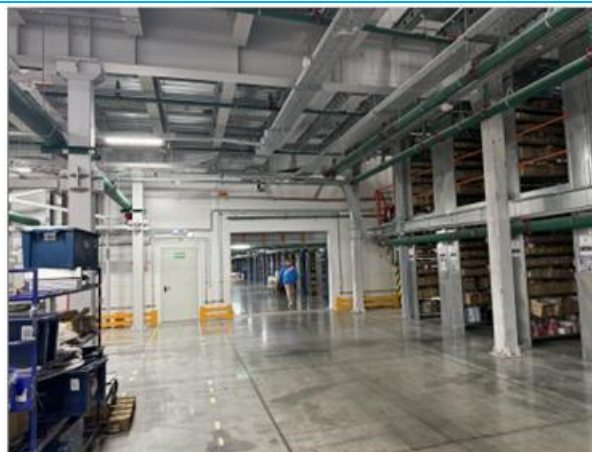


Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:217



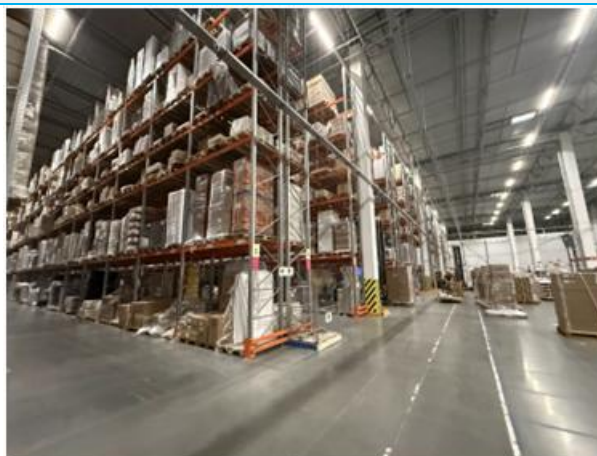
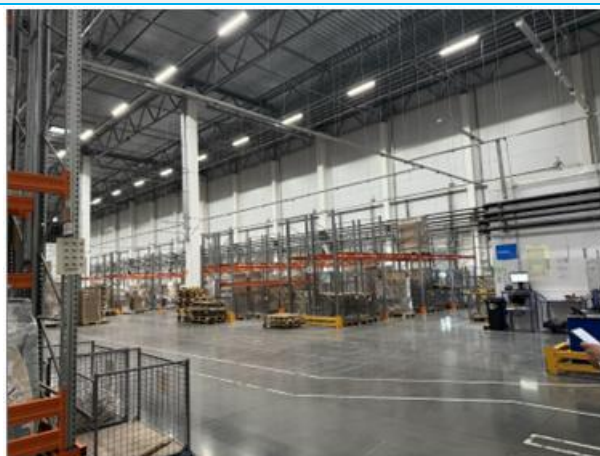
Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:232



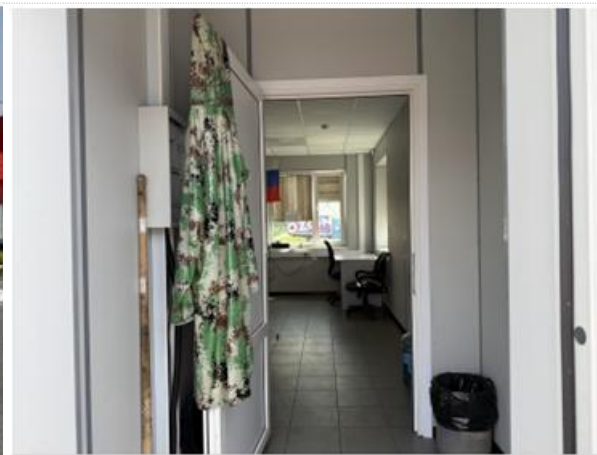


Одноэтажное здание склада №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:235





Одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), кад. № 66:41:0610005:234



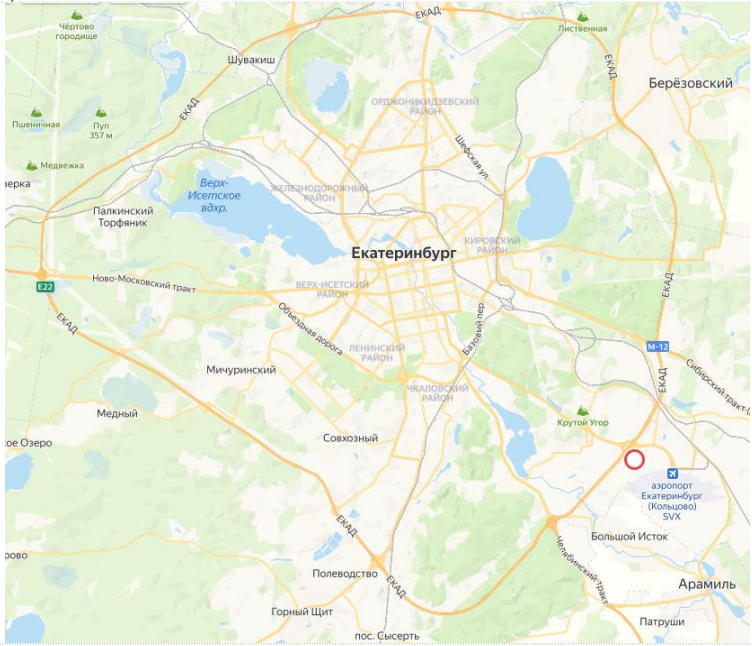
Источник: данные фотофиксации

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки находится по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский.

ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 14. Описание района расположения³

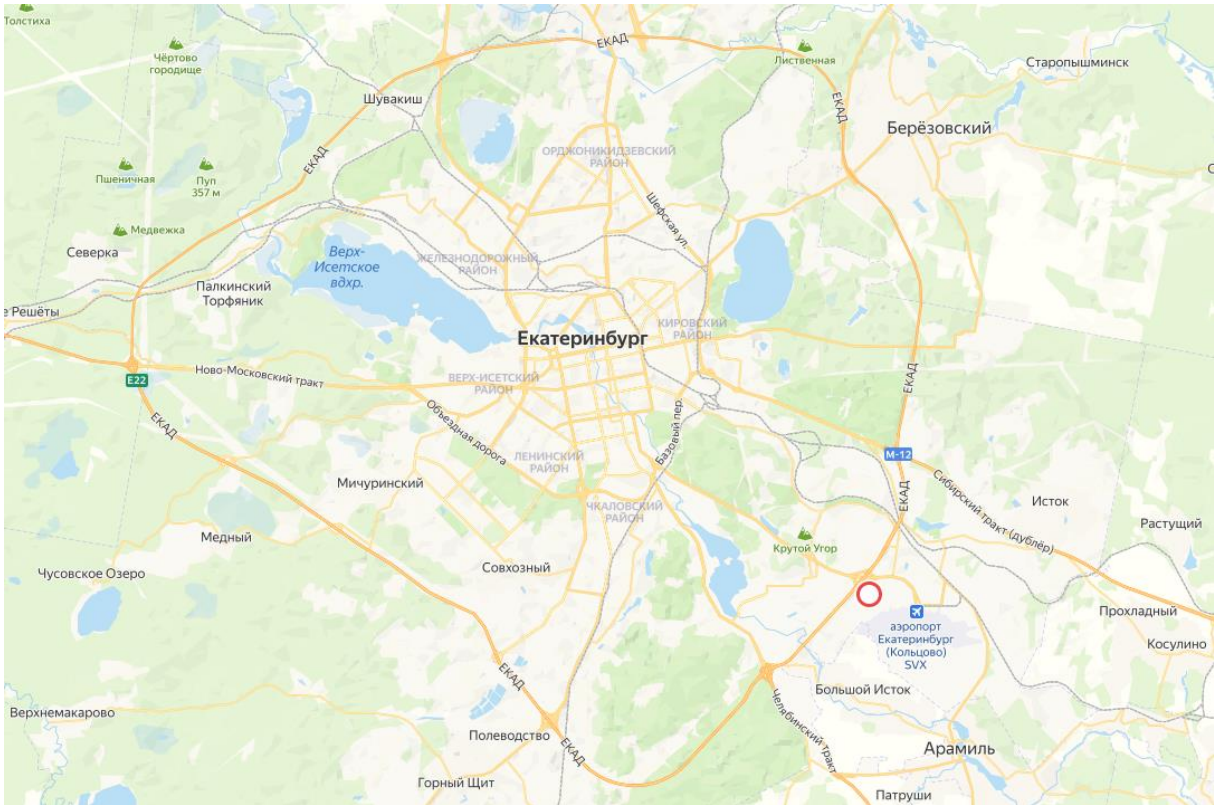
Наименование	Описание
Общие сведения о месторасположении Объекта оценки	Екатеринбург — третий по площади и четвёртый по численности населения город-миллионер в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Один из политических, крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России. Население — 1 548 187 чел. (2025). Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Город Екатеринбург является крупнейшим промышленным центром России, здесь расположено множество предприятий промышленности, выпускающих уникальную продукцию, от швейных предприятий до машиностроительных гигантов.
Экономика	Соотношение отраслей промышленности в структуре городской экономики (по объёму отгруженной продукции) в 2024 году было следующее: на долю обрабатывающих производств пришлось 86,9% всей промышленности, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 7,9 %, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 4,2%, добыча полезных ископаемых – 1 %. В 2024 году оборот средних и крупных предприятий Екатеринбурга увеличился на 13% и составил почти 5 трлн рублей. В 2024 году объём отгрузки товаров промышленных предприятий составил более 1,116 трлн рублей (+19%), объём отгрузки товаров предприятий обрабатывающих производств превысил 940 млрд рублей (+20%). За 2024 год объём инвестиций в основной капитал увеличился почти в 2,5 раза по сравнению с 2020 годом.
Расположение района	
Типичное использование окружающей недвижимости	Объекты производственно-складского назначения
Транспортная доступность	Хорошая

³ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://www.domod.ru/city/invest.php>

Наименование	Описание
Вид подъездных путей	Асфальтированные дороги
Состояние окружающей среды (локальное)	Экологическая обстановка района оценивается как удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры	Развитая
Источник: https://ru.wikipedia.org/ , https://екатеринбург.рф/дляработы/промышленность-предпринимательство/промышленность , https://eburg.mk.ru/social/2025/06/27/aleksey-orlov-rasskazal-o-zarplatakh-transportnoy-reforme-i-stroitelstve-shkol.html	

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте г. Екатеринбург



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Рисунок 2. Расположение объекта оценки в районе расположения



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Таблица 15. Характеристики месторасположения здания

Характеристики месторасположения здания	
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский
Статус населенного пункта	Областной центр
Расположение в городе	Зоны автомагистралей, промзоны
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	В непосредственной близости от ЕКАД и Кольцовского тракта
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка удовлетворительная

Источник информации: Анализ Оценщика

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование исследуемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В данной главе производится анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость, а именно:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РОССИИ

Динамика основных социально-экономических показателей России представлена в таблице ниже.

Таблица 16. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2016–2024 гг.

Показатель	Ед. изм.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Валовой внутренний продукт, в текущих ценах	млрд руб.	85 616	91 843	103 862	109 608	107 658	135 295	155 350	171 040	201 152
Индекс физического объема ВВП, в % к соотв. периоду прошлого года	%	99,80%	101,50%	102,50%	101,30%	96,90%	104,70%	98,80%	103,60%	104,30%
Индекс промышленного производства, к предыдущему году	%	101,30%	101,00%	102,90%	102,40%	97,40%	105,30%	99,40%	103,50%	104,60%
Индекс потребительских цен	%	105,40%	103,70%	102,90%	103,00%	104,90%	108,40%	111,94%	107,42%	109,52%
Индекс цен промышленных производителей	%	107,40%	108,40%	111,90%	102,90%	97,10%	124,50%	111,38%	104,0%	107,90%
Курс руб./долл. США (среднегодовой)	руб.	67	58	63	65	72	74	67	86	93
Курс руб./евро (среднегодовой)	руб.	74	66	74	73	83	87	72	93	100
Цена на нефть Urals (среднегодовая)	долл./барр.	42	53	70	64	41	69	76	63	68,8
Экспорт	млрд долл.	285	353	443	419	332	493	593	425	433,9
Импорт	млрд долл.	182	238	249	254	240	294	255	285	283
Реальные располагаемые доходы населения	%	-4,50%	-0,50%	0,10%	0,80%	-3,50%	3,10%	-1,00%	5,40%	7,30%
Численность населения	млн чел.	147	147	147	147	147	146	147	146	146
Среднемесячная заработная плата	руб.	36 709	39 167	43 724	47 867	51 344	57 244	65 338	73 709	87 952
Уровень безработицы населения	%	5,50%	5,20%	4,80%	4,60%	5,90%	4,30%	3,90%	3,20%	2,50%

Источник: Центральный банк РФ, Росстат, Минэкономразвития России, Минфин России, ФТС

В 2022 году российская экономика вступила в фазу структурной перестройки из-за введения беспрецедентных внешних торговых и финансовых ограничений. Была нарушена работа множества производственных и логистических цепочек, связанных с экспортно-импортными и финансовыми операциями, а также с взаимодействием с иностранными компаниями, объявившими о завершении деятельности в России. В связи с этим было зафиксировано резкое подорожание широкого круга товаров и услуг.

Совокупно санкционные пакеты включают ограничения на экспорт в Россию (товары двойного назначения и передовые технологии, транспортные средства, машины и строительные товары), на импорт из нее ряда товаров, приносящих значительный доход (в частности, синтетического каучука), а также различные запреты, направленные на защиту критически важной инфраструктуры ЕС и европейского информационного пространства. Эти санкции уже существенно сказываются на российской экономике и продолжают оказывать значительное воздействие.

В условиях растущих ограничений в российской экономике идет перестройка структуры внешней торговли и платежного баланса, товарных и финансовых потоков, развитие параллельного импорта. В промышленности разнонаправленная динамика отраслей связана с перестройкой бизнесом логистических цепочек, с освоением освободившихся ниш после ухода западных компаний. В финансовом секторе на фоне ухода нерезидентов и нарастания бюджетных ограничений идет расширение рынка внутренних заимствований, синдицированного кредитования и инструментов проектного финансирования. В новых условиях также усиливается значение инфраструктурной политики и сохранения человеческого капитала. Ключевой проблемой является поиск баланса между необходимыми реакциями на текущие вызовы и формированием траектории дальнейшего развития.

САНКЦИИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

США начали вводить антироссийские санкции в марте 2014 года, обосновав их необходимость «вхождением Крыма в состав Российской Федерации и конфликтом на юго-востоке Украины». Основанием для них стали указы президента Барака Обамы и принятые в том же году законы «О поддержке суверенитета, целостности, демократии и экономической стабильности на Украине» и «О поддержке свободы Украины». Согласно этим документам, в отношении России была введена многоуровневая система санкций.

До 2022 года санкционные списки расширялись 23 раза и включали порядка 200 физических и 450 юридических лиц – российские политики и госслужащие, банки, промышленные и оборонные компании, а также представители провозглашенных Донецкой и Луганской народных республик.

В связи с признанием Россией Донецкой и Луганской народных республик (ДНР и ЛНР) и началом специальной военной операции России на Украине США резко усилили санкционное давление на РФ. Были введены санкции в отношении народных республик, ограничения против российского суверенного долга. Санкции были распространены на ряд системообразующих банков и представителей российской политической и деловой элиты. Вашингтон ограничил экспорт высокотехнологичной американской продукции для оборонной, аэрокосмической, судостроительной и нефтегазовой отраслей, запретил транзакции с участием Центробанка РФ, Фонда национального благосостояния (ФНБ), Министерства финансов России и Российского фонда прямых инвестиций (РФПИ). Введен запрет для граждан и компаний США на предоставление российским фирмам услуг в области консалтинга, маркетинга и аудита. Помимо этого, Вашингтон ужесточил экспорт товаров гражданского сектора, таких как одежда, косметика, автомобили, бытовая техника, медицинское оборудование. Совместно с западными странами США ввели в действие потолок цен на российскую нефть и нефтепродукты.

31 декабря 2024 г. Министерством финансов США совместно с Управлением по контролю за иностранными активами было объявлено о введении новых санкционных ограничений в отношении России. Санкционный пакет затрагивает Россию и Иран. В части России данный пакет включает в себя расширение списка санкционных лиц в отношении 2 физических лиц и 1 юридического российского лица. Рассматриваемый санкционный пакет США сосредоточен на научном и государственном секторах.

Активную роль в санкционном давлении на Россию также играет Европейский союз. Решение о том, что «в случае отсутствия разрядки напряженности в Крыму» Евросоюз будет применять «меры давления на Россию», было принято на экстренном саммите ЕС 6 марта 2014 года. Тогда же были приостановлены переговоры о безвизовом режиме и о новом базовом соглашении о сотрудничестве. Затем ЕС ввел в

отношении России три пакета санкций: персональные, секторальные и так называемый крымский санкционный пакет.

В феврале 2022 года к этим санкционным пакетам прибавились ограничения, введенные в связи с признанием Россией независимости Луганской и Донецкой народных республик (ЛНР, ДНР; провозгласили независимость в апреле 2014 года) и началом российской спецоперации на Украине (СВО). Так, 23 февраля ЕС ввел санкции против 351 депутата Госдумы РФ, которые проголосовали за независимость ДНР и ЛНР. Кроме того, в черный список были внесены 27 физических и юридических лиц, в том числе банки и организации, финансирующие операции России на Донбассе. ЕС также запретил вести европейским компаниям бизнес с ЛНР и ДНР и принял решение ввести санкции против госдолга России, ограничив доступ РФ к капиталу, финансовым рынкам и услугам ЕС.

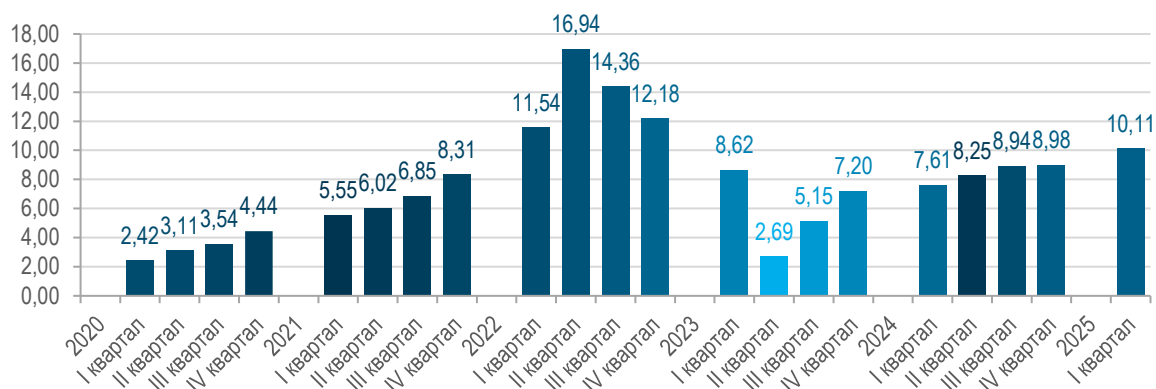
В общей численности Европейским союзом против России было введено 16 санкционных пакетов. За время действия санкций были запрещены поставки товаров и технологий для нефтепереработки, заморожены активы ЦБ РФ, введены ограничения на торговлю с Россией товарами из железа и стали. ЕС принял решение отключить банки от международной системы межбанковских платежей SWIFT (вступило в силу 12 марта). ЕС также ввел ограничения на экспорт в РФ навигационных и морских радиокоммуникационных технологий. Кроме того, были запрещены поставки в РФ предметов роскоши, алкоголя, бытовой техники и одежды (стоимостью более €300 за единицу). Был введен запрет на импорт из РФ угля и других твердых ископаемых видов топлива, на участие компаний из РФ в госзакупках в ЕС и сделки с рядом ключевых российских банков. Был запрещен экспорт в РФ полупроводников, машин и транспортного оборудования, заход российских судов в порты ЕС, осуществление деятельности российских транспортных компаний на территории ЕС. Евросоюз запретил европейскому бизнесу приобретать новые предприятия или увеличивать уже имеющиеся доли в компаниях, задействованных в энергетическом секторе РФ. Был запрещен транзит по российской территории товаров двойного назначения и многое другое.

В 16-м пакете, утвержденном 24 февраля 2025 г., ЕС запретил доступ к системе SWIFT для ещё 13 российских банков. Также был запрещён импорт первичного алюминия из России и вещание в Европе восьми российских СМИ. В чёрный список попали 48 физических и 35 юридических лиц.

ИНФЛЯЦИЯ

В 2023 году отмечалось снижение темпов роста цен по сравнению с соответствующими кварталами 2022 года. Однако с конца 2023 г. по IV квартал 2024 г. вновь наблюдался рост потребительских цен. В IV квартале 2024 года инфляционное давление оставалось выше, чем во III квартале 2024 года. В IV кв. 2024 г. ИПЦ составил 8,9% к IV кварталу 2023 г. В I кв. 2025 г. ИПЦ продолжил расти и составил 10,11%.

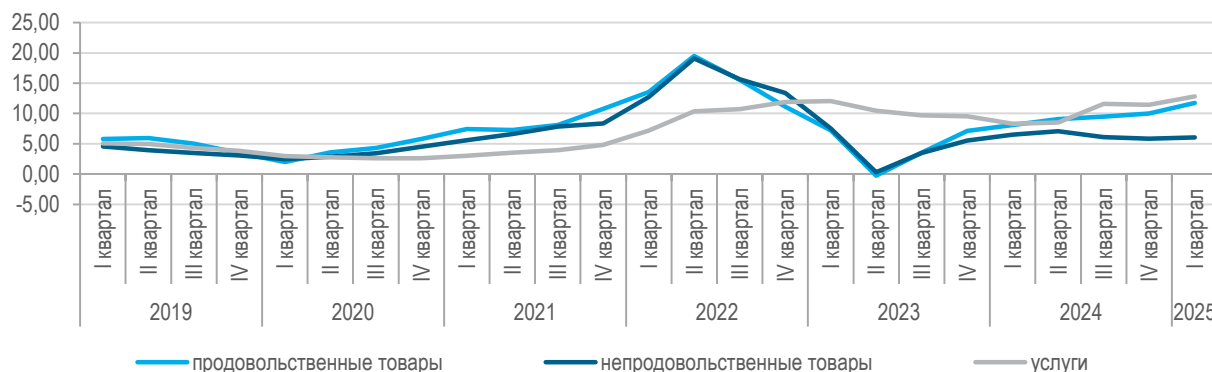
Рисунок 3. ИПЦ на все товары и услуги по России (к соответствующему кварталу предыдущего года), %



Источник: Росстат

Пик потребительской инфляции в 2024 году зафиксирован в июле, когда индекс потребительских цен увеличился на 9,1 % г/г, в августе темпы инфляции начали снижаться. С учетом окончания сезона отпусков и поступления на рынок продукции нового урожая – по итогам 2024 года ожидается замедление до 7,3 % декабрь 2024 года к декабрю 2023 года.

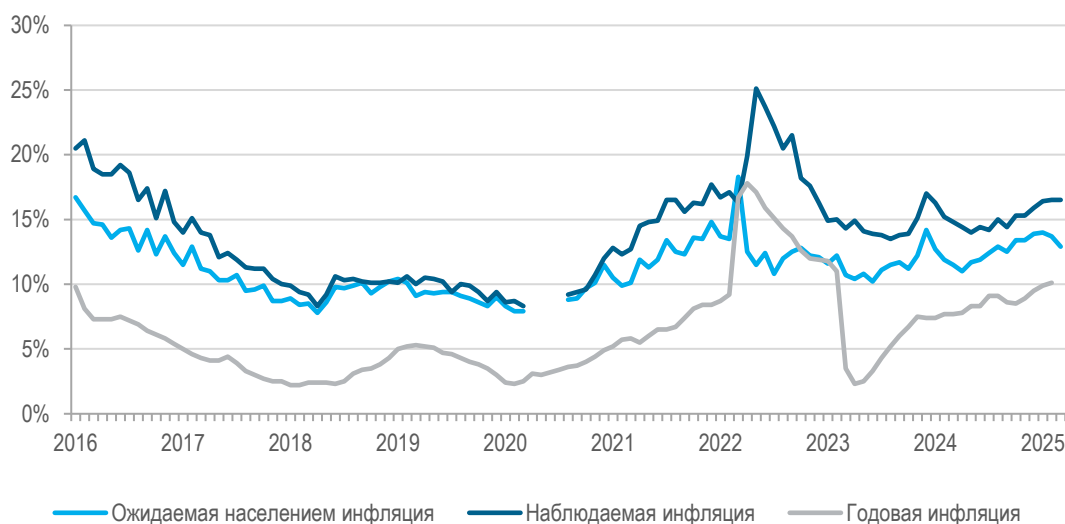
Рисунок 4. ИПЦ на товары и услуги (к соответствующему кварталу предыдущего года), %



Источник: Росстат

В 3 кв. 2024 г. было отмечено наибольшее изменение цен на услуги (11,57% по отношению к 3 кв. 2023 г.). Индекс цен на продовольственные товары в IV кв. 2024 г. составил 9,99%, а на непродовольственные – 5,68%. По итогам I кв. 2025 г. индекс цен на продовольственные товары составил 11,74%, непродовольственные – 6,02%, услуги – 12,83%.

Рисунок 5. Наблюдаемая и ожидаемая населением инфляция, %



Источник: ООО «инФОМ», Росстат, Банк России

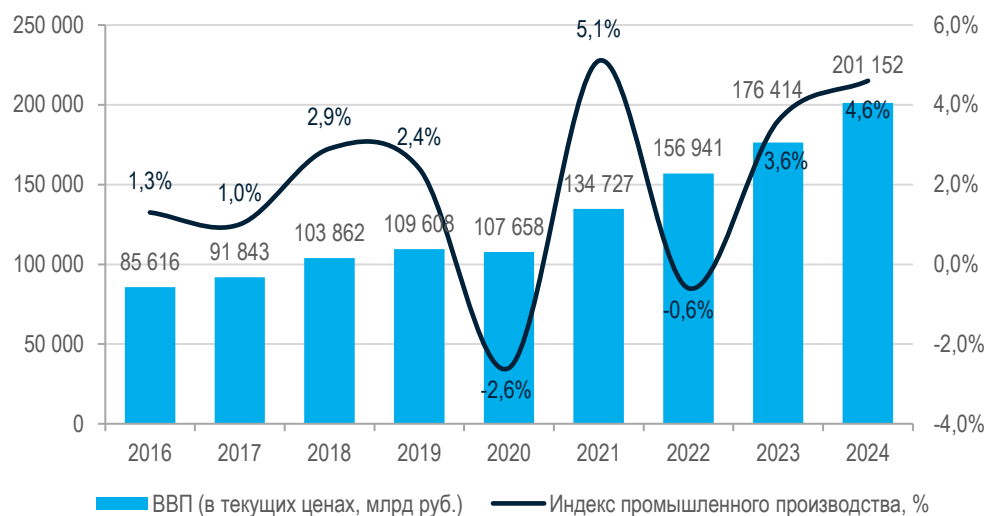
В марте 2025 г. медианная оценка инфляционных ожиданий населения на годовом горизонте уменьшилась до 12,9%. Наблюдаемая населением годовая инфляция (представление потребителя о том, как изменились цены за определённый период) возросла до 16,5%.

В целом с июня 2024 года ценовые ожидания предприятий — участников мониторинга Банка России меняются незначительно, оставаясь повышенными. Рост ценовых ожиданий в декабре поддерживался повышением оценок предприятий относительно будущего спроса. В то же время респонденты отмечали охлаждение фактического спроса и замедление роста издержек.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ АКТИВНОСТЬ

По итогам 2024 года рост экономики продолжился. В 2024 г. ВВП вырос на 4,6 % г/г. и составил 201 152 млрд. руб. Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность.

Рисунок 6. Основные показатели экономической активности



Источник: Росстат

В октябре — ноябре российская экономика росла темпами, близкими к значениям III квартала 2024 года. Основной вклад в увеличение экономической активности по-прежнему вносил высокий потребительский и инвестиционный спрос. Индикатор бизнес-климата Банка России в декабре снизился по сравнению с предыдущими месяцами.

Экономика продолжала расти высокими темпами. Существенно возросшие доходы, бюджетные стимулы и высокие темпы роста кредитования прошлых месяцев поддерживают увеличение внутреннего спроса. Он по-прежнему вносит основной вклад в рост экономики. При этом усиление инфляционного давления указывает на сохранение положительного разрыва выпуска. В частности, новые санкции дополнительно усложняют логистику и увеличивают стоимость поставок, что ограничивает возможности по расширению производственных мощностей и использованию новых технологий. При этом рост предложения товаров и услуг по-прежнему ограничивают дефицит трудовых ресурсов, высокая загрузка производственных мощностей, необходимость выполнения соглашений ОПЕК+ и снижение объема урожая в 2024 году.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

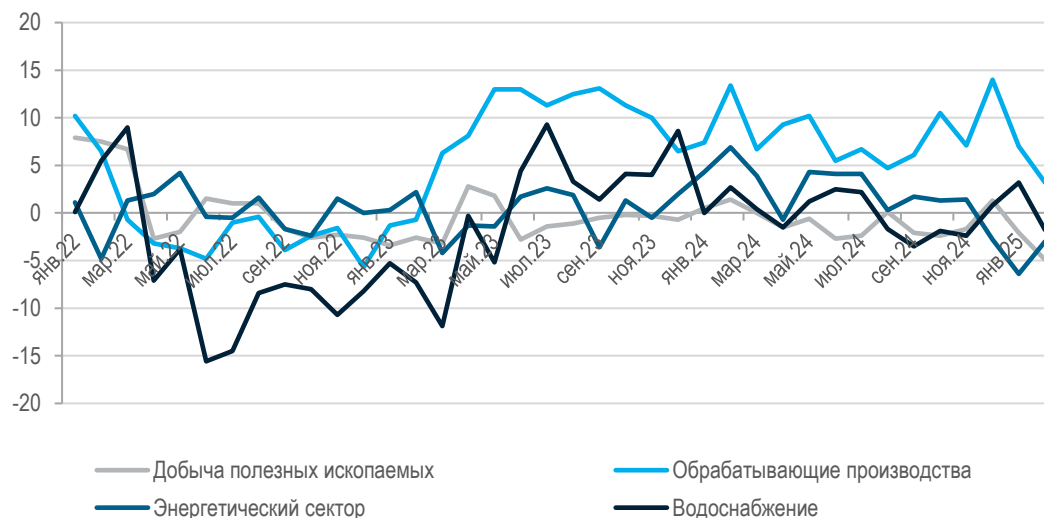
Индекс промышленного производства составил: в 2024 г. по сравнению с 2023 г. — 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с декабрем 2024 г. — 108,2%. Индекс промышленного производства составил: — в январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. — 101,2%

По сравнению с 2023 годом добыча полезных ископаемых снизилась на 0,9%, нарастили объёмы выпуска продукции обрабатывающие производства — на +8,5%, энергетический сектор — на +2,3%. Отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, сократили свой показатель на 0,1%.

По сравнению с январём-февралём 2024 года добыча полезных ископаемых снизилась на 3,5%, нарастили объёмы выпуска продукции обрабатывающие производства — на +5,0%, энергетический сектор снизился на 4,8%. Отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, увеличили свой показатель на 0,6%.

Среди направлений, по которым в 2024 году наблюдался рост, — производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (+35,3%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (+28,8%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+16,5%), прочих транспортных средств и оборудования (+29,6%).

Рисунок 7. Индексы производства (прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат

ДОБЫЧА НЕФТИ

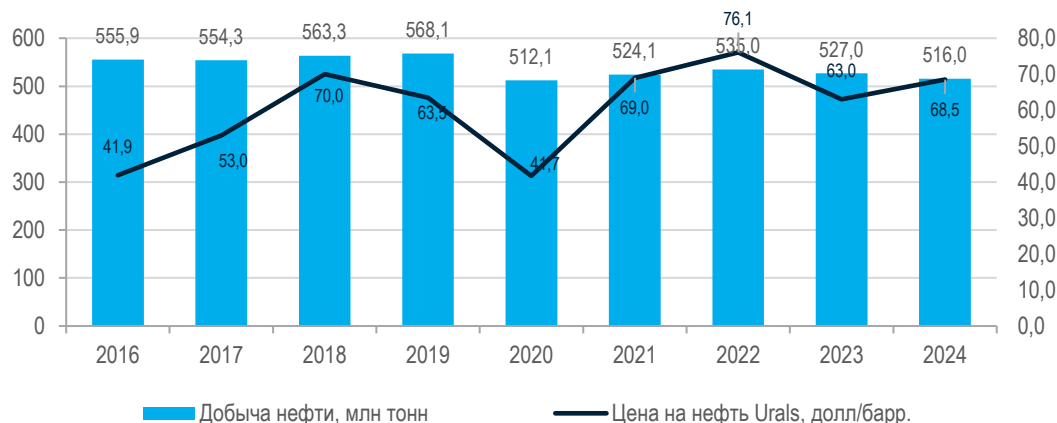
Россия увеличила добычу по итогам 2022 года на 2%, почти до 535 млн тонн. Российские нефтекомпании в 2022 году пытались адаптироваться к санкциям ЕС и США, которые были введены против РФ. Эти санкции привели к трудностям в морском экспорте и снижению добычи весной 2022 года, что заставило РФ перенаправлять потоки в Азию. Как сообщалось, во II квартале 2024 года Россия с рядом стран ОПЕК+, которые дополнительно к своим квотам добровольно сокращают добычу, пообещала снизить добычу нефти и экспорт в разных вариациях.

По данным Управления энергетической информации (EIA), в 2024 году добыча нефти в России сократилась на 4% и составила 9,16 млн баррелей в сутки, что ниже уровня 2023 года (9,54 млн б/с). В 2022 году этот показатель составлял 9,75 млн б/с. В декабре 2024 г. добыча соответствовала установленной ОПЕК+ квоте в 8,98 млн б/с.

Включение в санкционные списки ряда крупных российских нефтяных компаний и танкеров теневого флота может временно ограничить экспорт, особенно в Индию и Китай, которые обеспечивают более 80% морских поставок.

Новые санкции и ограничения ОПЕК+ создают неопределённость в РФ для экспорта и цен на нефть.

Рисунок 8. Уровень добычи нефти в России в 2016–2024 гг.



Источник: OECD/IEA, Росстат, МЭА, Минэнерго России, ЦДУ ТЭК

В 2023 г. Россия добыла 527 млн т нефти в сравнении с 535 млн т. в 2022 г. По мнению А. Новака, незначительное снижение нефтедобычи России в 2023 г. обусловлено взятыми на себя обязательствами в рамках ОПЕК+ для балансировки рынка. В рамках этих договоренностей, Россия обещала сокращать добычу и экспорт в разных вариациях на 471 тыс. б/с: в апреле Россия должна была снизить добычу на 350 тыс. б/с, а экспорт - на 121 тыс. б/с; в мае - на 400 тыс. б/с и 71 тыс. б/с соответственно; в июне и до конца октября будет сокращать только добычу на 471 тыс. б/с. В 2024 г. добыча нефти в РФ составила 516 млн т.

На фоне введения новых санкций против России со стороны Европейского Союза на топливно-энергетический комплекс стоимость нефтяного экспорта сократилась как из-за снижения цены, так и из-за эмбарго и ценового потолка ряда стран на российскую нефть и нефтепродукты. Цены на российскую нефть снизились сильнее. Дисконт для российской нефти к нефти марки Brent расширился, в том числе в связи с ценовым потолком. Средняя цена российской нефти сорта Urals в 2024 г. составила \$68,8 за баррель.

ВАЛЮТНЫЙ РЫНОК

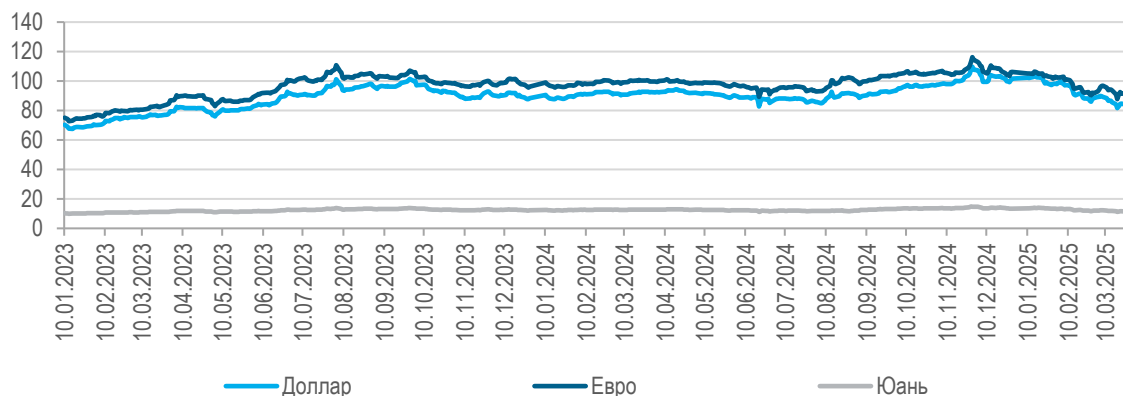
В 4 кв. 2024 г. доллар значительно вырос в цене, а иена продемонстрировала высокую волатильность. Для рубля главным событием стала приостановка торгов в евро и долларах на МосБирже.

Доллар весь 2024 г. сохранял сильные позиции. Пиковое значение было достигнуто 29.11.2024 г., когда курс составил 109,6 руб. за 1 долл. США. Затем наблюдалась тенденция к снижению. На 31.03.2025 г. курс доллара составил 83,7 руб. за 1 долл. США.

После санкций США против МосБиржи на внутреннем рынке резко выросло предложение валюты, как следствие реакции на усиление рисков для оборота евро, доллара и юаня. В итоге рубль подскочил в цене. Тем не менее санкции ещё могут внести коррективы, в первую очередь за счет негативного влияния на импорт.

Ключевой фактор для прогноза дальнейшего курса рубля — формирование экспортных и импортных потоков после санкций против финансовой инфраструктуры РФ. Ожидается, что импорт будет восстанавливаться за счёт политических усилий властей. Санкции при этом увеличат издержки на его оплату, и спрос на валюту вырастет. Ожидается ослабления российского рубля, даже если курс доллара снизится в ближайший год из-за более мягкой политики ФРС.

Рисунок 9. Курс доллара, евро, китайского юаня к рублю за период 10.01.2023-31.03.2025



Источник: Банк России

ДЕПОЗИТНО-КРЕДИТНЫЙ РЫНОК

В течение 2024 г. ЦБ РФ проводил ужесточения денежно-кредитной политики. Это обусловлено сложившейся динамикой инфляции, инфляционными ожиданиями, кредитованием и внутренним спросом, а также дополнительным увеличением бюджетных расходов в 2024 году, повышением индексации тарифов и ростом утилизационного сбора. В совокупности в июле-октябре Банк России повысил ключевую ставку на 5 п.п., до 21,0% годовых, и существенно скорректировал ее прогнозную траекторию вверх.

Депозитные операции. Средства населения выросли после сезонного оттока в январе. Значительный приток средств населения (+1,9%, +1,1 трлн руб., после -0,8%, -0,5 трлн руб., в январе) частично вызван индексацией с 01.02.25 социальных выплат (в том числе пособий на детей) и пенсий.

Рублевые средства увеличились на 2,0% (1,0 трлн руб.), при этом остатки на срочных вкладах (+0,8 трлн руб., +2,1%) выросли ожидаемо сильнее, чем на текущих счетах (+0,2 трлн руб., +1,5%). Максимальные ставки по вкладам немного снизились (на 0,6 п.п., до 20,8%, в конце февраля), но все еще остаются привлекательными.

Средства в валюте практически не изменились (+14 млрд руб. в рублевом эквиваленте, +0,4%).

Средства на счетах эскроу выросли (+166 млрд руб., +2,8 после -1,8% в январе), что связано с некоторым оживлением на рынке ипотечного кредитования и сокращением ввода жилья в эксплуатацию (по предварительным данным, раскрыто счетов эскроу на 159 млрд А после 423 млрд руб. в январе).

Кредитные операции. В корпоративном портфеле доля проблемных кредитов не изменилась (3,9%), а в рознице выросла на 0,2 п.п., до 5,1%. Выходят на просрочку необеспеченные потребительские кредиты, выданные по высоким ставкам, в том числе новым заемщикам без кредитной истории.

При этом сохраняется достаточный уровень покрытия проблемных кредитов индивидуальными резервами. В корпоративном кредитовании он не изменился по сравнению с прошлым месяцем и на 01.03.25 составил 72%, а в розничном вырос до 88 с 87%.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2025 года составил 136 млрд руб., что на 31% превышает результат за аналогичный период 2024 года и сопоставим с уровнем I квартала 2023 года (140 млрд руб.)

В настоящее время на рынке инвестиций в недвижимость наблюдается некоторая поляризация – сделки разделяются на две категории: уникальные покупки с высоким чеком или спекулятивные (проблемные активы банков, дистресс-активы, продажа активов иностранных компаний). За первые три месяца 2025 года была закрыта 41 сделка, при этом 48% вложений в общем объеме обеспечены закрытием двух крупных транзакций в Москве – покупкой бизнес-центра AFI2B структурами Лукойла и приобретением здания Центрального Телеграфа Т-Банком.

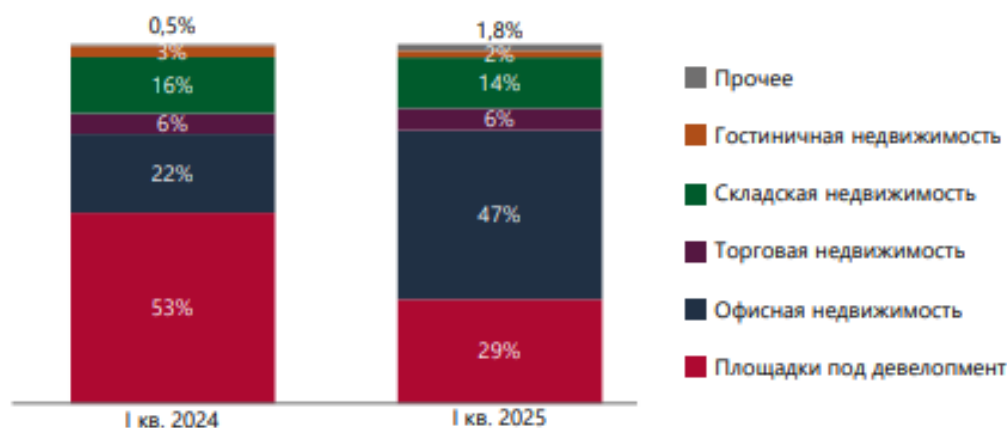
На состояние инвестиционного рынка также оказывают влияние глобальные изменения в экономике – рост денежной массы и репатриация капитала. Сохраняющийся высокий уровень ключевой ставки поддерживает тенденцию по покупке активов за счет собственных средств.

В I кв. 2025 г наблюдался рост инвестиций в классические сегменты по сравнению с 2024 г.: 71% против 66% по итогам всего 2024 г. Тем не менее около трети всех инвестиций занимают вложения в площадки под девелопмент.

На площадки под девелопмент пришлось 24% объема инвестиций в I кв. 2025 г., или 41 млрд руб., что на 35% меньше, чем в 1 кв. 2024 г.

На первом месте среди классических сегментов – офисная недвижимость. Общий объем вложений составил 82,8 млрд руб. Крупнейшие сделки в сегменте – приобретение Т-Банком здания Центрального телеграфа – 35–42 млрд руб. На втором месте покупка Лукойлом бизнес-центра AFI2B – 23–27 млрд руб., покупка ГК «Эфко» бизнес-центра «Аркус IV» (10–11 млрд руб.). Стоит отметить, что большая часть инвестиций в данном сегменте пришлась на покупки конечными пользователями.

Рисунок 10. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



Источник информации: NF GROUP Research, 2025

На третьем месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой незначительно уменьшилась по сравнению с прошлым годом. Общий объем инвестиций достиг показателя 25 млрд руб. Крупнейшая сделка – покупка ГК «Свеза» активов Mayr-Melnhof. Тренд на приобретение объектов light-industrial, заданный в 2024 г., сохраняется. Ожидается, что в следующие несколько лет спрос на такую недвижимость продолжит рост.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I кв. 2025 г. стала Москва с долей 79%. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 14% за аналогичный период прошлого года, доля регионов снизилась с 3 до 1%.

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла торговая недвижимость. В Ульяновске владелец поменялся в ЦУМе (ГВА 13,3 тыс. кв. м), в Нижнем Новгороде — ТЦ «Этажи» (ГВА 34 тыс. кв. м), в Красноярске — часть (18,6 тыс. кв. м) ТЦ «Галерея Енисей» (ГВА 43 тыс. кв. м). Вторым по значимости сегментом в региональных сделках стала складская недвижимость.

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли конечные пользователи: их доля выросла до 53% против 21% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 18% против 27% годом ранее. На девелоперов пришлось 25% против 50% в прошлом году. Выросла доля инвестиций в ЗПИФ – с 1 до 3% по итогам I кв. 2025 г.

По итогам 1 кв. 2025 года совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФ составил 5,7 млрд руб.

В период с 2022 по I кв. 2025 наиболее популярным сегментом была складская недвижимость – 60% от всех сделок с ЗПИФ или 158,7 млрд руб.

Источник информации: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>, <https://kf.expert/publish/rynok-investitsij-1-kvartal-2025,https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Мировая экономика характеризуется высокой степенью волатильности в связи с проведением Специальной военной операции и основные прогнозы развития мировой экономики носят лишь среднесрочный характер.
- В 2022 году российская экономика вступила в фазу структурной перестройки из-за введения беспрецедентных внешних торговых и финансовых ограничений. Была нарушена работа множества производственных и логистических цепочек, связанных с экспортно-импортными и финансовыми операциями, а также с взаимодействием с иностранными компаниями, объявившими о завершении деятельности в России. В 2023 году российская экономика показала высокие темпы роста. Однако стоит учесть восстановительный характер роста после падения 2022 года.
- По итогам 2024 года рост ВВП составил 4,6%. Индекс промышленного производства составил: в 2024 г. по сравнению с 2023 г. – 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с декабрем 2024 г. –

108,2%. Индекс промышленного производства составил: – в январе-феврале 2025 г. по сравнению с январем-февралем 2024 г. – 101,2%

- По сравнению с 2023 годом добыча полезных ископаемых снизилась на 0,9%, нарастили объёмы выпуска продукции обрабатывающие производства – на +8,5%, энергетический сектор – на +2,3%. Отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, сократили свой показатель на 0,1%.
- В течение 2024 г. ЦБ РФ проводил ужесточения ДКП. Это обусловлено сложившейся динамикой инфляции, инфляционными ожиданиями, кредитованием и внутренним спросом, а также дополнительным увеличением бюджетных расходов в 2024 году, повышением индексации тарифов и ростом утилизационного сбора.
- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2025 года составил 136 млрд руб.
- Складская и индустриальная недвижимость, доля которой незначительно уменьшилась по сравнению с прошлым годом, занимает третье место в структуре инвестиций.

ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

При построении прогноза макроэкономических показателей Исполнитель опирался на следующие основные источники информации:

- опрос Банка России;
- данные Министерства Экономического Развития;
- данные Международного валютного фонда;
- данные Всемирного Банка;
- данные ЕАБР;
- данные Bloomberg;
- данные ведущих инвестиционных банков (OCBC Bank, Alpha Bank, Bank Julius Baer, ING Group, Mizuho Bank, Commerzbank, Banco Santander, UniCredit и прочие).

Таблица 17. Методика прогнозирования макроэкономических показателей

Показатель	Подход к прогнозированию
Валовый внутренний продукт	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов МЭР, ЦБ РФ (базовый сценарий), ЦБ РФ (опрос), ЕАБР, МВФ, Bloomberg (survey report). Начиная с 2028 г. фиксируется на уровне 1,8% (медианная оценка долгосрочных темпов роста, опрос ЦБ РФ за декабрь 2024 г.).
Индекс потребительских цен	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЦБ РФ (базовый сценарий), ЦБ РФ (опрос), МЭР, МВФ, Bloomberg (survey report). Начиная с 2028 г. – в соответствии с целевым уровнем ЦБ РФ в размере 4% (резюме обсуждения ключевой ставки от 14.02.2025 г.).
Курс RUB/USD	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЦБ РФ (опрос), МЭР, ЕАБР, Bloomberg. Начиная с 2028 г. – корректируется на соотношение рублевой и долларовой инфляций.
Курс RUB/EUR	Кросс-курс между RUB/USD и USD/EUR
Курс USD/EUR	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЕЦБ, Bloomberg. Начиная с 2028 г. – корректируется на соотношение инфляции Еврозоны и США.
Инфляция Еврозоны	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЕЦБ, ЕАБР, Bloomberg (survey report). С 2028 г. фиксируется на уровне 2027 г.
Инфляция США	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЕАБР, Bloomberg (survey report). С 2028 г. фиксируется на уровне 2027 г.
Темпы прироста цен на электроэнергию	Прогноз МЭР до 2027 г. включительно, с 2028 года фиксируется на уровне 4% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).
Темпы прироста цен на газ (регулируемые и свободные цены)	Прогноз МЭР до 2027 г. включительно, с 2028 года фиксируется на уровне 4% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).
Темпы прироста тарифов на ЖКХ	Прогноз МЭР до 2027 г. включительно, с 2028 года фиксируется на уровне 4,0% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).
Ключевая ставка (средняя за год)	До 2027 г. включительно – медианное значение прогнозов ЦБ РФ (опрос), ЦБ РФ (базовый сценарий), ЕАБР, Bloomberg (survey report). Начиная с 2028 г. – фиксируется на уровне 8% (нейтральная ключевая ставка, опрос ЦБ РФ за март 2025 г.).
Индекс цен промышленных производителей	Прогноз МЭР до 2026 г. включительно, с 2027 года фиксируется на уровне 4% (целевой уровень инфляции ЦБ РФ).

Источник: анализ Исполнителя

Более детальная информация касательно консенсус-прогнозов представлена в таблице ниже.

Таблица 18. Расчет консенсус-прогнозов

Показатель	Дата	2025	2026	2027
Реальный ВВП, % (к предыдущему году)	сен.24-мар.24	1,65%	1,55%	2,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	2,54%	2,63%	2,83%
ЦБ РФ (базовый)	фев.25	1,50%	1,00%	2,00%
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	1,70%	1,80%	2,00%
ЕАБР	дек.24	2,40%	1,70%	1,50%
МВФ	январ.25	1,40%	1,20%	
Bloomberg	мар.25	1,60%	1,40%	1,50%
Индекс потребительских цен, % (в среднем за год)	сен.24-мар.25	8,50%	5,15%	4,02%
ЦБ РФ (базовый)	фев.25	9,45%	5,15%	4,00%
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	9,40%	5,50%	4,30%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	5,79%	4,27%	4,02%
МВФ	окт.24	5,90%	4,00%	4,00%
Bloomberg	мар.25	8,50%	5,40%	4,40%
Курс RUB/USD на середину года	май.24-апр.25	97,56	104,00	107,00
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	98,50	104,00	107,00
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	96,48	100,01	103,20
ЕАБР	дек.24	104,00	106,00	109,00
Bloomberg:	май.24-апр.25	96,61	108,46	101,55
Commerzbank	апр.25	101,84	135,00	—
MUFG	апр.25	90,93		
Mizuho Bank	апр.25	85,84		
Prestige Economics LLC	мар.25	91,84		
Wells Fargo	мар.25	91,09		
Barclays	мар.25	89,59	89,00	90,00
Standard Chartered	мар.25	105,71	111,80	113,10
ING Financial Markets	мар.25	99,34	115,00	
Capital Economics	мар.25	104,80	125,00	
SEB	дек.24	103,59		
Cinkciarz.pl	окт.24	103,09		
Polski Instytut Ekonomiczny	авг.24	84,29	74,96	
UniCredit	июл.24	100,45		
Landesbank Baden-Wuerttemberg	июн.24	95,78		
Kshitij Consultancy Services	июн.24	95,18		
Natixis	май.24	102,45		
Курс RUB/EUR на середину года	фев.25-апр.25	103,61	112,58	117,41
Курс USD/EUR на середину года	фев.25-апр.25	1,06	1,08	1,10
ЕЦБ (базовый сценарий)	фев.25	1,04	1,04	1,04
Bloomberg:	мар.25-апр.25	1,08	1,13	1,15
iBanFirst	апр.25	1,09	1,12	1,15
Westpac Banking	апр.25	1,10	1,15	
AFEX	апр.25	1,14		
BMO Capital Markets	апр.25	1,13	1,18	1,20
Commerzbank	апр.25	1,10	1,15	
Iropema Securities	апр.25	1,09	1,11	
Alpha Bank	апр.25	1,10	1,15	
Commonwealth Bank of Australia	апр.25	1,00	1,10	1,22
Kshitij Consultancy Services	апр.25	1,10	1,11	
Landesbank Baden-Wuerttemberg	апр.25	1,07	1,12	1,15
Swedbank	апр.25	1,12	1,16	1,16
UniCredit	апр.25	1,10	1,14	
United Overseas Bank	апр.25	1,12	1,18	1,19
Handelsbanken	апр.25	1,09	1,11	1,12
Sumitomo Mitsui Trust Bank	апр.25	1,09		
Argentex LLP	апр.25	1,10		
Bank Julius Baer	апр.25	1,09	1,11	
Jyske Bank	апр.25	1,10		
MUFG	апр.25	1,08		
Mizuho Bank	апр.25	1,07		
Monex Europe Ltd	апр.25	1,06		
Goldhawk Partners Ltd	мар.25	1,03	1,02	
PNC Financial	мар.25	1,07		
Resona Holdings	мар.25	1,07		
Banco Santander	мар.25	1,10		
Validus Risk Management	мар.25	1,11		
OCBC Bank	мар.25	1,09	1,12	1,14
Prestige Economics LLC	мар.25	1,11		
Australia & New Zealand Banking Group	мар.25	1,04	1,10	
XTB	мар.25	1,08	1,12	1,14

Показатель	Дата	2025	2026	2027
Wells Fargo	мар.25	1,07		
Barclays	мар.25	1,07	1,06	1,08
BNP Paribas	мар.25	1,10	1,20	
Standard Chartered	мар.25	1,06	1,04	1,13
TD Securities	мар.25	1,09	1,15	1,16
Monex USA Corp	мар.25	1,06		
Danske Bank	мар.25	1,08		
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	мар.25	1,10	1,18	1,21
Credit Agricole CIB	мар.25	1,10	1,10	
Citigroup	мар.25	1,08	1,11	1,12
ING Financial Markets	мар.25	1,07	1,10	
Klarity FX	мар.25	1,07		
NAB/BNZ	мар.25	1,10	1,17	
Nomura Bank International	мар.25	1,11	1,15	
Societe Generale	мар.25	1,11		
DNB	мар.25	1,06		
JPMorgan Chase	мар.25	1,11		
Rabobank	мар.25	1,08	1,14	1,15
DZ Bank	мар.25	1,07		
Investec	мар.25	1,03	1,10	
Инфляция Еврозона (CPI), в EUR (в среднем за год)	дек.24-апр.25	2,30%	1,90%	2,00%
ЕЦБ (базовый сценарий)	фев.25	2,30%	1,90%	2,00%
ЕАБР	дек.24	2,30%	2,30%	2,10%
Bloomberg	апр.25	2,20%	1,90%	2,00%
Инфляция США (CPI) %, в US\$ (в среднем за год)	мар.25-мар.25	2,80%	2,55%	2,30%
ЕАБР	дек.24	2,60%	2,50%	2,30%
Bloomberg	мар.25	3,00%	2,60%	2,30%
Темпы прироста цен на электроэнергию (кроме населения), %	сен.24	12,60%	5,20%	4,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	12,60%	5,20%	4,00%
Темпы прироста цены на газ в России, регулируемые и свободные цены, %	сен.24	15,80%	4,30%	4,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	15,80%	4,30%	4,00%
Темпы роста тарифов на ЖКХ, %	сен.24	11,90%	5,40%	4,80%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	11,90%	5,40%	4,80%
Ключевая ставка (средняя за год), %	дек.24-мар.25	20,30%	13,90%	10,00%
ЦБ РФ (опрос)	мар.25	20,10%	14,30%	10,00%
ЦБ РФ (базовый сценарий)	фев.25	20,50%	13,50%	8,00%
ЕАБР	дек.24	22,10%	15,50%	11,50%
Bloomberg	мар.25	19,63%	13,06%	
Индекс цен промышленных производителей, %	сен.24	6,06%	3,59%	4,00%
МЭР (базовый сценарий)	сен.24	6,06%	3,59%	4,00%

Источник: анализ Исполнителя

Итоговый прогноз макроэкономических показателей на 2025–2033 гг. представлен в следующей таблице.

Таблица 19. Прогноз динамики основных макроэкономических показателей на 2025–2033 гг.

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Реальный ВВП, % (к предыдущему году)	1,65%	1,55%	2,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Индекс потребительских цен, % (в среднем за год)	8,50%	5,15%	4,02%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Курс RUB/\$ на середину года	97,56	104,00	107,00	108,78	110,59	112,42	114,29	116,19	118,12
Курс RUB/EUR на середину года	103,61	112,58	117,41	119,72	122,06	124,46	126,90	129,39	131,92
Курс USD/EUR на середину года	1,06	1,08	1,10	1,10	1,10	1,11	1,11	1,11	1,12
Инфляция Еврозона (CPI), в EUR (в среднем за год)	2,30%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Инфляция США (CPI) %, в US\$	2,80%	2,55%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Темпы прироста цен на электроэнергию (кроме населения), %	12,60%	5,20%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Темпы прироста цены на газ в России, регулируемые и свободные цены, %	15,80%	4,30%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Темпы роста тарифов на ЖКХ, %	11,90%	5,40%	4,80%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Ключевая ставка (средняя за год), %	20,30%	13,90%	10,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Индекс цен промышленных производителей, %	6,06%	3,59%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Источник: анализ Исполнителя

РЕГИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

В данном разделе приводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, а также приводятся основные выводы проведенного анализа.

Регион расположения Объекта оценки – Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский.

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 20. Описание региона расположения

Наименование	Описание региона
Название региона	Свердловская область Свердловская область — субъект Российской Федерации, занимающий часть территорий Среднего и Северного Урала, а также Западной Сибири. Входит в состав Уральского федерального округа, является частью Уральского экономического района. Административный центр — город Екатеринбург. На западе область граничит с Пермским краем, на севере с Республикой Коми, на северо-востоке с Ханты-Мансийским автономным округом — Югрой, на востоке с Тюменской областью, на юго-востоке с Курганской, на юге с Челябинской областью, а на юго-западе с Республикой Башкортостан.
Расположение региона	
Численность населения, чел.	4 221 452 чел. (2025) (5-е место) Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная, обогащение урана и железной руды, машиностроение. Полезные ископаемые: золото, платина, асбест, бокситы, минеральное сырьё — железо, никель, хром, марганец и медь. Соответственно, основа региональной экономики — горнодобывающая и металлургическая отрасли промышленности.
Ведущие отрасли экономики региона	Крупнейшими предприятиями чёрной и цветной металлургии в Свердловской области являются Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Первоуральский новотрубный завод, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Синарский трубный завод, Северский трубный завод, а также предприятия Уральской горно-металлургической компании (Уралэлектромедь, Среднеуральский медеплавильный завод, Надеждинский металлургический завод и другие). Среди машиностроительных отраслей преобладает тяжёлое машиностроение, в том числе ориентированное на нужды ВПК. Важнейшими предприятиями машиностроительного комплекса области являются Уралвагонзавод, Уральский завод тяжёлого машиностроения, Уралэлектротяжмаш, Уралхиммаш, Уральский турбинный завод, Уральский завод гражданской авиации. В Свердловской области расположен крупнейший химический завод России, производящий синтетические смолы — Уралхимпласт.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский.

Исходя из функционального назначения недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, его конструктивных и планировочных характеристик, оцениваемый объект относится к сегменту высококачественной складской недвижимости.

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

К классу, А+ относят новые одноэтажные строения, расположенные на охраняемой огороженной территории. Возведённые специально для СВХ хранения или осуществления иной складской деятельности они обладают следующими характеристиками:

- плотность застройки от 40 до 45%;
- высота перекрытий потолка не менее 13 метров;
- высота перекрытий пола над грунтом — 120 сантиметров;
- шаг несущих колонн — не менее 12 метров;
- ширина пролётов — не менее 24 метров.

Для склада класса А плюс обязательно наличие бетонного пола с защитной пропиткой, а также систем вентиляции, кондиционирования, пожаротушения, сигнализации и видеонаблюдения. Здесь также присутствуют собственное отопление и электроснабжение, подсобные и офисные помещения, пропускной пункт и площадки для грузовых и легковых автомобилей. Для этого класса складов характерно наличие одной единицы доковых систем на 500 квадратных метров и близость к основным автомагистралям, а в идеале — наличие собственной железнодорожной ветки и опытного девелопера.

Отличие склада класса А от А+ — меньшее количество доковых систем (единица на каждые 700 квадратных метров), более низкие (от 10 метров) потолки, меньшее расстояние между несущими колоннами (от 9 метров) и более высокая плотность застройки (до 55%).

Склад класса В+ довольно близок к А+. Основные отличия:

- объект может быть реконструированным, а не строго новым;
- требования к минимальной высоте перекрытий снижены до 8 метров;
- площадь обслуживаемая одной доковой системой может быть до 1000 квадратных метров;
- необходимо наличие пандуса для автотранспорта.

Что касается автономного отопления и электроснабжения, а также пропускного пункта, опытного девелопера и собственного железнодорожного пути, то их наличие считается желательным, но необязательным.

Склад класса В — новое либо реконструированное здание на охраняемой территории высотой до 2 этажей, к которому предъявляются следующие требования:

- высота потолков не менее 6 метров;
- бетонный или асфальтовый пол;
- наличие пандуса для грузовых автомобилей;

- наличие систем отопления, видеонаблюдения, сигнализации, пожаротушения и телекоммуникаций.

Кроме того, для присвоения класса В необходимы подсобные комнаты, место для стоянки грузовых автомобилей и их маневрирования, в случае наличия второго этажа — грузовые подъемники, способные поднять от 3 тонн.

К желательным признакам относятся:

- вентиляция;
- пропускной пункт;
- офисные помещения;
- автономное электроснабжение;
- железнодорожная ветка.

Предназначенные для хранения помещения, переделанные из ангаров или промышленных зданий, относятся к классу С. Пол в них может быть как монолитным бетонным (без защиты от пыли), так и асфальтовым или из бетонной плитки. Минимальная высота потолков — от 4 метров. К желательным характеристикам относятся перечисленные выше для класса В, а также наличие стоянки и пандуса для грузовых машин, подсобных помещений, систем охраны и пожаротушения, отопления и телекоммуникаций, грузовых подъемников.

К классу D относятся переоборудованные для выполнения функций складов подвалы, необогреваемые ангара, цеха или объекты гражданской обороны. Наличие дополнительных опций (охрана территории, отопления, вентиляции, систем пожаротушения, офисных помещений и т. д.) является необязательным, но желательным.

Источник: <https://kf.expert/blog/vidy-i-klassifikaciya-skladskih-kompleksov>

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Рынок складской недвижимости России продолжает сталкиваться с существенными вызовами, обусловленными сохраняющейся жесткой денежно-кредитной политикой Банка России. Высокий уровень ключевой ставки оказывает значительное давление на финансовую нагрузку девелоперов, ограничивая их возможности по снижению арендных ставок даже на фоне растущего объема вакантных площадей.

Самыми крупными городами России по показателю обеспеченности складскими помещениями на 1 000 человек по итогам квартала остаются: Екатеринбург (1 580 кв. м/тыс. чел.), Ростов-на-Дону (1 242 кв. м/тыс. чел.) и Московская агломерация (1 168 кв. м/тыс. чел.).

По итогам I квартала 2025 г. на рынок вышел значительный объем свободных складских площадей. Доля вакантных помещений увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с концом 2024 г., достигнув 1,5% в целом по России. Несмотря на увеличение вакантного предложения, арендные ставки не демонстрируют снижения. Напротив, в Москве и большинстве регионов сохраняется восходящий тренд, что связано с высокой стоимостью заемного финансирования для девелоперов и устойчивым спросом на качественные объекты.

Российский рынок складской недвижимости столкнулся с существенным ростом предложения свободных площадей в начале 2025 г. Объем качественных вакантных помещений по стране увеличился на 63%, достигнув 745 тыс. кв. м.

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей достиг 998 тыс. кв. м — рекордное значение для I квартала. Основной вклад в данный результат внесли крупные распределительные центры маркетплейсов, завершающиеся в регионах России.

Ожидается, что по итогам 2025 г. рынок достигнет исторического максимума по объему нового предложения — 6,4 млн кв. м, что на 43% превысит показатель прошлого года. Таким образом, к концу 2025 г. объем качественного готового складского предложения в России может перешагнуть отметку в 50 млн кв. м.

Рисунок 11. Динамика основных индикаторов рынка (итоги по всей России)



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpu7wnkep.pdf>

За первые три месяца сумма площадей введенных спекулятивных проектов составила 302 тыс. кв. м по всей России. Прогнозируется значительный рост этого показателя к концу года — до 3,1 млн кв. м. Примечательно, что в структуре спекулятивного строительства наблюдается заметный сдвиг: 23% от данного объема (около 710 тыс. кв. м) приходится на универсальные помещения формата Light Industrial.

Стоит отметить, что подобный разрез ввода принципиально отличается от показателей прошлых лет, когда преобладали классические Big Box объекты.

Таблица 21. Уровень недозагрузки высококачественных складов в Екатеринбурге по данным различных аналитических отчетов

№ п/п	Источник	Уровень вакантных площадей, %	Ссылка на источник информации
1	IBC Real Estate	5,8%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf
2	NF Group	2,8%	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024
3	Nicoliers	1,5%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpu7wnkep.pdf
Среднее значение		3,4%	

Источник: анализ Исполнителя

Региональные рынки складской недвижимости демонстрируют беспрецедентный рост, продолжая тенденции активного развития предыдущих лет. В I квартале 2025 г. совокупный объем введенных качественных складских площадей здесь составил 649 тыс. кв. м, что представляет собой 65% от общероссийского показателя.

СПРОС

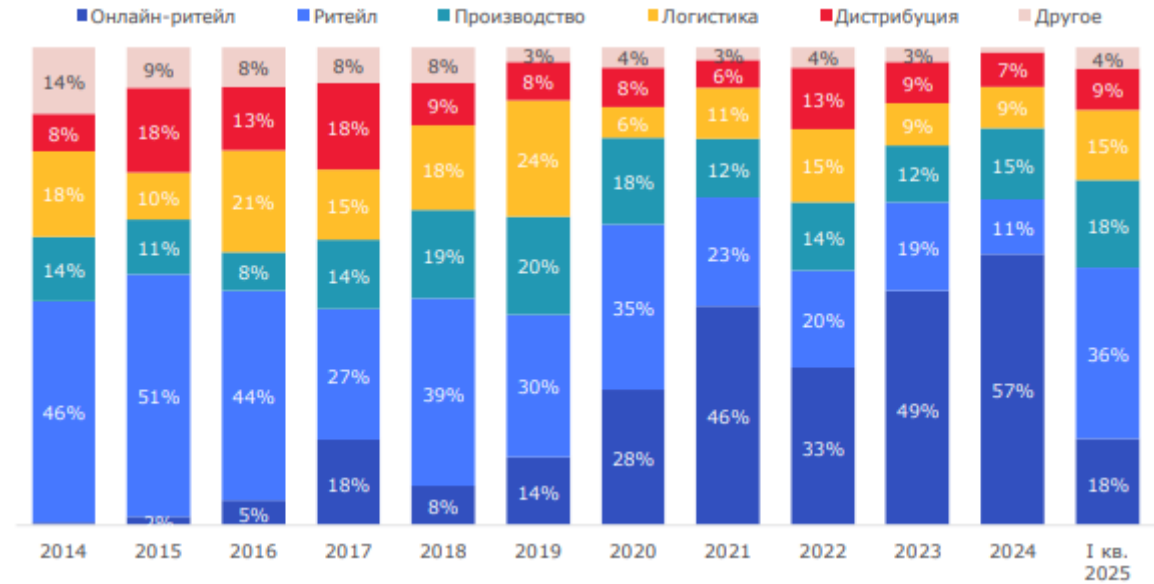
Совокупный спрос за три месяца составил 771 тыс. кв. м, что стало вторым наивысшим результатом за I квартал за всю историю наблюдений (на 6% ниже рекордного показателя 2023 г.). Такая активность подтверждает постепенную реализацию накопленного в предыдущие годы спроса, особенно в сегменте качественных складских помещений.

Российский рынок складской недвижимости продемонстрировал устойчивый спрос в начале 2025 г. Объем заключенных сделок аренды и продажи за I квартал 2025 г. достиг 771 тыс. кв. м, что на 11% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Наибольшая активность наблюдалась в сегменте качественных спекулятивных площадей в новых построенных комплексах, где отмечалось быстрое поглощение крупных блоков.

Московский регион сохранил лидерство по объему спроса, обеспечив 67% от общего показателя (515 тыс. кв. м). В то же время на региональных рынках наметилось заметное снижение активности крупных арендаторов. Особенно показательным стало полное отсутствие BTS-сделок, что резко контрастирует с предыдущими периодами. Данный факт свидетельствует о приостановке стратегии активной экспансии маркетплейсов, которые в последние годы были основным драйвером роста региональных рынков.

В отраслевом разрезе наблюдаются существенные изменения: традиционный ритейл укрепил свои позиции как основной арендатор складских площадей, обеспечив 36% от общего объема сделок. Такая активность связана с продолжающейся оптимизацией товарных запасов и логистических цепочек торговых сетей. Параллельно отмечается рост спроса со стороны производственных компаний, доля которых увеличилась до 18%.

Рисунок 12. Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по отраслям (вся Россия)



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf>

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Значительный рост предложения свободных площадей не привел к снижению арендных ставок. Средневзвешенный показатель базовой арендной ставки на готовые помещения класса А на ключевых рынках страны сохранился на уровне выше 10 тыс. руб./кв. м/год. Это объясняется несколькими факторами: высокой стоимостью заемного финансирования для девелоперов и сохраняющимся спросом на качественные складские помещения в стране.

Таблица 22. Диапазон ставок аренды, руб./кв.м./ год без НДС и ОРЕХ

№ п/п	Источник	Ставки аренды без учета НДС и ОР, Локация	Ссылка на источник информации
1	IBC Real Estate	11 000	Екатеринбург
2	NF Group	8 000 - 12 000	Регионы
3	Nicoliers	10 520	Екатеринбург
Диапазон		8 000 - 12 000	Екатеринбург

Источники информации указаны в таблице

Таблица 23. Диапазон операционных платежей, руб./кв.м./ год без НДС

№ п/п	Источник	Операционные расходы, руб./кв.м/год учета НДС	Операционные расходы, руб./кв.м/год без учета (минимальное значение)	Регион	Ссылка на источник информации
1	NF Group	1 200 - 2 000	1 600	Регионы	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024
2	СМАО	1 800 - 2 600	2 200	-	https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf
Итого		1 200 - 2 600	1 900		

Источники информации указаны в таблице

ИНВЕСТИЦИИ В СКЛАДСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

В I квартале 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 26 млрд руб., что сопоставимо с рекордным результатом I квартала прошлого года, когда объем транзакций достиг 29 млрд руб. Практически все сделки, заключенные в период с января по март, носили инвестиционный характер.

Складской сегмент привлекает инвесторов сохраняющимся спросом, индексацией арендных ставок и высокой доходностью, оставаясь одним из наиболее перспективных направлений для вложений.

Тренд на приобретение складских объектов с последующим включением в ЗПИФ продолжает усиливаться. На подобные сделки пришлось около 73% вложений в общем объеме инвестиций или 19 млрд руб. (+17% г/г). Было заключено 5 сделок общей площадью 285 тыс. кв. м (+66% г/г). Свои портфели пополнили компании «Современные фонды недвижимости», «Альфа-Капитал», «ВИМ Сбережения» (ранее «Сбережение Плюс») и Aktiv.

Популярностью пользовались и складские комплексы класса С, на которые пришлось 20% вложений. Инвесторы рассматривают подобные объекты в качестве ликвидного актива ввиду возможного последующего редевелопмента объекта и получения дополнительной прибыли от сдачи в аренду.

Ставка капитализации

Таблица 24. Определение типичных ставок капитализации для объектов складской недвижимости

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
1	Nicoliers	11,25%	13,00%	12,13%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/06h1rbxnsor4h2dj9kj04tk62lidown.pdf
2	Commonwealth Partnership	10,50%	12,00%	11,25%	https://www.cmpw.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
3	СтатРиелт	11,00%	15,00%	13,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
4	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера	8,40%	15,10%	15,10%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 73, табл. 28
5	NF Group	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/ryнок-investicziy-1-kvartal-2025
6	IBC Real Estate	11,25%	12,75%	12,00%	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshn1kaf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf
Среднее значение		10,57%	13,48%	12,58%	

Источники информации указаны в таблице

ПРОГНОЗЫ

Несмотря на увеличение объема вакантных площадей, арендные ставки на рынке складской недвижимости продолжают умеренный рост. Это связано с сохранением ключевой ставки ЦБ на высоком уровне, что ограничивает возможности девелоперов снижать цены из-за высокой финансовой нагрузки.

Банки, в свою очередь, ужесточают подход к кредитованию новых проектов, требуя устойчивых бизнес-моделей и предварительных договоренностей с арендаторами. В результате даже при увеличении предложения свободных помещений резкого снижения ставок не произойдет — рынок будет балансировать между ограниченной доступностью финансирования и накопленным нереализованным спросом.

Ожидается, что по итогам 2025 г. рынок достигнет исторического максимума по объему нового предложения — 6,4 млн кв. м, что на 43% превысит показатель прошлого года. Таким образом, к концу 2025 г. объем качественного готового складского предложения в России может перешагнуть отметку в 50 млн кв. м.

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В данном подразделе представлен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки.

- Диапазон цен предложений по продаже площадей в складских комплексах составляет 65 400 - 108 300 рублей за кв.м без учета НДС.
- Арендные ставки на качественные складские площади варьируются в пределах: 6 120 - 14 400 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Стоит отметить, что данный диапазон цен предложений по аренде сформирован по вакантным помещениям и характеризует уровень арендных ставок по вновь заключаемым договорам аренды. Как правило, большие площади в высококачественных складских комплексах арендуются на длительный срок, и пересмотр ставок аренды осуществляется посредством ежегодной индексации, уровень которой фиксируется договорами аренды. Это означает, что ставки аренды по договорам, которые были заключены ранее, могут несколько отличаться от текущего уровня ставок аренды по вновь заключаемым договорам.

Таблица 25. Предложения по продаже площадей в складских комплексах

Характеристика	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 1	Предложение № 8	Предложение № 9
Описание объектов							
Ссылка на источник информации	https://ekaterinburg.cremap.pro/warehouse/vysota/prodazha-sklada-24771-metr	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315241835/	https://realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315677381/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/318748478/	https://realty.yandex.ru/offer/3962221427268541133/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/314107980/
Вид использования и (или) зонирование	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	2 399 951 464	2 381 184 000	8 206 812 160	1 766 695 576	695 000 000	2 340 000 000	1 766 695 575
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	96 884	108 000	108 000	117 758	78 442	130 000	117 758
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	80 736	90 000	90 000	98 131	65 369	108 333	98 131
Анализ условий сделки							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и право аренды на зу	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Объект сделки	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Статус (скидки к ценам предложений)	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга
Анализ местоположения и ближайшего окружения							

Характеристика	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 1	Предложение № 8	Предложение № 9
Местоположение объекта	г. Екатеринбург, ЕКАД, 6 лит. В	Свердловская область, Березовский, ул. Новосвердловская, 5	Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е	Свердловская область, Белоярский муниципальный округ, Тюменский тракт, 28-й км, с7	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Железнодорожный, мкр. Старая Сортировка, ул. Монтажников, 30А	Екатеринбург, Дагестанская улица, 41к1	Свердловская область, Белоярский муниципальный округ, Тюменский тракт, 28-й км, с7
Статус населенного пункта	областной центр	на окраине областного центра	областной центр	на окраине областного центра	Областной центр	Областной центр	на окраине областного центра
Инфраструктура местоположения / расположение относительно крупной магистрали	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Линия расположения	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 1 линии	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 2 линии	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 1 линии	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 2 линии	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 2 линии	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 2 линии	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 2 линии
Физические характеристики объекта							
Класс объект недвижимости	A	A	A	A	A	A	A
Состояние здания	хорошее, построен	хорошее, BTS	хорошее, BTS	хорошее, построен	хорошее, построен	на этапе строительства	хорошее, построен
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отпоянения	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Материал основных конструкций	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Общая площадь, кв. м	24 771,5	22 048,0	75 989,0	15 002,8	8 860,0	18 000,0	15 002,8
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие административно-офисной части, доля административных площадей, кв.м.	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента

Источник информации: анализ Исполнителя

Таблица 26. Предложения по аренде качественных складских помещений

Характеристика	Ед. изм.	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7
Описание объекта								

Характеристика	Ед. изм.	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7
Ссылка на источник информации	-	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/314561122/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/elماش_zhdet_vas_arenda_sklad_a_kotoryy_rabotaet_n_7347652617?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litiOjE2OjJZRkFmTkZ3Y0tRZjg3ekF4liti9QoAUAT8AAAA	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/318030904/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ekaterinburg_verhnyaya_pyshma_sklad_14000_m_7296921239?context=H4slAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litiOjE2OjJZRkFmTkZ3Y0tRZjg3ekF4liti9QoAUAT8AAAA	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/314560922/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/301885175/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/315923703/
Тип объекта	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	-	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Сегмент рынка коммерческой недвижимости	-	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе
Экономические характеристики								
Арендная плата	руб./мес.	4 834 800	156 000 000	4 200 000	238 318 800	1 480 000	718 200 000	13 935 312
Арендная ставка (АС)	руб./кв. м/год	10 800	12 000	14 400	12 000	8 880	8 400	8 352
Наличие НДС в арендной ставке	вкл./не вкл./УСН	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Наличие ОП в арендной ставке, в том числе:	-	-	-	-	-	-	-	-
Наличие коммунальных расходов (КР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	не вкл.
Величина корректировки для расчета чистой АС	руб./кв. м/год без НДС	0	1 900	1 900	2 000	1 900	1 900	0
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОП арендатора)	руб./кв. м/год	10 800	9 720	12 120	9 600	6 600	6 120	8 352
Анализ условий сделки								
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора субаренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора субаренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды

Характеристика	Ед. изм.	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки - (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между - аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	25.06.2025, актуально на дату оценки	24.06.2025, актуально на дату оценки	29.05.2025, актуально на дату оценки	18.06.2025, актуально на дату оценки	05.06.2025, актуально на дату оценки	20.06.2025, актуально на дату оценки	25.06.2025, актуально на дату оценки
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Анализ местоположения объекта и его ближайшего окружения	-	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, Сибирский тракт, 16-й км, 2Г	Свердловская обл., Екатеринбург, Аппаратная ул., 4 р-н Орджоникидзевский	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Химмаш, ул. Черняховского, 104	Свердловская обл., г.о. Верхняя Пышма, пос. Залесье, Индустриальный пр., 1к1	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, проезд Горнистов, 1Б	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Химмаш, ул. Черняховского, 86к18	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, Сибирский тракт, 16-й км, 2Г/2
Статус населенного пункта	-	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Локальное расположение (исторический центр города / центры деловой активности / прочие районы / окраины города)	-	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Инфраструктура местоположения	-	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Физические характеристики объекта	-							

Характеристика	Ед. изм.	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7
Физическое состояние здания	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Арендопригодная площадь	кв. м	5 372,0	13 000,0	3 500,0	19 859,9	2 000,0	85 500,0	20 022,0
Класс объекта недвижимости	-	A	A	A	A	A	A-	A
Обеспеченность инженерными коммуникациями	-	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Продолжение таблицы

Характеристика	Ед. изм.	Предложение №8	Предложение №9	Предложение №10	Предложение №11	Предложение №12	Предложение №13
Описание объекта							
Ссылка на источник информации	-	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/313677907/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/315631677/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/315739891/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/318635695/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_v_ekaterinburg_10_200_m_4256037458?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnBhbnBwY9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjZkFmTkZ3Y0tRZjg3ekF4liti9QoAUAT8AAAA	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_10000_m_1879591060?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnBhbnBwY9yaXR5litiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjZkFmTkZ3Y0tRZjg3ekF4liti9QoAUAT8AAAA
Тип объекта	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное назначение / Вид использования и (или) зонирование	-	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Сегмент рынка коммерческой недвижимости	-	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе	складские помещения в складском комплексе
Экономические характеристики							
Арендная плата	руб./мес.	400 000	1 801 200	25 200 000	3 750 000	134 640 000	42 934 800
Арендная ставка (АС)	руб./кв. м/год	12 000	11 400	14 400	9 000	13 200	11 604

Характеристика	Ед. изм.	Предложение №8	Предложение №9	Предложение №10	Предложение №11	Предложение №12	Предложение №13
Наличие НДС в арендной ставке	вкл./не вкл./УСН	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Наличие ОР в арендной ставке, в том числе:	-	-	-	-	-	-	-
Наличие коммунальных расходов (КР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наличие эксплуатационных расходов (ЭР) в арендной ставке	вкл./не вкл.	вкл.	вкл.	не вкл.	вкл.	не вкл.	вкл.
Величина корректировки для расчета чистой АС	руб./кв. м/год без НДС	1 900	1 900	0	1 900	0	2 400
АС чистая (с учетом НДС и без учета ОР арендатора)	руб./кв. м/год	9 720	9 120	14 400	6 720	13 200	8 724
Анализ условий сделки							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды	право пользования (и временного владения) на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия	типичные, рыночные условия
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	25.06.2025, актуально на дату оценки	23.06.2025, актуально на дату оценки	21.05.2025, актуально на дату оценки	11.06.2025, актуально на дату оценки	13.06.2025, актуально на дату оценки	29.05.2025, актуально на дату оценки
Сделка / предложение (скидки к ценам предложений)	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Анализ местоположения объекта и его ближайшего окружения							

Характеристика	Ед. изм.	Предложение №8	Предложение №9	Предложение №10	Предложение №11	Предложение №12	Предложение №13
Адрес местоположения объекта	-	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Железнодорожный, мкр. Старая Сортировка, ул. Монтажников, 17/1	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Железнодорожный, мкр. Старая Сортировка, ул. Монтажников, 30А	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Химмаш, ул. Черняховского, 104	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Химмаш, ул. Черняховского, 106	Свердловская обл., Екатеринбург, 2-й Системный пер., 7/1 р-н Чкаловский	Свердловская обл., Екатеринбург, ЕКАД, 5-й километр, 6к7 р-н Октябрьский
Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Локальное расположение (исторический центр города / центры деловой активности / прочие районы / окраины города)		Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны
Транспортная доступность	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Инфраструктура местоположения	-	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Тип парковки	-	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Физические характеристики объекта							
Физическое состояние здания	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Качество и состояние внутренней отделки	-	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Арендопригодная площадь кв. м		400,0	1 896,0	21 000,0	5 000,0	10 200,0	3 700,0
Класс объекта недвижимости	-	B	A	A	A	A	A
Обеспеченность инженерными коммуникациями	-	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации
Наличие движимого имущества (оборудования, мебели, техники и т.п.), не связанного с недвижимостью (имеется / отсутствует)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Источник информации: анализ Исполнителя

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

В общем случае при типичных условиях продажи на цену продажи, предложение и спрос складской недвижимости наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

Таблица 27. Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы	Интервал значений	Источник
Местоположение	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2024 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., стр. 108, табл. 16
Общая площадь	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2024 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., стр. 250, табл. 171
Класс качества объекта (A/B/C/D)	0,0% / 179%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3781-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda
Состояние здания	-17%/20%*	Справочник Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л. А., Стр.361, табл. 344 *для объекта в хорошем состоянии относительно объекта в удовлетворительном физическом состоянии
Наличие отопления (отсутствие/наличие)	-44%/+79%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3773-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

Источник: анализ Исполнителя

Кроме указанных выше наиболее значимых ценообразующих факторов имеются и другие, менее значимые по влиянию на цену объекта факторы (скидка на торг, наличие парковки, подъездных ж/д путей и др.).

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Складская недвижимость

В I квартале 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 26 млрд руб.. Практически все сделки, заключенные в период с января по март, носили инвестиционный характер. Тренд на приобретение складских объектов с последующим включением в ЗПИФ продолжает усиливаться.

вакантных помещений увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с концом 2024 г., достигнув 1,5% в целом по России.

Диапазон ставок аренды на готовые к въезду объекты класса А составил 8-12 тыс. руб./м2/год без учета НДС и ОРЕХ.

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей достиг 998 тыс. кв. м — рекордное значение для I квартала. Основной вклад в данный результат внесли крупные распределительные центры маркетплейсов, завершающиеся в регионах России. Ожидается, что по итогам 2025 г. рынок достигнет исторического максимума по объему нового предложения — 6,4 млн кв. м, что на 43% превысит показатель прошлого года.

В общем случае при типичных условиях продажи на цену продажи, предложение и спрос производственно-складской недвижимости наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

- местоположение;
- общая площадь;
- состояние здания;
- наличие отопления;
- материал стен;
- наличие ж/д ветки и прочих спец. улучшений.

Исполнителем были проанализированы фактические предложения по продаже и аренде складской недвижимости в Свердловской области в открытых источниках сети Интернет (<https://www.cian.ru/>, www.avito.ru) по состоянию на дату оценки, удовлетворяющие таким принципам, как: достаточность, достоверность, существенность, однозначность и проверяемость исходной рыночной информации.

Диапазон цен предложений по продаже и аренде объектов складского назначения составляют:

- Диапазон цен предложений по продаже площадей в складских комплексах составляет 65 400 - 108 300 рублей за кв.м без учета НДС.
- Арендные ставки на качественные складские площади варьируются в пределах: 6 120 - 14 400 руб./кв. м/год с учетом НДС

Стоит отметить, что данный диапазон цен предложений по аренде сформирован по вакантным помещениям и характеризует уровень арендных ставок по вновь заключаемым договорам аренды. Как правило, большие площади в высококачественных складских комплексах арендуются на длительный срок, и пересмотр ставок аренды осуществляется посредством ежегодной индексации, уровень которой фиксируется договорами аренды. Это означает, что ставки аренды по договорам, которые были заключены ранее, могут несколько отличаться от текущего уровня ставок аренды по вновь заключаемым договорам.

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Первичный рынок – это рынок земли, источником которой является федеральная и муниципальная собственность, а также доли и паи колхозов и совхозов. Наблюдаемое в последние годы сокращение объемов первичного рынка происходит за счет неактивного вывода на рынок новых земельных участков. Основной формой сделок на первичном земельном рынке является использование государственных и муниципальных земель на правах аренды.

Среди основных факторов, сдерживающих развитие первичного рынка земли и ее перепрофилирование, можно выделить следующие:

- сложность бюрократических процедур, сроки перевода земель из одной категории в другую составляют от полугода до года и более;
- большое количество согласующих органов;
- наличие обременений (объекты социальной инфраструктуры, зоны отчуждения и т.д.);
- ужесточение государственного контроля за использованием земельных участков,
- особенно находящихся в природо- и водоохранных зонах.

Основными участниками первичного рынка являются:

- организации федерального и местного подчинения, осуществляющие хозяйственную деятельность;
- сельскохозяйственные предприятия, использующие землю по назначению; крупные собственники (пятифундисты).

С 1 марта 2015 года Земельный кодекс Российской Федерации дополнен главой 5.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

В соответствии со ст. 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Земельные участки, относящиеся к государственной или муниципальной собственности, предоставляются:

- в собственность путем их продажи на торгах и без проведения торгов (ст. 39.3. Земельного кодекса РФ);
- в собственность гражданину или юридическому лицу бесплатно (ст. 39.5 Земельного кодекса РФ);
- в аренду на торгах и без проведения торгов (ст. 39.6 Земельного кодекса РФ);
- в безвозмездное пользование (ст. 39.10 Земельного кодекса РФ).

Участки предоставляются на условиях краткосрочной (до трех лет), долгосрочной аренды (как правило, на 49 лет) или на неопределенный срок (продление после истечения срока краткосрочной аренды).

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Вторичный рынок – это рынок земли, источником которой является земля, находящаяся в частной собственности.

Основные источники вторичного рынка земли:

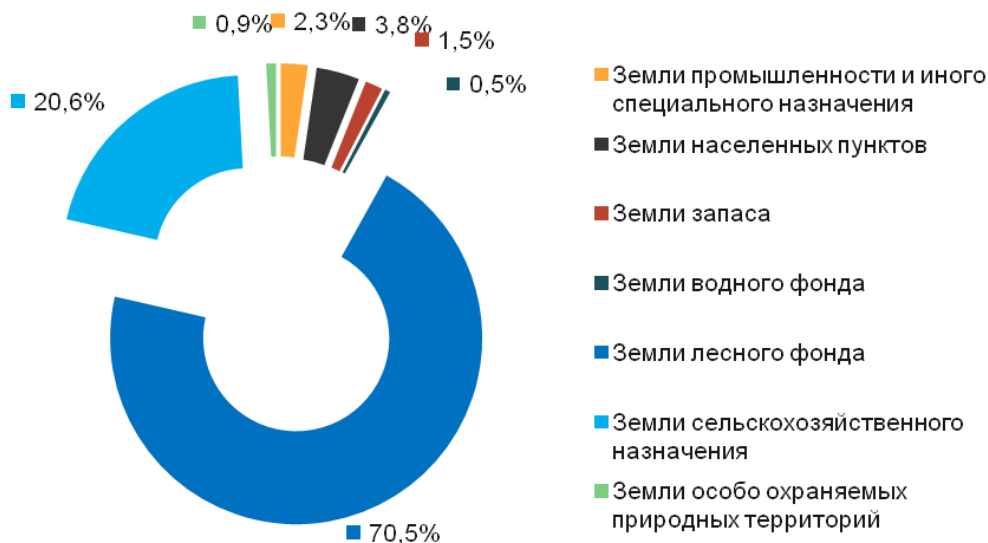
- рынок перепродажи земельных участков (бывшие сельскохозяйственные угодья и необорудованные для строительства участки), находящихся в частной собственности;
- рынок купли-продажи участков, готовых под застройку (ранее выведенные из категории сельскохозяйственных земель в категорию под индивидуально-жилищное строительство, строительство промышленных и коммерческих объектов, с проложенными внутриплощадочными коммуникациями) и находящихся в частной собственности.

Основными участниками вторичного рынка земли являются:

- крупные собственники земли (латифундисты);
- девелоперы, инвесторы-застройщики, операторы;
- риэлторы;
- частные лица.

Земельный фонд Московской области составляет 19 422,6 тыс. га. Основная доля земельных ресурсов приходится на земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения, 70,5% и 20,6% соответственно.

Рисунок 13. Структура земельного фонда Свердловской области



Источник: данные Росреестра

Земли населенных пунктов составляют 3,8 % земельного фонда Свердловской области.

Рынок земельных активов очень разнороден. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Критериев, которые влияют на стоимость земли, очень много: локация, площадь, ландшафт, юридическая чистота, наличие инженерных сетей, в том числе транзитных, освещенность солнцем и другие. Цена двух одинаковых по площади участков по соседству может отличаться в полтора-два раза.

Чтобы ускорить ввод в экономический оборот участков, необходимых для развития промышленности, логистики и жилой застройки, в марте в силу вступили новые условия госпродажи и проведения земельных аукционов.

Теперь срок проведения аукционов сократился с 30 до 10 дней, а процедура подписания контрактов — до 5 дней. Важным нововведением стала возможность внесения технических корректировок без приостановки торгового процесса.

Дефицит свободных земель по-прежнему сохраняется. Особенно напряженная ситуация в промышленности. В центре города промышленные зоны уже полностью редевелопированы, а новые территории на окраинах часто требуют значительных вложений в инфраструктуру, что снижает их инвестиционную привлекательность. Поэтому очень важно, чтобы освоение любых земель шло параллельно с развитием транспортной инфраструктуры.

Обострилась ситуация с землей в туристическом секторе, который активно развивается в последние годы. Спрос на участки под глэмпинги и другие форматы загородного отдыха значительно превышает предложение. При этом около 80% потенциально привлекательных локаций имеют ограничения по использованию из-за охранных зон.

Кроме того, в Екатеринбурге почти не осталось готовых свободных участков под многоэтажную жилую застройку. Ажиотаж по КРТ только подтверждает, насколько застройщики нуждаются в землях — девелоперы вынуждены ориентироваться на сложные проекты с расселением, что увеличивает сроки реализации до 5–10 лет.

Земли под жилищную застройку в Екатеринбурге в основном осталась там, где она не слишком интересна девелоперам, в первую очередь на окраинах. В центре Екатеринбурга подходящих участков практически нет.

Большинство оставшихся вариантов — «сложные» земли с категорией, неподходящей под жилищное строительство, каким-то обременением или требующие дополнительных затрат — например, по переносу инженерных сетей. Но если расчеты показывают, что проект экономически целесообразен, девелоперы покупают и такие проблемные участки, сами приводят документы в порядок, избавляются от обременений.

Земля под жилищное строительство в Екатеринбурге за последние два года подорожала на 50–70%.

Главные источники пополнения земельного банка в Екатеринбурге — реновация промышленных зон, участие в городской программе комплексного развития территорий и, конечно, покупка участков на рынке. Одни из крупнейших продавцов — местные застройщики, которые накопили большой пул участков и теперь за щедрое вознаграждение делятся ими с новичками.

Осложняет сложившуюся ситуацию высокая ценовая динамика. За последние четыре года стоимость участков увеличилась в три–четыре раза.

На окраине Екатеринбурга гектар земли под жилую застройку можно купить за 50 миллионов рублей. Гектар в спальном районе сегодня стоит в среднем 200 млн рублей.

В текущих макроэкономических условиях, при высоких ключевых ставках и инфляционном фоне, существенного снижения цен ожидать не стоит. Возможны лишь незначительные коррекции в пределах 5–10%.

Несмотря на это, поиск новых земель идет постоянно. В частности, вносятся изменения в Генплан для введения в оборот новых участков, на рынке появляются муниципальные и областные активы, которые ранее использовались неэффективно.

В качестве перспективных направлений для вложений можно выделить территории Вторчермета, Горного Щита и Шарташа, а также Орджоникидзевский район, где в перспективе 15–20 лет ожидается комплексная трансформация. Однако стоит помнить, что в текущих непростых условиях стратегически важные участки будут дорожать, а временной фактор станет ключевым в принятии инвестиционных решений.

В сегменте земель под производственную и складскую застройку основной объем предложения сосредоточен в зоне ЕКАД.

Источники обзора: <https://66.ru/realty/news/releases/272328/>, <https://www.kommersant.ru/doc/7851948>

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ

В данном разделе приводится анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Оценщиком было проведено исследование рынка продажи земельных участков, при этом использовались следующие источники информации:

- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: www.avito.ru, <https://cian.ru> и др.
- Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков Свердловской области в г. Екатеринбурге и ближайших населенных пунктах.

Цены на земельные участки под индустриальную застройку варьируются в диапазоне:

- 126 000 - 400 000 руб./сот.

Далее приведены предложения по продаже земельных участков под индустриальную застройку.

Таблица 28. Предложения по продаже земельных участков под индустриальную застройку

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6
Описание объектов						
Ссылка на Интернет-сайт	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/314446450/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/269989492/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_545_ga_promnaznacheniya_3488481082?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/313407612/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/311267000/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/317339063/
Наименование объекта сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер	66:41:0610005:65	66:35:0110001:541, 66:35:0110001:136	66:41:0513037:1736, 66:41:0513037:1729, 66:41:0513037:1469, 66:41:0513037:1481, 66:41:0513037:1471, 66:41:0513037:2586	66:41:0513037:1559	66:41:0514020:98, 66:41:0514020:99, 66:41:0514020:277	н/д
Сегмент рынка	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок
Цена предложения, руб.	200 000 000,00	329 999 999,00	1 090 000 000,00	191 480 000,00	532 800 000,00	20 000 000,00
Цена предложения, руб./сот.	378 680,30	351 063,83	200 000,00	400 000,00	400 000,00	125 786,16
Анализ условий сделки						
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия платежа	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам оценки предложений, иные условия)	09.04.2025, актуально на дату оценки	25.06.2025, актуально на дату оценки	08.06.2025, актуально на дату оценки	25.06.2025, актуально на дату оценки	17.04.2025, актуально на дату оценки	10.05.2025, актуально на дату оценки
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	право аренды до 2028 г.
Статус (скидки к ценам выставлен на продажу с правом на торг)	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг
Анализ местоположения и ближайшего окружения						
Местоположение объекта	Екатеринбург	вблизи г. Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6
Адрес	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, Логопарк Кольцовский территория	Свердловская область, Сысертский муниципальный округ, Большое Седельниково ул., деревня	Свердловская обл., Екатеринбург, Перспективная 9 ул., Полевской тракт	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, ул. Николы Теслы, 5	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, ул. Профessionалов, 17	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, тракт Чусовской
Статус населенного пункта	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	относительно в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия)	на удалении (2я линия)	на удалении (2я линия)
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие подъездных ж/д путей	нет	нет	нет	нет	выполнен проект строительства	на нет
Анализ качественных характеристик						
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Целевое назначение	склады	под объект коммунально-складского назначения - логистический центр	складские и производственные предприятия	размещение технопарка логистического центра	и Производственная деятельность	под строительство торгово-развлекательного центра
Функциональная зона	Ц-4: зона торговых объектов, логистики и иного коммерческого назначения	Территориальная зона согласно Правилам землепользования и застройки БГО КС-5: коммунально-складская зона (подзона V класса опасности)	В соответствии с Генпланом и ПЗЗ Екатеринбурга, массив находится в двух функциональных зонах. Первая линия развязки - Ц-4 (общественно-деловая зона), вторая линия - ПК-1 (производственная зона)	н/д	расположены в зоне Ц-4 - зона торговых объектов, производственно-коммунальных объектов ПК-1	зона Ц-4 - зона торговых объектов, логистики и иного коммерческого назначения
Рельеф	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный
Форма	вполне пригодная для строительства	для вполне пригодная для строительства	для вполне пригодная для строительства	для вполне пригодная для строительства	для вполне пригодная для строительства	для вполне пригодная для строительства
Обременения (строения под снос)	нет, есть разрешение на строительство склада	нет, есть разработанный и прошедший экспертизу проект строительства склада	нет	нет	нет	лес на участке
Общая площадь, сот.	528	940	5 450	479	1 332	159
Сети, благоустройство	по границе (получены ТУ: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение)	по границе (получены ТУ на коммуникации)	по границе	по границе	по границе (получены ТУ на электроэнергию, построена подстанция, ТУ на газ), Не заведены асфальтированные внутренние дороги	

Источник: анализ Исполнителя

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В общем случае при типичных условиях продажи на цену продажи, предложение и спрос земельных участков наиболее существенное влияние оказывают следующие ценообразующие факторы:

- местоположение;
- вид права;
- общая площадь;
- вид разрешенного использования;
- особенности территории (негативные факторы);
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

Местоположение

Местоположение является основополагающей характеристикой при выборе земельного участка. Стоимость участков с сопоставимыми физическими характеристиками, но существенным различием в местоположении может отличаться в разы.

Вид права

Стоимость земельных участков зависит от оформленного вида права. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков, находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков, принадлежащих на праве собственности.

Влияние фактора составляет от 15 до 26% к стоимости права собственности.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Полная версия, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 90, табл. 10

Общая площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Категория земельного участка и вид разрешенного использования

Категория, вид разрешенного использования оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка.

Особенности территории (негативные факторы)

Особенностями территории являются: возможность использования по назначению, форма и рельеф земельного участка. Влияние фактора составляет от 12 до 21% в стоимости объекта.

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Коммуникации

Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А стоимость земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций может увеличиться. Влияние фактора в среднем составляет 6-18% в стоимости объекта для каждого типа подведенных коммуникаций.

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 3 федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» Задание на оценку должно содержать следующую информацию: вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.

В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» предпосылки стоимости включают предполагаемое использование объекта оценки, которым может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ НЭИ объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- этап 1 — анализ НЭИ участка земли как условно свободного от улучшений (незастроенного земельного участка);
- этап 2 — анализ НЭИ участка земли с существующим улучшением (застроенного земельного участка).

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного:

Исходя из критериев законодательно разрешенного и физически возможного использования, следует рассматривать следующие варианты застройки рассматриваемого земельного участка:

- Строительство зданий складского назначения.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта применены четыре основных критерия анализа:

1) физическая осуществимость — физическая возможность возведения или переоборудования строения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке;

Рельеф участка ровный, форма относительно правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения складских объектов.

2) допустимость с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта;

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению.

Земли населённых пунктов (поселений) — это земли, находящиеся внутри границ населённых пунктов и поселений, в первую очередь, предназначены для застройки и развития этих населённых пунктов. В состав земель населённых пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Вид разрешенного использования "склады" подразумевает размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Источник информации: "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024); Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482)

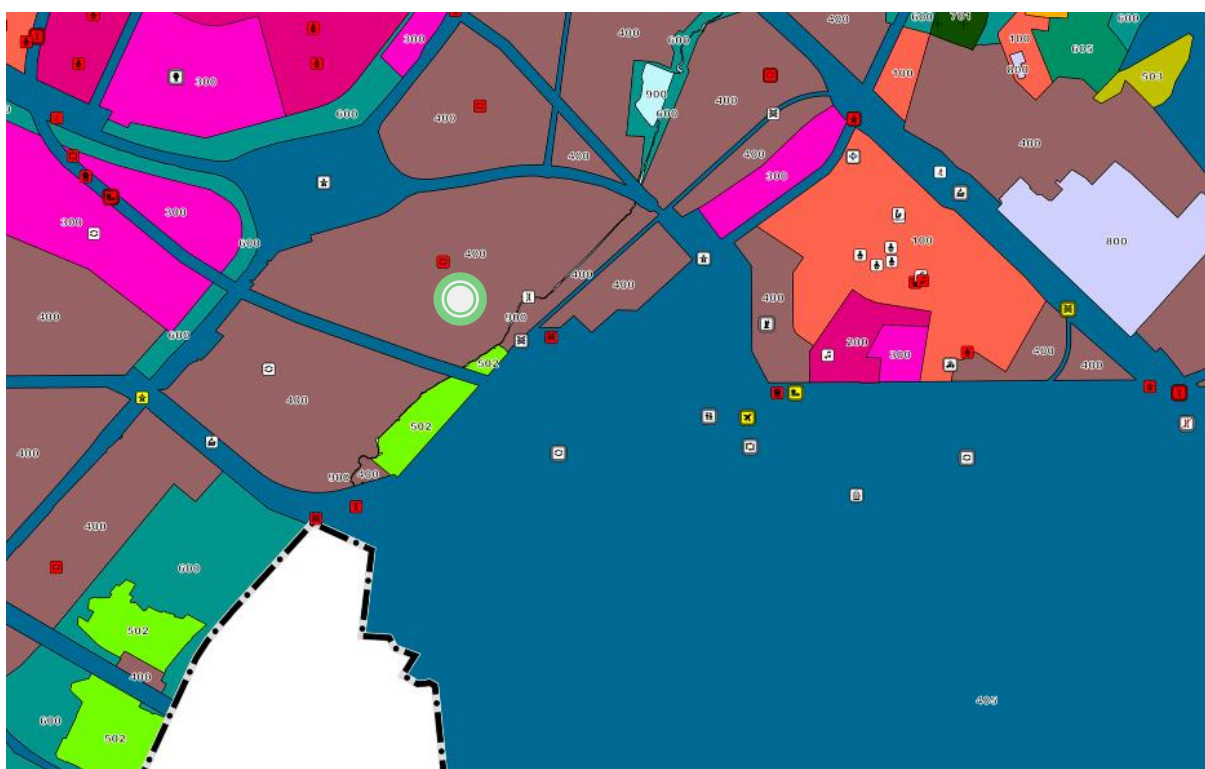
Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов

использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Согласно Генеральному плану городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», территория оцениваемого участка отнесена к производственным зонам, зонам инженерной и транспортной инфраструктур.

Рисунок 14. Карта функциональных зон городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»



Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Источник: <https://екатеринбург.рф/file/56d528367b7a94a403c2df301f1f0e78>

Согласно ПЗЗ городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», территория оцениваемого участка отнесена к зоне Ц-4: зона торговых объектов, логистики и иного коммерческого назначения.

Зона торговых объектов, логистики и иного коммерческого назначения Ц-4 выделена для обеспечения правовых условий, строительства и использования объектов торгового назначения общегородского и областного значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического спроса.

■ Зона торговых объектов, логистики и иного коммерческого назначения (Ц-4)

Таблица 29. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ц-4

Основные виды использования	виды	разрешенного	Вспомогательные виды использования	виды	разрешенного	Условно разрешенные виды использования	разрешенного
Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы))							
Рынки							
Выставочно-ярмарочная деятельность							
Банковская и страховая деятельность							
Склады							
Общественное питание							
Бытовое обслуживание						Общежития	
Деловое управление						Религиозное использование	
Автомобильный транспорт						Гостиничное обслуживание	
Спорт			Не подлежат установлению			Развлечения	
Здравоохранение						Производственная деятельность	
Среднее и высшее профессиональное образование						Связь	
Обеспечение внутреннего правопорядка							
Земельные участки (территории) общего пользования							
Объекты дорожного сервиса							
Хранение автотранспорта							
Служебные			гаражи				
Коммунальное обслуживание							
Внеуличный транспорт							

Объекты культурно-досуговой деятельности

Магазины

Благоустройство территории

Источник: <https://екатеринбург.рф/file/aebf9c5b1805aa4184b65f66d08e5a6c>

С точки зрения юридической правомочности данный участок возможно использовать для размещения складских объектов.

3) финансовая обоснованность – порядок использования объекта должен обеспечить доход собственнику объекта с точки зрения окупаемости;

Земельный участок расположен в производственной зоне (генеральный план) и зоне Ц-4: зона торговых объектов, логистики и иного коммерческого назначения (правила землепользования и застройки). Участок характеризуется хорошей транспортной доступностью и располагается на территории Кольцовского логопарка, примыкающего к ЕКАД.

С точки зрения финансовой целесообразности данный участок необходимо использовать для размещения складских (логистических) объектов.

4) максимальная продуктивность – обеспечения наивысшей стоимости и доходности недвижимости.

Земельный участок расположен в производственной зоне (генеральный план) и зоне Ц-4: зона торговых объектов, логистики и иного коммерческого назначения (ПЗЗ). С точки зрения максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения складских (логистических) объектов.

Проанализировав все факторы, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка будет использование согласно разрешенному использованию – для размещения объектов складского назначения.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой:

Качественный анализ наиболее эффективного использования проводился с учетом существующих улучшений.

При проведении анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов Исполнитель исходил из наличия по состоянию на дату оценки фактически построенного нежилого здания. В рамках данного Отчета об оценке Исполнитель не рассматривал возможность изменения вида разрешенного использования для оцениваемого объекта.

Ниже проведен анализ наиболее эффективного использования с учетом вышеприведенного требования.

Таблица 30. Качественный анализ наиболее эффективного использования

№ п/п	Критерии	Факты	Анализ
1	Юридически разрешенное использование	При рассмотрении возможных вариантов использования объекта оценки в первую очередь, следует учитывать существующие ограничения и требования действующих градостроительных документов, обременяющих объект.	Согласно первоначальному функциональному назначению, рассматриваемый объект является нежилым объектом, поэтому целесообразно рассмотреть варианты использования объекта под коммерческое назначение.
2	Физическая возможность	На этапе рассмотрения вариантов возможного использования объекта недвижимости с точки зрения физической возможности, следует учитывать только юридически правомочные варианты.	Поскольку оцениваемым объектом являются нежилые здания, анализ НЭИ данного объекта проводится с учетом фактического использования, в связи с чем, исключается вариант сноса существующих улучшений. Оцениваемый объект новый, построен в 2021-2022 гг. (данные ЕГРН), соответствует требованиям, предъявляемым к современной высококласной складской недвижимости.
3	Экономическая целесообразность	Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет приносить доход владельцу объекта.	Исходя из физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования и принимая во внимание функциональное назначение, местоположение, физическое состояние объекта оценки, а также законодательно-правовые характеристики, наиболее экономически приемлемое использование объекта оценки будет достигаться при использовании в качестве складского комплекса.

№ п/п	Критерии	Факты	Анализ
4	Максимальная эффективность	Критерием максимальной эффективности является максимальный размер возврата инвестируемого капитала или максимальный периодический доход.	Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация его в качестве складского комплекса.

Источник информации: анализ Исполнителя

Выводы НЭИ

Принимая во внимание юридически допустимое использование Объекта оценки, экономическую целесообразность и максимальную эффективность по состоянию на дату оценки, учитывая местоположение, конструктивные и планировочные характеристики Объекта оценки, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективное использование Объекта оценки достигается при использовании по текущему функциональному назначению, то есть эксплуатации в качестве складского комплекса.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Согласно ФСО III, раздел I, п. 1, 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 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 (ФСО III, раздел I, п. 2).

В процессе оценки оценщик:

- соблюдает требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следует положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО III, раздел I, п. 3);
- собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки, учитывая допущения оценки и компетентность источника информации, и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки (ФСО III, раздел IV, п. 10);
- использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях (ФСО III, раздел IV, п. 12):

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
 - если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.
- 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. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V, раздел I, п. 2);
 - может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V, раздел I, п. 1);

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 (ФСО V, раздел I, п. 1).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (ФСО V, раздел I, п. 3).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ; ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки справедливой стоимости оцениваемого имущества регулируется требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно Заданию на оценку, целью оценки является: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года 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 25.08.2015 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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда..

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению стоимости объекта оценки. Результат проведенного анализа приведен ниже.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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 (ФСО V, раздел II, п.4).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Наиболее широко в рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения (метод сравнения продаж).

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж (метод корректировок) и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА ОЦЕНКИ/ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

По результату проведенного анализа:

- количественных и качественных характеристик объекта оценки с учетом прав на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения;
- фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования;

- основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Ниже в таблице приведены выводы по объему и качеству информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Согласно ФСО V, Раздел II, п.12, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Рынок складской недвижимости городского округа Екатеринбург и сопредельных территорий относительно развит, на рынке присутствует достаточное количество предложений по продаже площадей в качественных складских комплексах для корректного применения Сравнительного подхода к оценке. В связи с этим принято решение о применении Сравнительного подхода к оценке единого объекта недвижимости (включающего здания, сооружения и земельный участок в составе оцениваемого объекта).

Рынок земельных участков под индустриальную застройку городского округа Екатеринбург и сопредельных территорий развит, имеется достаточное количество предложений по продаже земельных участков, в отношении которых имеется информация о цене предложений и характеристиках предлагаемых к продаже объектов, что делает возможным применение Сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка.

Таким образом, в рамках данной оценки Сравнительный подход применялся при оценке стоимости земельного участка как условно свободного от строений и произведенных улучшений, входящих в состав Объекта оценки.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА ОЦЕНКИ/ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения 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).

Согласно ФСО V, Раздел III, п 25, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- Возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки.
- Надежность других подходов к оценке объекта.

Следует отметить, что Затратный подход наиболее применим при оценке объектов, для которых трудно или невозможно отыскать рыночные аналоги, в данном случае на рынке имеется достаточное количество объектов-аналогов для применения Доходного и Сравнительного подходов к оценке, которые наиболее реально отражают ценовую ситуацию с учетом текущего соотношения спроса и предложения и перспективы дальнейшего развития складского сегмента, и дают наиболее объективную величину справедливой (рыночной) стоимости на дату оценки. В связи с этим принято решение отказаться от применения Затратного подхода к оценке стоимости складского комплекса.

В рамках данной оценки Затратный подход использовался при расчете стоимости специализированного имущества (объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры, благоустройства территории), которое, как правило, не продается и не сдается в аренду в отрыве от существующего имущественного комплекса, а следовательно, возможность применения Доходного и Сравнительного подхода к оценке подобного рода активов крайне ограничена.

Таким образом, в рамках данной оценки Затратный подход применяется при оценке стоимости следующих объектов:

- Выполненные на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0610005:220 работы (улучшения) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку.
- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ).
- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ).
- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ).
- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м.
- Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м.
- Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ).

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

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

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

АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА ОЦЕНКИ/ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В рамках Доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода:

- Метод капитализации;
- Метод дисконтирования.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

- Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход актива посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный актив будет приносить в течение прогнозного периода времени.
- Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Данный подход является достаточно точным инструментом оценки в тех случаях, когда доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

Согласно ФСО V, Раздел III, п.12, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

Таблица 31. Анализ возможности и целесообразности применения доходного подхода

№ п/п	Критерии ⁴	Вывод проведенного анализа
1	Способность объекта приносить доход	Объект оценки представляет собой объект недвижимости: нежилые здания в высокочастотном складском комплексе и земельный участок с произведенными на оцениваемом участке работами (улучшениями) (земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд). Оцениваемый объект используется в качестве складского комплекса. Оцениваемое имущество находится в пригодном к эксплуатации физическом состоянии, не требующем проведения ремонтных работ, и способно приносить доход от сдачи данного имущества в аренду в виде арендной платы.
2	Степень неопределенности будущих доходов	На дату оценки рассматриваемый Объект не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование Объекта соответствует наиболее эффективному использованию. Помещения, входящие в Объект оценки на дату оценки сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды (ДДА) до 31.03.2031 г., ставки аренды в целом соответствуют рыночным показателям. В отношении Объекта оценки имеется достаточная и достоверная информация о доходах, которые может генерировать Объект, и связанных с ним расходах, что позволяет корректно применить Доходный подход к оценке. В связи с нестабильной макроэкономической ситуацией в данном случае Оценщик выбрал метод дисконтирования денежных потоков для определения стоимости Объекта оценки в рамках Доходного подхода.

Источник: анализ Оценщика

Учитывая вышеизложенное, Исполнителем принято решение использовать Доходный подход при оценке.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Объект оценки:

- объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский.

МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования. Основная формула метода дисконтирования потока денежных средств выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^n PV_k = \sum_{k=1}^n \frac{(CF)_k}{(1+Y)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n}, \text{ где}$$

- V – стоимость объекта;
- PV_k – текущая стоимость k-го денежного потока;
- CF_k – денежный поток, получаемый владельцем в k-м периоде;
- Y – ставка дисконтирования (годовая);
- n – количество лет.

⁴ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, п. 12, Раздел III

В рамках доходного подхода расчет стоимости объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- Анализ уровня заполняемости арендаторами зданий;
- Анализ арендных ставок;
- Расчет потенциального валового дохода и действительного валового дохода от сдачи помещений в аренду;
- Анализ коэффициента капитализации и ставки дисконтирования;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости реверсии (продажи) объекта в конце прогнозного периода;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки путем суммирования текущей стоимости реверсии и текущей стоимости ДП от эксплуатации объектов.

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ДОПУЩЕНИЯ МОДЕЛИ

В рамках применения данного подхода Оценщик исходил из следующих предпосылок:

- Компоненты денежного потока очищены от НДС.
- Потоки и ставка дисконтирования определяются на доналоговой базе (до вычета налога на прибыль).
- Шаг расчета был принят равным 1 году.
- Дисконтирование ДП происходит на середину периода.
- В расчетной модели используется номинальный денежный поток, учитывающий инфляцию.

Допущения, принятые в рамках Доходного подхода к оценке:

- Оценка базируется на информации, предоставленной собственником оцениваемого имущества: данные о средней ставке аренды по типам помещений, занятых арендаторами.
- Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду, вакантных помещений нет. Арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником равной фактически сданной в аренду площади, рассчитанной по стандартам БОМА.
- Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительными соглашениями, а также актуальный по состоянию на дату оценки реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры 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. На основании проведенного анализа рынка Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды в целом соответствуют среднерыночным значениям для подобных объектов. Принимая во внимание проведенный анализ условий пролонгации и возможности расторжения договоров аренды в одностороннем порядке, оценка произведена с учетом обременений, обусловленных наличием долгосрочных договоров аренды, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта Исполнитель использовал фактические данные для площадей, на которые заключены договора аренды по состоянию на дату оценки. 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."

- Стоимость, определенная в рамках Доходного подхода к оценке, включает стоимость всех земельных участков и улучшений, формирующих Объект оценки, в т.ч. стоимость специализированных объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры (здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной, здание насосной с резервуарами чистой воды, КПП-1 для персонала, здание службы эксплуатации, наружный газопровод высокого и других внешних, КПП-2 для пропуска грузовых машин, инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией, административно-бытовое здание, одноэтажное здание КПП и внутренних инженерных коммуникаций и оборудования, обеспечивающего функционирование Объекта оценки).

ВЫБОР ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

В оценочной практике при построении дисконтированного денежного потока (далее – дисконтирование ДП) стандартный период прогнозирования составляет 3-5 лет.

Оценщик исходил из того, что в течение пяти лет (не считая постпрогнозного периода) предполагается стабилизация денежного потока. Таким образом, длительность прогнозного периода составляет 5 лет с даты оценки.

Шаг расчета был принят равным одному году.

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ

Оцениваемый объект по состоянию на дату оценки используется в качестве складского комплекса. Потенциальный валовой доход складывается от сдачи в аренду складских и офисных площадей, а также машиномест на парковке и технических помещений и сетей, расположенных на земельном участке, входящем в состав Объекта оценки.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

ПВД – доход, который можно получить от недвижимости при 100% использовании без учета всех расходов и потерь. Первичной целью оценки валового дохода является прогнозирование вероятных доходов, приносимых оцениваемой недвижимостью. Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C * S, \text{ где}$$

- ПВД – потенциальный валовой доход;
- S – арендуемая площадь;
- C – ставка за 1 кв. м за период.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду. В связи с этим арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником как сумма фактически сданной в аренду площади.

Таблица 32. Структура арендопригодных площадей оцениваемого объекта

Наименование	Ед. изм.	Значение
Арендопригодная площадь, в т.ч.:	кв. м	139 359,9
1-ая очередь, в т.ч.:	кв. м	38 434,7
Антресоль	кв. м	10 715,6
Складские площади	кв. м	19 590,6
Офисные площади	кв. м	6 336,1
Помещение для хранения опасных товаров	кв. м	1 792,4
Паркинг грузовой	м/м	67
Паркинг легковой	м/м	330
2-ая очередь, в т.ч.:	кв. м	41 975,2
Антресоль	кв. м	13 910,0

Наименование	Ед. изм.	Значение
Складские площади	кв. м	27 854,8
Офисные площади	кв. м	210,4
3-я очередь, в т.ч.:	кв. м	38 426,8
Антресоль	кв. м	11 661,1
Складские площади	кв. м	23 520,3
Офисные площади	кв. м	3 245,4
4-ая очередь, в т.ч.:	кв. м	20 523,2
Складские площади	кв. м	17 564,8
Офисные площади	кв. м	2 958,4
Паркинг смешанный	м/м	118

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (на основании обмеров по стандартам БТИ, ВОМА, техническая документация), анализ Исполнителя

Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемого объекта составляет 139 359,90 кв. м., не включая объектов инфраструктуры. Все помещения по состоянию на дату оценки сданы в аренду. Договора аренды носят долгосрочный характер.

АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ СТАВОК АРЕНДЫ

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды. В связи с тем, что заключенные договора аренды, их условия, являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Исполнителем были проанализированы величины арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.

Таблица 33. Сведения об арендной плате для площадей в составе оцениваемого объекта

Наименование	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Базовая постоянная арендная плата, руб./кв. м/год без НДС	Операционные расходы (эксплуатационный платеж), руб./кв. м/год без НДС	Индексация	Условия индексации	Дата следующей индексации
1-ая очередь:	39 108,80	38 434,70			ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5		
Антресоль		10 715,60	4 223,02	1 146,05	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	01.07.2025
Склад	38 220,80	19 590,60	5 452,42	1 146,05	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	01.07.2025
Офис		5 459,50	7 544,43	1 146,05	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	01.07.2025
Помещение для хранения опасных товаров		1 792,40	4 838,87	1 146,05	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	01.07.2025
КПП	888,00	876,60	7 544,43	1 146,05	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	01.07.2025
2-ая очередь:	42 757,90	41 975,20			ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5		
Антресоль		13 910,00	4 223,02	1 146,05	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	17.02.2026
Склад	42 757,90	27 854,80	5 452,42	1 146,05	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	17.02.2026
Офис		210,40	7 640,33	1 146,05	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	17.02.2026
3-я очередь:	38 783,30	38 426,80			ИПЦ на услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5		
Антресоль		11 661,10	4 222,21	1 145,83	ИПЦ на услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	01.07.2025
Склад	38 783,30	23 520,30	5 451,38	1 145,83	ИПЦ на услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	01.07.2025
Офис		3 245,40	7 638,87	1 145,83	ИПЦ на услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	01.07.2025
4-ая очередь:	20 792,10	20 523,20			5,00%		
Склад	20 756,70	17 564,80	6 063,72	1 323,00	5,00%	ежегодно	28.11.2025
Офис		2 923,00	8 268,72	1 323,00	5,00%	ежегодно	28.11.2025
КПП	35,40	35,40	8 268,72	1 323,00	5,00%	ежегодно	28.11.2025
ВСЕГО:		139 359,90	-	-	-	-	-

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (на основании обмеров по стандартам БТИ, ВОМА, техническая документация), Договора аренды, анализ Исполнителя

Таблица 34. Сведения об арендной плате для паркингов в составе оцениваемого объекта

Наименование	Количество м/м	Базовая постоянная арендная плата, руб./м/м/год без НДС	Индексация	Условия индексации	Дата следующей индексации
Паркинг смешанный (4-ая очередь)	118	33 635,59	5,00%	ежегодно	28.11.2025
Паркинг грузовой (1-ая очередь)	67	55 566,00	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	01.07.2025
Паркинг легковой (1-ая очередь)	330	34 728,72	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	ежегодно	01.07.2025

Источник: данные, предоставленные собственником имущества (на основании обмеров по стандартам БТИ, ВОМА, техническая документация), Договора аренды, анализ Исполнителя

Для целей расчета приняты дифференцированные арендные ставки для каждого помещения в соответствии с указанными в таблице выше данными.

Проведенный исполнителем анализ величин арендных ставок по предложениям представленным на открытом рынке на момент оценки, приведенный в разделе Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки на странице 118 показал, что величины арендных ставок находятся в диапазоне 6 120 - 14 400 рублей за квадратный метр в год, без учета операционных расходов, с учетом НДС.

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды с дополнительными соглашениями, а также актуальный по состоянию на дату оценки реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры 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. Фактическая арендная ставка складских помещений в целом соответствует диапазону рыночных арендных ставок на сходные по назначению помещения.

Произведенный анализ показал, что с учётом специфических характеристик объекта, ставка аренды по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 35. Ставка аренды по состоянию на дату оценки

Наименование	Арендная плата, руб./кв. м/год без НДС
1-ая очередь:	
Антресоль	4 223,02
Склад	5 452,42
Офис	7 544,43
Помещение для хранения опасных товаров	4 838,87
КПП	7 544,43
2-ая очередь:	
Антресоль	4 223,02
Склад	5 452,42
Офис	7 640,33
3-я очередь:	
Антресоль	4 222,21
Склад	5 451,38
Офис	7 638,87
4-ая очередь:	
Склад	6 063,72
Офис	8 268,72
КПП	8 268,72

Источник: данные, предоставленные собственником имущества, Договора аренды

На основании обработанной информации по ставкам аренды по действующему договору аренды Исполнитель пришел к выводу, что фактические ставки аренды для складских и вспомогательных площадей в целом соответствуют рыночным значениям, приближены к нижней границе.

Принимая во внимание проведенный анализ условий пролонгации и возможности расторжения договора аренды в одностороннем порядке, оценка произведена с учетом обременений, обусловленных наличием долгосрочных договоров аренды, 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.

Срок действия существующих договоров аренды составляет согласно предоставленным документам с 21.04.2023 года по 31.03.2031 года (rent-roll).

В рамках настоящей оценки Исполнителем выбран срок прогнозирования равный 5 годам, в связи с чем доходы от сдачи в аренду данных площадей прогнозируются по фактическим ставкам аренды (согласно условиям заключенного договора) на весь период прогнозирования. В отношении вакантных на дату оценки помещений Исполнителем использована рыночная ставка аренды.

Кроме складских и офисных площадей в состав оцениваемого объекта также входят машиноместа на наземной парковке, которые сдаются в аренду. Предложения по аренде машиномест в складских комплексах по состоянию на дату оценки не выявлены - как правило, подобные объекты арендуются резидентами складского комплекса, а не сторонними пользователями, т.е. данные парковочные места предоставляются в аренду только совместно с арендой складских и офисных помещений. В связи с этим величина потенциального валового дохода от парковки определяется на базе действующих ставок аренды в предположении об их соответствии рыночным значениям.

В соответствии с существующими договорами аренды машино-места сдаются по следующим ставкам:

- Машино-места на смешанном паркинге (4-ая очередь) переданы Арендатору по ставке 33 635,59 рублей за 1 м/м в год;
- Машино-места на грузовом паркинге (1-ая очередь) переданы Арендатору по ставке 55 566,00 рублей за 1 м/м в год;
- Машино-места на легковом паркинге (1-ая очередь) передана Арендатору по ставке 34 728,72 рублей за 1 м/м в год.

Кроме базовой арендной платы доходы от аренды также включают возмещаемые операционные расходы.

Величина возмещаемых операционных расходов в соответствии с условиями договоров аренды составляет 1 323,0 - 1 146,05 руб./кв. м без НДС.

Исполнитель провел анализ величины возмещаемых операционных расходов по договорам аренды на соответствие рыночным данным.

Таблица 36. Анализ величины операционных расходов

№ п/п	Источник	Операционные расходы, руб./кв.м/год без учета НДС	Операционные расходы, руб./кв.м/год без учета НДС (среднее значение)	Регион	Ссылка на источник информации
1	NF Group	1 200 - 2 000	1 600	Регионы	https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024
2	СМАО	1 800 - 2 600	2 200	-	https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf
	Итого	1 200 - 2 600	1 900		

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

По итогам проведенного анализа установлено, что фактический уровень возмещаемых операционных расходов в целом приближен к нижней границе диапазона рыночных значений.

ПРОГНОЗ ДИНАМИКИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

С 2023 г. в связи с удорожанием строительства и недостаточным вводом новых площадей отмечалось снижение уровня вакантности в складском сегменте и существенный рост ставок аренды.

В практике, сложившейся в сегменте, арендная плата и возмещаемые операционные расходы подлежат ежегодной индексации.

Размер индексации может быть привязан к индексу потребительских цен, может быть зафиксирован на уровне 4-7% либо представлять собой коридор, например индексация на уровне ИПЦ, но не менее 4% и не более 10%.

Уровень индексации арендной платы в текущих рыночных условиях может быть оценен на уровне 8%:

Таблица 37. Расчет рыночного уровня индексации арендной платы

№ п/п	Показатель	Диапазон	Среднее значение	Ссылка на источник информации
1	Уровень индексации арендной платы и операционных расходов	4-8%	6%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/skladskaya-nedvizhimost/2023/struktura-arendnogo-platezha-opex/
2	Уровень индексации арендной платы и операционных расходов	-	8%	https://www.kommersant.ru/doc/5215899
3	Уровень индексации арендной платы и операционных расходов	7-9%	8%	https://cre.ru/analytics/93639
4	СМАО	7-10%	9%	https://smao.ru
	Среднее значение		8%	

Источник: указан в таблице

Фактические ставки аренды по действующим договорам аренды прогнозируются в соответствии с условиями индексации, отраженными в договоре аренды. Уровень индексации, зафиксированный договорами, соответствует уровню ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5% для объектов 1-3 очереди, включая паркинги, а для объектов 4-ой очереди, включая паркинг смешанный уровень индексации составляет: 5%.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Арендопригодная площадь оцениваемого объекта составляет 139 359,90 кв. м по стандартам ВОМА. По состоянию на дату оценки все площади сданы в аренду. Договоры аренды носят долгосрочный характер.

Таким образом, величина недозагрузки арендованных по существующим договорам помещений по состоянию на дату оценки составляет 0%.

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

С учетом преобладающего в настоящее время механизма авансовых расчетов по договорам аренды подобной недвижимости потери от неплатежей в данном случае принимаются равными нулю.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_{vi}) \times (1 - K_{li}), \text{ где}$$

- PGI - потенциальный валовой доход,
- K_{vi} - коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
- K_{li} - коэффициент потерь от неплатежей.

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционных доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI = EGI - OE, \text{ где}$$

- EGI - действительный валовой доход,
- OE - операционные расходы.

Операционные расходы

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

В теории оценки операционные расходы группируются в два блока: постоянные расходы; переменные расходы.

Постоянные расходы (fixed expenses) - это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов - поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$ОР = У_{пос} + У_{пер} + Р_{зам}$,

Где:

- У_{пос} - условно постоянные операционные расходы;
- У_{пер} - условно переменные операционные расходы;
- Р_{зам} - резерв на замещение. **Резерв на замещение** - ресурс на отложенный ремонт.

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы) - это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга.

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁵аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Как показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей. Так, например, традиционно оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют.

В рамках настоящего Отчета регулярные операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные расходы;
- коммунальные расходы;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- налог на имущество;
- налог за земельный участок.

⁵ Федотова М. А., Рослова В. Ю., Щербаков О. Н. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 310.

Эксплуатационные расходы

Согласно пп. 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку. В соответствии с письмом ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный арендный бизнес 7» сведения, указанные в предоставляемых документах, содержащие коммерческие условия, а также контрагенты по договорам являются по своему характеру конфиденциальной информацией. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т. д.), договорах и соглашениях на содержание и эксплуатацию по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, а также договоров и соглашений на содержание и эксплуатацию с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

Для обеспечения деятельности складского комплекса заключены следующие договоры:

- Договор на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования №Ф-020624-1 от 02.06.2024 г., Дополнительное соглашение №4 от 27.12.2024 г.

Согласно Договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования в состав эксплуатационных расходов, входят следующие работы:

- услуги и работы по техническому обслуживанию складского комплекса, вкл. техническое обслуживание и текущие ремонты складского комплекса, мелкие электромонтажные и ремонтно-отделочные работы, услуги диспетчерской службы по приему заявок от Заказчика или Арендатора, услуги по техническому обслуживанию, эксплуатации, плановому ремонту, замене, чистке и содержанию системы пожарной сигнализации, системы автоматического пожаротушения, противопожарного оборудования и пр.
- услуги и работы по профессиональной комплексной уборке складского комплекса, в т.ч. сбор и вывоз мусора и иные услуги, предусмотренные Договором.

Оплата по данному договору эксплуатации включает фиксированную часть и переменную часть (в размере фактически произведенных Исполнителем затрат на выполнение Работ/оказание Услуг).

Переменная часть эксплуатационных платежей в связи с отсутствием фактических данных была определена на базе рыночной аналитики как разница рыночного значения и постоянной части по заключенному договору.

Диапазон рыночных значений операционных расходов составил 1 200 - 2 600 руб./кв. м/год без учета НДС. Ввиду того, что фактические операционные расходы приближены к нижней границе рыночного диапазона, в рамках настоящего расчета для определения величины переменной части эксплуатационных площадей использовалось соответственно нижнее значение диапазона.

С точки зрения собственника структура операционных расходов выглядит следующим образом:

Таблица 38. Структура операционных расходов

Показатель	Значение	Руб./кв. м/год без учета НДС
Имущественные налоги	33%	
Страхование	6%	
Коммунальные затраты	14%	
Охрана	5%	
Уборка и отходы	14%	
Техническая эксплуатация и администрирование	21%	488

Показатель	Значение	Руб./кв. м/год без учета НДС
Коммерческое управление	7%	
Всего	100%	1 395

Источник: анализ Исполнителя, <https://cre.ru/events/478>, запись конференции таймкод на 3:21:31

Таблица 39. Расчет эксплуатационных расходов для оцениваемого объекта

Показатель	Ед. изм.	Значение	Источник
Эксплуатационные расходы			
Общая площадь помещений фактические данные:	кв. м	143 222,7	Задание на оценку
Расходы на эксплуатацию (фиксированная часть)	руб./мес. без НДС	2 220 000	Дополнительное соглашение №4 от 27.12.2024 г. к Договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования №Ф-020624-1 от 02.06.2024 г.
Общая площадь помещений по договору эксплуатации	кв. м	143 222,7	
Общая площадь оцениваемых помещений	кв. м	143 222,7	
Доля от общей площади по договору эксплуатации		1,00	
Расходы на эксплуатацию (фиксированная часть), приходящиеся на оцениваемые помещения	руб./мес. без НДС	2 220 000	
то же	руб./год без НДС	26 640 000	
Арендопригодная площадь	кв. м	139 359,9	
Расходы на эксплуатацию (фиксированная часть), приходящиеся на оцениваемые помещения	руб./кв. м/год без НДС	191	Дополнительное соглашение №4 от 27.12.2024 г. к Договору на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и комплексной уборке складского комплекса и мест общего пользования №Ф-020624-1 от 02.06.2024 г.
Расходы на эксплуатацию (рыночные данные)	руб./кв. м/год без НДС	488	анализ Исполнителя
Расходы на эксплуатацию, приходящиеся на оцениваемые помещения - переменная часть	руб./кв. м/год без НДС	297	анализ Исполнителя
Расходы на эксплуатацию, приходящиеся на оцениваемые помещения - переменная часть	руб./год без НДС	41 419 486	
Итого расходы на эксплуатацию, приходящиеся на оцениваемые помещения	тыс. руб./год без НДС	68 059	фиксированная часть по заключенным договорам + переменная часть по рыночным данным

Источник: анализ Исполнителя

Таким образом, величина расходов на внутреннюю эксплуатацию, не включая налоговые и страховые платежи, на дату оценки составляет 488 руб./кв. м/год.

Прогнозирование данных затрат производится с учетом ожидаемых темпов роста инфляции. Прогноз инфляции представлен в разделе "Прогноз макроэкономических показателей" на стр. 107. Поскольку длительность одного прогнозного периода принята равной одному году, а начало периода прогнозирования приходится не на начало года, были рассчитаны темпы роста инфляции для прогнозных периодов:

Таблица 40. Расчет темпов роста инфляции для прогнозных периодов

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция, %	8,45%	8,50%	5,15%	4,02%	4,00%	4,00%	4,00%
начало календарного года начала прогнозного периода	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030
начало прогнозного периода	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030
конец календарного года начала прогнозного периода	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
доля года до конца календарного года начала прогнозного периода	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50!
начало календарного года конца прогнозного периода	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
конец прогнозного периода	29.06.2025	29.06.2026	29.06.2027	29.06.2028	29.06.2029	29.06.2030	29.06.2031
доля года с начала календарного года до конца прогнозного периода	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Инфляция в прогнозном периоде, %	108,5%	106,8%	104,6%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%

Источник: анализ Исполнителя

Коммунальные платежи

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.

Расходы на страхование

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования.

В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принимается равной 0,05% от остаточной балансовой стоимости объекта (на уровне минимального значения, учитывая площадь объекта).

Таблица 41. Анализ величины расходов на страхование

№ п/п	Компания	Минимальное значение, %	Минимальное значение, %	Среднее значение, %
1	ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
2	ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
3	ЗАО "ГУТА-Страхование" (производственные здания)	0,05%	0,30%	0,18%
4	ООО «ПСБ-Страхование	0,02%	0,20%	0,11%
	Среднее значение	0,05%	0,29%	0,17%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015, смп. 103, <https://www.psbins.ru/corporate/zdaniy/>

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода за вычетом стоимости земельных участков. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Резерв на замещение

Таблица 42. Резерв на замещение

Нижняя граница диапазона	Верхняя граница диапазона	Среднее значение
1%	5%	3%

Источник: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf

Таким образом, резерв на замещение выбран в размере 1%.

Налог на имущество

Ставка налога на имущество составляет 2,2% от среднегодовой остаточной стоимости налогооблагаемого имущества.

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода за вычетом стоимости земельного участка. Прогнозирование остаточной стоимости производится с учетом ставки амортизации, определенной исходя и срока службы для подобных активов на уровне 45 лет (данные Marshal & Swift). Таким образом, величина ставки амортизации определяется по формуле $1/45$ и составляет 2,22% в год.

Платежи, относящиеся к земельному участку

Согласно предоставленным документам Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 расположенный по адресу Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15 передан Обществу с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 7» в пользование на праве аренды.

В соответствии с Письмом территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области №66-02/8846 от 24.06.2024 г. Величина арендной платы составляет на 2024 год 4 926 тыс. рублей.

В соответствии с пунктом 3.3 Договора аренды №66 07/218 от 01 марта 2022 года размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки на размер уровня инфляции. Расход на оплату аренды земельного участка учитывался в расчетах с учетом индексации на уровне инфляции.

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогнозный период будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риэлторов по организации ими реализации площадей.

Величина расходов на реализацию объекта в постпрогнозный период определена на уровне 2% по данным риэлторских компаний.

Источник: <https://dreamrealty.ru/tarifs/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализация отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Коэффициент капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных с использованием нескольких источников, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости.

Таблица 43. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %	Ссылка на источник информации
1	Nicoliers	11,25%	13,00%	12,13%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnsco4h2dj9kj04tk62lidown.pdf
2	Commonwealth Partnership	10,50%	12,00%	11,25%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/ https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
3	СтатРиелт	11,00%	15,00%	13,00%	
4	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера	8,40%	15,10%	15,10%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 73, табл. 28
5	NF Group	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2025 https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshh1kakf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf
6	IBC Real Estate	11,25%	12,75%	12,00%	
	Среднее значение	10,57%	13,48%	12,58%	

Источник: анализ Исполнителя

Поскольку объект оценки относится к высококласной складской недвижимости, является новым и соответствует современным требованиям, предъявляемым участниками рынка к складской недвижимости, Исполнителем было принято решение принять значение коэффициента капитализации на уровне минимального значения в размере 10,57%.

Ставка дисконтирования — это ставка процента, которая используется для приведения всех прогнозируемых расходов, связанных с созданием или преобразованием оцениваемого актива, и доходов, которые по расчетам он будет генерировать в будущем, к дате оценки этого актива. Существует связь между ставками дисконтирования и капитализации. Она позволяет на основе информации об одной ставке получать другую, и наоборот. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущей доходности (ставки капитализации), увеличенной на темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива.⁶

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$Y = R + g,$$

где:

Y - ставка дисконтирования, %

R - ставка капитализации, %;

g - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.

Долгосрочный темп прироста денежного потока определен на уровне 4% (в данном случае Оценщиком сделано предположение о стабилизации, а соответственно, неизменности и постоянстве денежного потока в постпрогнозный период, таким образом, изменение денежного потока после 2029 года будет соответствовать долгосрочным темпам роста рублевой инфляции – 4,0%).

⁶ "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М.:, 2000 г.



Вывод

Ставка дисконтирования объекта составляет 14,57%. Значение коэффициента капитализации составляет 10,57%.

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таблица 44. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Прогнозный период	Ед. изм.	База	2025	2026	2027	2028	2029	ПП
начало периода	-	-	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	
конец периода	-	-	29.06.2026	29.06.2027	29.06.2028	29.06.2029	29.06.2030	
продолжительность периода	дней		365	365	366	365	365	365
продолжительность периода	лет	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Вводные данные								
Инфляция	%	108,5%	106,8%	104,6%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%
Индексация АС	%							
По договорам аренды								
1-ая очередь	%	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	105,0%	105,0%	104,6%	104,0%	104,0%	104,0%
2-ая очередь	%	ИПЦ на товары и услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	101,8%	105,0%	104,6%	104,0%	104,0%	104,0%
3-я очередь	%	ИПЦ на услуги прошлый год к позапрошлому от 3 до 5	105,0%	105,0%	104,6%	104,0%	104,0%	104,0%
4-ая очередь	%	5,00%	102,9%	105,0%	105,0%	105,0%	105,0%	105,0%
График индексации АС								
1-ая очередь			01.07.2025	01.07.2026	01.07.2027	01.07.2028	01.07.2029	
2-ая очередь			17.02.2026	17.02.2027	17.02.2028	17.02.2029	17.02.2030	
3-я очередь			01.07.2025	01.07.2026	01.07.2027	01.07.2028	01.07.2029	
4-ая очередь			28.11.2025	28.11.2026	28.11.2027	28.11.2028	28.11.2029	
Продолжительность срока действия договора аренды (доля года)								
1-ая очередь	лет		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2-ая очередь	лет		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-я очередь	лет		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4-ая очередь	лет		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Расчет								
Арендопригодная площадь, в т.ч.:	кв. м	139 359,9	139 359,9	139 359,9	139 359,9	139 359,9	139 359,9	139 359,9
Площади, занимаемые на дату оценки Арендаторами	кв. м	139 359,9	139 359,9	139 359,9	139 359,9	139 359,9	139 359,9	139 359,9
1-ая очередь	кв. м	38 434,7	38 434,7	38 434,7	38 434,7	38 434,7	38 434,7	38 434,7
Антресоль	кв. м	10 715,6	10 715,6	10 715,6	10 715,6	10 715,6	10 715,6	10 715,6
Складские площади	кв. м	19 590,6	19 590,6	19 590,6	19 590,6	19 590,6	19 590,6	19 590,6
Офисные площади	кв. м	6 336,1	6 336,1	6 336,1	6 336,1	6 336,1	6 336,1	6 336,1
Помещение для хранения опасных товаров	кв. м	1 792,4	1 792,4	1 792,4	1 792,4	1 792,4	1 792,4	1 792,4

Прогнозный период	Ед. изм.	База	2025	2026	2027	2028	2029	ПП
Паркинг грузовой	м/м	67	67	67	67	67	67	67
Паркинг легковой	м/м	330	330	330	330	330	330	330
2-ая очередь	кв. м	41 975,2	41 975,2	41 975,2	41 975,2	41 975,2	41 975,2	41 975,2
Антресоль	кв. м	13 910,0	13 910,0	13 910,0	13 910,0	13 910,0	13 910,0	13 910,0
Складские площади	кв. м	27 854,8	27 854,8	27 854,8	27 854,8	27 854,8	27 854,8	27 854,8
Офисные площади	кв. м	210,4	210,4	210,4	210,4	210,4	210,4	210,4
3-я очередь	кв. м	38 426,8	38 426,8	38 426,8	38 426,8	38 426,8	38 426,8	38 426,8
Антресоль	кв. м	11 661,1	11 661,1	11 661,1	11 661,1	11 661,1	11 661,1	11 661,1
Складские площади	кв. м	23 520,3	23 520,3	23 520,3	23 520,3	23 520,3	23 520,3	23 520,3
Офисные площади	кв. м	3 245,4	3 245,4	3 245,4	3 245,4	3 245,4	3 245,4	3 245,4
4-ая очередь	кв. м	20 523,2	20 523,2	20 523,2	20 523,2	20 523,2	20 523,2	20 523,2
Складские площади	кв. м	17 564,8	17 564,8	17 564,8	17 564,8	17 564,8	17 564,8	17 564,8
Офисные площади	кв. м	2 958,4	2 958,4	2 958,4	2 958,4	2 958,4	2 958,4	2 958,4
Паркинг смешанный	м/м	118	118	118	118	118	118	118
Арендная ставка базовая (без НДС, без учета ОП арендатора):								
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами								
1-ая очередь								
Антресоль	руб./кв. м/год	4 223	4 433	4 655	4 868	5 063	5 266	5 477
Складские площади	руб./кв. м/год	5 452	5 723	6 010	6 285	6 537	6 799	7 071
Офисные площади	руб./кв. м/год	7 544	7 920	8 315	8 697	9 046	9 408	9 784
Помещение для хранения опасных товаров	руб./кв. м/год	4 839	5 079	5 333	5 578	5 802	6 034	6 275
2-ая очередь								
Антресоль	руб./кв. м/год	4 223	4 299	4 514	4 721	4 911	5 107	5 311
Складские площади	руб./кв. м/год	5 452	5 551	5 828	6 096	6 340	6 594	6 858
Офисные площади	руб./кв. м/год	7 640	7 778	8 167	8 542	8 884	9 240	9 609
3-я очередь								
Антресоль	руб./кв. м/год	4 222	4 432	4 654	4 867	5 062	5 265	5 476
Складские площади	руб./кв. м/год	5 451	5 722	6 009	6 284	6 536	6 798	7 070
Офисные площади	руб./кв. м/год	7 639	8 019	8 420	8 806	9 159	9 525	9 906
4-ая очередь								
Складские площади	руб./кв. м/год	6 064	6 240	6 552	6 879	7 223	7 584	7 964
Офисные площади	руб./кв. м/год	8 269	8 509	8 934	9 381	9 850	10 342	10 859
Кроме того:								
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами								
Паркинг грузовой (1-ая очередь)	руб./м/ м/год	55 566	58 328	61 245	64 054	66 624	69 289	72 060
Паркинг легковой (1-ая очередь)	руб./м/ м/год	34 729	36 455	38 278	40 033	41 640	43 305	45 038
Паркинг смешанный (4-ая очередь)	руб./м/ м/год	33 636	34 611	36 342	38 159	40 067	42 070	44 174

Прогнозный период	Ед. изм.	База	2025	2026	2027	2028	2029	ПП
Возмещаемые операционные расходы								
1-ая очередь	руб./кв. м/год	1 146	1 203	1 263	1 321	1 374	1 429	1 486
2-ая очередь	руб./кв. м/год	1 146	1 167	1 225	1 281	1 333	1 386	1 441
3-я очередь	руб./кв. м/год	1 146	1 203	1 263	1 321	1 374	1 429	1 486
4-ая очередь	руб./кв. м/год	1 323	1 361	1 429	1 501	1 576	1 655	1 738
Потенциальный валовой доход	тыс. руб.		971 431	1 020 003	1 067 505	1 112 154	1 158 571	1 206 941
Базовая арендная плата	тыс. руб.		802 060	842 163	881 388	918 265	956 603	996 554
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами	тыс. руб.		802 060	842 163	881 388	918 265	956 603	996 554
1-ая очередь	тыс. руб.		234 850	246 592	257 901	268 249	278 979	290 138
Антресоль	тыс. руб.		47 502	49 877	52 164	54 257	56 428	58 685
Складские площади	тыс. руб.		112 127	117 733	123 132	128 073	133 196	138 523
Офисные площади	тыс. руб.		50 179	52 688	55 104	57 315	59 608	61 992
Помещение для хранения опасных товаров	тыс. руб.		9 104	9 560	9 998	10 399	10 815	11 248
Паркинг грузовой	тыс. руб.		3 908	4 103	4 292	4 464	4 642	4 828
Паркинг легковой	тыс. руб.		12 030	12 632	13 211	13 741	14 291	14 862
2-ая очередь	тыс. руб.		216 057	226 859	237 263	246 783	256 654	266 921
Антресоль	тыс. руб.		59 803	62 793	65 672	68 307	71 040	73 881
Складские площади	тыс. руб.		154 618	162 348	169 794	176 606	183 671	191 018
Офисные площади	тыс. руб.		1 637	1 718	1 797	1 869	1 944	2 022
3-я очередь	тыс. руб.		212 300	222 915	233 137	242 492	252 191	262 279
Антресоль	тыс. руб.		51 683	54 268	56 756	59 034	61 395	63 851
Складские площади	тыс. руб.		134 593	141 322	147 803	153 734	159 883	166 278
Офисные площади	тыс. руб.		26 024	27 325	28 578	29 725	30 914	32 150
4-ая очередь	тыс. руб.		138 854	145 796	153 086	160 741	168 778	177 216
Складские площади	тыс. руб.		109 598	115 078	120 832	126 873	133 217	139 878
Офисные площади	тыс. руб.		25 172	26 430	27 752	29 140	30 596	32 126
Паркинг смешанный	тыс. руб.		4 084	4 288	4 503	4 728	4 964	5 213
Возмещаемые операционные расходы	тыс. руб.		169 371	177 840	186 117	193 889	201 968	210 386
Для площадей, занимаемых на дату оценки Арендаторами	тыс. руб.		169 371	177 840	186 117	193 889	201 968	210 386
1-ая очередь	тыс. руб.		46 238	48 550	50 776	52 814	54 926	57 123
2-ая очередь	тыс. руб.		48 974	51 423	53 781	55 939	58 176	60 503
3-я очередь	тыс. руб.		46 220	48 531	50 756	52 793	54 904	57 101
4-ая очередь	тыс. руб.		27 940	29 337	30 804	32 344	33 961	35 659
Действительный валовой доход								
Площади, занимаемые на начало периода Арендаторами по заключенным на дату оценки договорам	кв. м	139 360	139 360	139 360	139 360	139 360	139 360	139 360
1-ая очередь	кв. м	38 435	38 435	38 435	38 435	38 435	38 435	38 435

Прогнозный период	Ед. изм.	База	2025	2026	2027	2028	2029	ПП
Антресоль	кв. м	10 716	10 716	10 716	10 716	10 716	10 716	10 716
Складские площади	кв. м	19 591	19 591	19 591	19 591	19 591	19 591	19 591
Офисные площади	кв. м	6 336	6 336	6 336	6 336	6 336	6 336	6 336
Помещение для хранения опасных товаров	кв. м	1 792	1 792	1 792	1 792	1 792	1 792	1 792
Паркинг грузовой	м/м	67	67	67	67	67	67	67
Паркинг легковой	м/м	330	330	330	330	330	330	330
2-ая очередь	кв. м	41 975	41 975	41 975	41 975	41 975	41 975	41 975
Антресоль	кв. м	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910	13 910
Складские площади	кв. м	27 855	27 855	27 855	27 855	27 855	27 855	27 855
Офисные площади	кв. м	210	210	210	210	210	210	210
3-я очередь	кв. м	38 427	38 427	38 427	38 427	38 427	38 427	38 427
Антресоль	кв. м	11 661	11 661	11 661	11 661	11 661	11 661	11 661
Складские площади	кв. м	23 520	23 520	23 520	23 520	23 520	23 520	23 520
Офисные площади	кв. м	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245	3 245
4-ая очередь	кв. м	20 523	20 523	20 523	20 523	20 523	20 523	20 523
Складские площади	кв. м	17 565	17 565	17 565	17 565	17 565	17 565	17 565
Офисные площади	кв. м	2 958	2 958	2 958	2 958	2 958	2 958	2 958
Паркинг смешанный	м/м	118	118	118	118	118	118	118
Недозагрузка	%	0,0%						
Для площадей, освобождаемых в прогножном периоде	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Потери от недозагрузки	тыс. руб.		0	0	0	0	0	0
Для площадей, освобождаемых в прогножном периоде	тыс. руб.		0	0	0	0	0	0
Недосбор платежей	%	0,0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Потери от недосбора платежей	тыс. руб.		0	0	0	0	0	0
Действительный валовой доход	тыс. руб.		971 431	1 020 003	1 067 505	1 112 154	1 158 571	1 206 941
Операционные расходы								
Эксплуатационные расходы	тыс. руб.	68 059	72 696	76 029	79 080	82 243	85 533	88 954
Тариф на страхование	%	0,05%						
База для расчета расходов на страхование	%	6 332 304						
Расходы на страхование	тыс. руб.		3 008	3 008	3 008	3 008	3 008	3 008
Расчет налога на имущество								
Балансовая стоимость на начало периода	тыс. руб.	6 332 304	6 332 304	6 191 727	6 051 150	5 910 573	5 769 996	5 629 418
Амортизация за период	тыс. руб.	2,22%	140 577	140 577	140 577	140 577	140 577	140 577
Балансовая стоимость на конец периода	тыс. руб.		6 191 727	6 051 150	5 910 573	5 769 996	5 629 418	5 488 841
Налог на имущество	тыс. руб.	2,20%	137 764	134 672	131 579	128 486	125 394	122 301
Земельные платежи (аренда)	тыс. руб.	4 926	5 262	5 503	5 724	5 953	6 191	6 439
ИТОГО операционные расходы	тыс. руб.		218 730	219 212	219 391	219 690	220 125	220 702

Прогнозный период	Ед. изм.	База	2025	2026	2027	2028	2029	ПП
то же	руб/кв. м/год		1 570	1 573	1 574	1 576	1 580	1 584
Резерв на замещение	% от выручки	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Резерв на замещение	тыс. руб.		9 714	10 200	10 675	11 122	11 586	12 069
Чистый операционный доход	тыс. руб.		742 987	790 591	837 439	881 342	926 860	974 170
Денежный поток	тыс. руб.		742 987	790 591	837 439	881 342	926 860	974 170
У руб.	%	14,57%						
Ставка дисконта	%		14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	14,57%	
Долгосрочный темп роста	%	4,0%						
КК, %	%	10,57%						
Дисконт фактор на середину периода	-		0,93	0,82	0,71	0,62	0,54	
Стоимость реверсии	тыс. руб.	-					9 216 366	
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения)	тыс. руб.	2,00%					184 327	
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат, связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения)	тыс. руб.						9 032 039	
Денежный поток с учетом реверсии	тыс. руб.	-	742 987	790 591	837 439	881 342	9 958 899	
Дисконтированный денежный поток с учетом реверсии	тыс. руб.	-	694 138	644 682	596 041	547 515	5 399 981	
Стоимость оцениваемого объекта (без НДС)	тыс. руб.	7 882 356	-	-	-	-	-	
в том числе:								
Стоимость земельных участков	тыс. руб.	1 550 052						
Стоимость зданий и сооружений	тыс. руб.	6 332 304						

Источник: Расчеты Оценщика

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки 30 июня 2025 г. округленно составляет:

7 882 356 000 руб. без учета НДС.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В данном разделе отчета рамках Сравнительного подхода к оценке определяется справедливая стоимость земельного участка как условно-свободного от зданий, строений, сооружений и иных улучшений.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные этапы сравнительного подхода (ФСО V, раздел II, п.9):

- 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.

ВЫБОР МЕТОДА, ИСПОЛЬЗУЕМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

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

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

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

Метод корректировок (здесь и далее - метод сравнения продаж) применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

В данном случае в качестве аналогов могут служить объекты схожие с оцениваемым земельным участком по следующим характеристикам:

- Местоположение (Свердловская область, г. Екатеринбург и близлежащие окрестности);
- Инфраструктура;
- Расположение относительно крупных автомагистралей;
- Вид использования и (или) зонирование (категория земель - земли населенных пунктов, текущее назначение - склады, НЭИ - для размещения зданий складского назначения;
- Здания и сооружения – в целях настоящего расчета участок оценивается как условно свободный (незастроенный);
- Инженерные коммуникации - наличие, возможность подключения, размещения относительно участка.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Поскольку одной из типичных для рынка единиц сравнения является площадь земельного участка в сотках, данный параметр выбран в качестве единицы сравнения.

Расчет рыночной стоимости, а также обоснование приведенных корректировок приведены ниже.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВ

В рамках настоящей оценки был применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок в процентном выражении по каждому аналогу в общей сумме корректировок в процентном выражении аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле (корректировки на торг и право в расчет не принимались, как общие для всех объектов-аналогов):

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога
- $S_{1...n}$ - сумма корректировок в процентном выражении аналога, для которого производится расчет;
- S_1 - сумма корректировок в процентном выражении 1 –го аналога;
- S_2 - сумма корректировок в процентном выражении 2-го аналога;
- S_n - сумма корректировок в процентном выражении n-го аналога.

Зависимость веса от суммы корректировок не линейная. Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и $+1$ равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1 , который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание объектов				
Ссылка на Интернет-сайт		https://ekb.cian.ru/sale/commercial/314446450/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/269989492/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_545_ga_promnaznacheniya_3488481082?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Наименование объекта сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Кадастровый номер	66:41:0610005:220	66:41:0610005:65	66:35:0110001:541, 66:35:0110001:136	66:41:0513037:1736, 66:41:0513037:1729, 66:41:0513037:1469, 66:41:0513037:1481, 66:41:0513037:1471, 66:41:0513037:2586
Сегмент рынка	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок	вторичный рынок
Цена предложения, руб.	-	200 000 000,00	329 999 999,00	1 090 000 000,00
в т.ч. капитальные строения	-	0,00	0,00	0,00
Цена предложения, руб./сот.	-	378 680,30	351 063,83	200 000,00
Анализ условий сделки				
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Условия финансирования	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		378 680,30	351 063,83	200 000,00
Условия платежа	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		378 680,30	351 063,83	200 000,00
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	30.06.2025	09.04.2025, актуально на дату оценки	25.06.2025, актуально на дату оценки	08.06.2025, актуально на дату оценки
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		378 680,30	351 063,83	200 000,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право долгосрочной аренды	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб./сот.		321 878,25	298 404,25	170 000,00
Статус (скидки к ценам предложений)	-	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг	выставлен на продажу с правом на торг
Корректировка	-	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб./сот.		286 471,65	265 579,79	151 300,00
Сводная корректировка	-	0,76	0,76	0,76
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение объекта	Екатеринбург	Екатеринбург	вблизи г. Екатеринбург	Екатеринбург

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, Логопарк Кольцовский территория	Свердловская область, Сысертский муниципальный округ, Большое Седельниково деревня	Свердловская обл., Екатеринбург, Перспективная ул., 9 Полевской тракт
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	расположен на окраине областного центра	Областной центр
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		286 471,65	265 579,79	151 300,00
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	на удалении (2я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия)	в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия)
Корректировка	-	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб./сот.		243 500,90	225 742,82	128 605,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		243 500,90	225 742,82	128 605,00
Наличие подъездных ж/д путей	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		243 500,90	225 742,82	128 605,00
Сводная корректировка	-	0,85	0,85	0,85
Анализ качественных характеристик				
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		243 500,90	225 742,82	128 605,00
Целевое назначение	склады	склады	под объект коммунально-складского назначения - логистический центр	складские и производственные предприятия
Зона по ПЗЗ	Ц-4: зона торговых объектов, логистики и иного коммерческого назначения	Ц-4: зона торговых объектов, логистики и иного коммерческого назначения	Территориальная зона согласно Правилам землепользования и застройки БГО КС-5: коммунально-складская зона (подзона V класса опасности)	В соответствии с Генпланом и ПЗЗ Екатеринбурга, массив находится в двух функциональных зонах. Первая линия развязки – Ц-4 (общественно-деловая зона), вторая линия – ПК-1 (производственная зона)
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		243 500,90	225 742,82	128 605,00
Рельеф	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный	относительно ровный
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		243 500,90	225 742,82	128 605,00
Форма	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства	вполне пригодная для строительства
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		243 500,90	225 742,82	128 605,00
Обременения (строения под снос), наличие ИРД	нет (условно свободный)	нет, есть разрешение на строительство склада	нет, есть разработанный и прошедший экспертизу проект строительства склада	нет
Корректировка	-	0,89	0,89	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		217 411,52	201 556,09	128 605,00

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, сот.	2 014,92	528	940	5 450
Корректировка	-	0,72	0,83	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		155 980,54	166 830,59	128 605,00
Сети, коммуникации, благоустройство	условно-свободный (по границе)	по границе (получены ТУ: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение)	по границе (получены ТУ на коммуникации)	по границе
Корректировка	-	0,92	0,92	1,00
Скорректированная цена, руб./сот.		143 101,41	153 055,59	128 605,00
Сводная корректировка	-	0,59	0,68	1,00
Итоговый расчет				
Итоговая относительная корректировка	-	0,38	0,44	0,64
Итоговая абсолютная корректировка	-	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сот., руб., без НДС		143 101,41	153 055,59	128 605,00
Абсолютная валовая коррекция		0,88	0,77	0,41
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции		1,13	1,30	2,44
Весовой коэффициент		0,23	0,27	0,50
Рыночная стоимость земельного участка, руб./сот., с НДС (право аренды)	138 486,79			
Рыночная стоимость земельного участка, руб., с НДС (право аренды)	279 040 000			
Рыночная стоимость земельного участка, руб./сот., без НДС (право аренды)	115 405,66			
Рыночная стоимость земельного участка, руб., без НДС (право аренды)	232 533 000			

Источник: данные Заказчика, расчеты Исполнителя

Показатель совокупной валовой коррекции при расчете справедливой стоимости земельного участка (не вкл. корректировку на торг) в рамках Сравнительного подхода по некоторым объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что объем предложения подобных объектов в рассматриваемой локации несколько ограничен в силу их площади, наличия коммуникаций и возможностей подключения, в связи с чем были введены существенные корректировки. Действующее законодательство в сфере оценочной деятельности не содержит положений, ограничивающих применение подобных объектов-аналогов в целях оценки.

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым Объектом и сопоставимым аналогом.

Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в относительном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Порядок внесения поправок следующий: рыночные условия и условия сделки, местоположение, физические поправки.

Величины корректировок определены по данным справочников Лейфера Л.А (Справочник Оценщика недвижимости - 2024), ООО "АБН-Консалт" (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, 8-е издание), Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, 2025, Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки и данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» для земельных участков.

АНАЛИЗ УСЛОВИЙ СДЕЛКИ

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Тип сделки	Публичная оферта	Все объекты-аналоги выставлены на рынке в форме публичной оферты, все заинтересованные стороны могут получить исчерпывающую информацию о деталях сделки	В корректировке не нуждается
Вид оплаты	Денежные средства	Сделка производится путем обмена прав на денежные средства	В корректировке не нуждается
Дата оферты	30 июня 2025 г.	Все предложения по продаже актуальны на дату оценки	В корректировке не нуждается
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Все аналоги принадлежат на праве собственности	Требуется корректировка
Статус (скидки к ценам предложений)	Выставлен на продажу с правом торга	Все подобранные объекты-аналоги выставлены на продажу с правом торга	Требуется корректировка

Передаваемые имущественные права

Оцениваемый земельный участок принадлежит собственнику на праве долгосрочной аренды.

Все объекты-аналоги принадлежат на праве собственности, в связи с чем к ним применялась понижающая корректировка.

Таблица 46. Корректировка на передаваемые имущественные права

Земельные участки под индустриальную застройку	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. стр. 90, табл. 10

Таким образом, поправочный коэффициент составляет 0,85, что соответствует среднему значению удельных цен земельных участков, находящихся на праве долгосрочной аренды по отношению к объектам-аналогам, передаваемых на праве собственности.

Статус сделки (торг)

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг при продаже земельных участков в Екатеринбурге была определена на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, 2025 г.

Таблица 47. Корректировка на торг

№	Объект	Населенный пункт	Нижняя граница, %	Верхняя граница, %	Среднее значение, %
1	Земельные участки	Екатеринбург	9	13	11

Источник: Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки, Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №35, 2025, стр. 18, табл. 1.3.2

Таким образом, ко всем объектам-аналогам вводится понижающая корректировка в размере среднее значения указанного диапазона 0,89.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И БЛИЖАЙШЕГО ОКРУЖЕНИЯ

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Местоположение объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург и близлежащие окрестности	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Транспортная доступность	Хорошая	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Расположение относительно крупных транспортных магистралей	на удалении (2я линия)	Имеются различия	Требуется корректировка
Наличие подъездных ж/д путей	Нет	Сопоставимы	В корректировке не нуждается

Источник: анализ Исполнителя

Расположение относительно крупных транспортных магистралей

Значение корректировки определено на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» для земельных участков.

Таблица 48. Корректировка на расположение относительно крупных транспортных магистралей

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов	0,81	0,9	0,85

Источник: <https://www.statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3794-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Корректировка для объектов-аналогов, расположенных в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия) составила 0,85.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Общая площадь, сот.	2 014,92	Имеются различия	Требуется корректировка
Категория земель	Земли населенных пунктов	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Разрешенное использование / НЭИ (Вид использования и (или) зонирование в соответствии с ГПЗУ и (или) ПЗЗ)	Склады	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Рельеф и форма	Относительно ровный, вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Сопоставимы	В корректировке не нуждается
Обременения (строения под снос), наличие ИРД	Нет	Имеются различия	Требуется корректировка

Параметр	Описание	Различия	Корректировка
Сети, благоустройство перспективного (территории)	коммуникации, (в контексте освоения) Все коммуникации по границе	Имеются различия	Требуется корректировка

Источник: анализ Исполнителя

Общая площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади земельные участки продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Поправки на общую площадь влияют на цену очевидным образом.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2.

Таблица 49. Зависимость коэффициента от площади

Категория земельного участка	R2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земельные участки под индустриальную застройку	0,8421	-0,248	$K s = (So/Sa) ^{-0,248}$

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидки на торг, ставки капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 138, рис.16

К аналогу №3 корректировка на площадь не вводилась, так как согласно объявлению возможна продажа массива частями, массив состоит из нескольких земельных участков.

Наличие ИРД

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно-свободный. Объект-аналог №1 имеет разрешение на строительство склада, а объект-аналог №2 имеет разработанный и прошедший экспертизу проект строительства склада.

Величина корректировки определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, ABN Consult, 8-е издание, 2025 г.

Таблица 50. Значение корректировок на наличие ИРД

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,04	1,18	1,12

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, 8-е издание, 2025 г., ООО "АБН-Консалт", стр. 17

К расчету принимались средние значения корректировок.

Величина корректировки определялась по формуле: $1/1,12=0,89$.

Сети, коммуникации, благоустройство

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно-свободный. Объекты-аналоги №1 и №2 имеют технические условия на подключение коммуникаций.

Величина корректировки определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, ABN Consult, 8-е издание, 2025 г.

Таблица 51. Значение корректировок на инженерные коммуникации (ТУ)

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,04	1,14	1,09

Источник: ABN Consult Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, 7-е издание, Москва, 01.01.2025, стр. 19

К расчету принимались средние значения корректировок.

Величина корректировки определялась по формуле: $1/1,09=0,92$.

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого земельного участка с кад. № 66:41:0610005:220, общей площадью 201 492 кв. м без учета улучшений (зданий) и без учета выполненных работ (улучшений), рассчитанная Сравнительным подходом, по состоянию на 30 июня 2025 г. составляет округленно 232 533 000 руб. без НДС.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ (СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

В данном случае в качестве аналогов могут служить объекты схожие с оцениваемым складским комплексом по следующим характеристикам:

- Местоположение (Свердловская область, г. Екатеринбург и близлежащие районы);
- Инфраструктура;
- Расположение относительно крупной транспортной магистрали;
- Общая площадь;
- Состояние здания и отделки;
- Материал стен;
- Наличие отопления.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Поскольку одной из типичных для рынка единицей сравнения является площадь коммерческой недвижимости в кв.м, данный параметр выбран в качестве единицы сравнения.

Расчет рыночной стоимости, а также обоснование приведенных корректировок приведены ниже.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВ

В рамках настоящей оценки был применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок в процентном выражении по каждому аналогу в общей сумме корректировок в процентном выражении аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле (корректировки на торг и право в расчет не принимались, как общие для всех объектов-аналогов):

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога
- $S_{1...n}$ – сумма корректировок в процентном выражении аналога, для которого производится расчет;
- S_1 – сумма корректировок в процентном выражении 1 –го аналога;
- S_2 – сумма корректировок в процентном выражении 2-го аналога;
- S_n – сумма корректировок в процентном выражении n-го аналога.

Зависимость веса от суммы корректировок не линейная. Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и $+1$ равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1 , который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Таблица 52. Расчет стоимости складского комплекса

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объектов					
Ссылка на источник информации	-	https://ekaterinburg.cremap.pro/warehouse/vysota/prodazha-sklada-24771-metr	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315241835/	https://realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315677381/
Вид использования и (или) зонирование	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	2 399 951 464	2 381 184 000	8 206 812 160	1 766 695 576
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	96 884	108 000	108 000	117 758
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	-	80 736	90 000	90 000	98 131
Анализ условий сделки					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности на здание и право аренды на зу	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у	право собственности на здание и з/у
Корректировка	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Тип сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства	денежн. средства
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	30.06.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Объект сделки	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс	складской комплекс
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Статус (скидки к ценам предложений)	-	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга	выставлен на продажу с правом торга
Корректировка	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Сводная корректировка	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Анализ местоположения и ближайшего окружения					
Местоположение объекта	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2	г. Екатеринбург, ЕКАД, 6 лит. В	Свердловская область, Березовский, ул. Новосвердловская, 5	Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е	Свердловская область, Белоярский муниципальный округ, Тюменский тракт, 28-й км, с7
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	на окраине областного центра	областной центр	на окраине областного центра
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Инфраструктура местоположения / расположение относительно крупной магистрали	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Подъездные пути	удобные	удобные	удобные	удобные	удобные
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Линия расположения	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 2 линии	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 1 линии	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 2 линии	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 1 линии	в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали, на 2 линии
Корректировка	-	0,93	1,00	0,93	1,00
Сводная корректировка	-	0,93	1,00	0,93	1,00
Физические характеристики объекта					
Класс объект недвижимости	A	A	A	A	A
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние здания	хорошее	хорошее, построен	хорошее, BTS	хорошее, BTS	хорошее, построен
Корректировка	-	1,00	0,95	0,95	1,00
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Материал основных конструкций	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели	сэндвич-панели
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв. м	143 222,7	24 771,5	22 048,0	75 989,0	15 002,8
Корректировка	-	1,00	0,81	0,93	0,78
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие административно-офисной части, доля административных площадей, кв.м.	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента	типичная для сегмента
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь отапливаемых складских помещений, кв. м	143 222,7	24 771,5	22 048,0	75 989,0	15 002,8
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь холодильных складских помещений, кв. м	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет (в объект оценки не входит)	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	-	1,00	0,77	0,89	0,78
Итоговый расчет					
Итоговая относительная корректировка	-	0,84	0,70	0,74	0,70
Итоговая денежная корректировка	-	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб. (без учета НДС)	-	67 676р.	62 728р.	66 843р.	69 009р.
Абсолютная валовая коррекция	-	17%	34%	29%	32%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	5,84	2,97	3,47	3,12

Характеристика	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Весовой коэффициент		0,38	0,19	0,23	0,20
Средняя стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, руб. без учета НДС	66 805				
Стоимость оцениваемого объекта, руб. (без учета НДС) (округленно)	9 567 992 000				

Источник: расчеты Исполнителя

Показатель совокупной валовой коррекции при расчете справедливой стоимости складского комплекса (не вкл. корректировку на торг) в рамках Сравнительного подхода по некоторым объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что объем предложения подобных объектов в рассматриваемой локации несколько ограничен в силу их площади, состояния, расположения, в связи с чем были введены существенные корректировки. Действующее законодательство в сфере оценочной деятельности не содержит положений, ограничивающих применение подобных объектов-аналогов в целях оценки.

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Порядок внесения поправок следующий: экономические характеристики (операционные расходы), рыночные условия, местоположение, физические поправки.

Проанализировав и сопоставив выбранные объекты-аналоги с Объектом оценки, оценщики, пришли к выводу, что необходимо внести корректировки по следующим параметрам:

- Передаваемые имущественные права на земельный участок;
- Скидка к ценам предложений (торг);
- Расположение относительно крупной транспортной магистрали;
- Состояние здания;
- Общая площадь.

По всем остальным анализируемым параметрам к выбранным объектам-аналогам внесение поправок не требуется.

Передаваемые имущественные права на земельный участок

Существует разница в стоимости коммерческой недвижимости с правами собственности и с правами аренды на земельный участок.

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения.

Таблица 53. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю

Город	Назначение объекта	РСсобств./РСаренда
Екатеринбург	Производственно-складское	1,054

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2024, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки, под ред. Е.Е. Яскевича, Москва 2024 год, страница 52, табл. 54

Таким образом, поправочный коэффициент для объектов-аналогов с земельными участками в собственности составил: $0,95 = 1 / 1,054$.

Статус/условия сделки

Величина корректировки на торг по данным Справочника «Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости» по состоянию на 01.04.2025 г. (Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт») составляет:

Таблица 54. Значение корректировки на торг

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам*		
				А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов						
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним:

А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, учитывая местоположение, величина скидки на торг применялась в размере: 0,95.

Расположение относительно крупной транспортной магистрали

Значение корректировки определено на основании Справочника «Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости» по состоянию на 01.04.2025 г. (Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт»).

Таблица 55. Корректировка на расположение относительно крупных транспортных магистралей

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Корректировка для объектов-аналогов, расположенных в непосредственной близости от крупной автомагистрали (1я линия) составила 0,93.

Состояние зданий

Оцениваемый объект имеет хорошее состояние, построен и введен в эксплуатацию. Объекты-аналоги №2 и №3 предлагаются на стадии BTS-проекта.

Таблица 56. Корректировка на состояние зданий

Показатель	Значение арендной ставки, руб./кв.м./год	Величина корректировки
Ставка аренды на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	10 400	0,95
Диапазон запрашиваемых ставок аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./кв. м/год	9 000 - 13 000 (среднее значение 11 000)	

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-ndvizhimosti-regionov-rossii-2024>, расчет Исполнителя

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов на стадии BTS-проекта составила $0,95 = 10\,400 / 11\,000$.

Общая площадь

Удельная стоимость объектов с большой площадью, как правило, ниже, чем объектов с меньшей площадью, т.к. их сложнее продать.

Значение корректировки определялось на основании данных Справочника Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л. А.

Таблица 57. Формула расчета поправки на площадь

Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
-0,11	$Ks = (So/Sa) \wedge -0,11$

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л. А., стр.229, рис. 63

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого складского комплекса, рассчитанная Сравнительным подходом, по состоянию на 30 июня 2025 г. составляет округленно 9 567 992 000 руб. без НДС.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ УЛУЧШЕНИЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках затратного подхода определялась стоимость следующих объектов:

1. Стоимость работ (улучшений):

- Стоимость работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд, выполненных на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/-157 кв. м, входящем в состав Объекта оценки. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку.

2. Стоимость вспомогательных зданий и сооружений, объектов специального назначения, входящих в состав объекта оценки:

- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.
- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.
- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.
- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.
- Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.
- Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.

Согласно п. 18 ФСО № 1, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения 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).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства здания или улучшения эквивалентной полезности, с использованием аналогичных материалов, дизайна и текущих цен.

Стоимость воспроизводства определяется как стоимость строительства точной копии существующего здания, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников (КО-ИНВЕСТ, УПВС, ТЭП, БУПС и др.) – метод проектных аналогов;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Таким образом, стоимость замещения может быть определена следующими основными базовыми методами:

- Метод проектных аналогов (МПА).
- Метод рыночных аналогов (МРА).
- Метод анализа сметы (МАС).
- Метод составления сметы (МСС).
- Метод индексации балансовой стоимости (МИБС).

Метод проектных аналогов применяется в случае, когда имеется информация по проектным аналогам, сходным по функциональным и основным количественным и качественным характеристикам с единичным объектом, входящим в состав оцениваемого объекта.

Метод рыночных аналогов применяется, когда имеется информация рынка по аналогам, сходным по функциональным и основным количественным и качественным характеристикам с единичным объектом, входящим в состав оцениваемого объекта. Как правило, это относится к зданиям/сооружениям блочных конструкций, а также сооружениям из металлоконструкций, резервуарам и емкостям и т.п.

Метод анализа сметы сводится к пересчету имеющейся сметной документации в уровень цен на дату оценки. Данный метод возможен к применению только в случае предоставления сметной документации.

Метод индексации балансовой стоимости используется в случае, когда применение вышеперечисленных методов не представляется возможным. Данный метод сводится к приведению первоначальной балансовой стоимости к уровню цен на дату оценки.

Метод составления сметы (метод единичных расценок) предусматривает составление сметной документации для объекта. Данный метод крайне трудозатратен и ввиду этого применяется исключительно в случаях, когда применение других методов не представляется возможным, как правило, для уникальных объектов, для которых нет никакой информации по историческим затратам на создание.

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИЙ ДОХОД

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав (продажа/аренда), либо иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Факторы предпринимательской деятельности;
- Факторы условий строительства.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

АНАЛИЗ ИЗНОСА

Следующий этап затратного подхода - определение износа. Величина износа определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического). При этом износ относится к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Физический износ является результатом нормального в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины, или конструкционных дефектов здания. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и не устранимым.

Неустранимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент здания. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также

называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

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.

Расчет физического износа зданий и сооружений может производиться с помощью следующих методик:

- на основе метода эффективного возраста;
- на основе метода поэтапного расчета;
- на основе метода укрупненной оценки (оценка физического износа недвижимого имущества определяется в зависимости от его состояния в соответствии со шкалой оценок физического износа исходя из данных визуального осмотра и фотофиксации и методики, изложенной в таблице ниже).

В данном случае износ определялся методом эффективного возраста. При необходимости, результаты корректируются с учетом фактического физического состояния экспертно.

В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ЭВ} / \text{СЭЖ} * 100\%,$$

где:

- Ифиз - физический износ, %;
- ЭВ - эффективный возраст, лет;
- СЭЖ - срок экономической жизни, лет.

Кроме того, в таблице ниже представлена оценка физического износа зданий и сооружений, основанная на характеристиках объекта.

Таблица 58. Физический износ зданий и сооружений

Характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ		
		от >=	до <	Среднее
Практически новый объект	отличное	0%	15%	8%
Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	хорошее	15%	35%	25%
Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	удовлетворительное	35%	60%	48%
Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	неудовлетворительное	60%	80%	70%
Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	аварийное	80%	100%	90%

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Экономический срок службы имущества - период, в который, как ожидается, актив будет пригоден для экономического использования одним или большим числом пользователей, либо количество продукции и аналогичных единиц, которое, как ожидается, должно быть получено от актива одним или большим числом его пользователей (Международные стандарты оценки, глоссарий).

Срок экономической жизни определялся на основании анализа следующих источников: Справочник ASA Machinery & Technical Specialties Committee Estimated Normal Useful Lives (США).

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ

Функциональное устаревание – потеря стоимости недвижимости из-за несоответствия объемно-планировочных решений строительных конструкций, инженерного оборудования здания или сооружения, качества произведенных строительно-монтажных работ современным рыночным стандартам, нормам и правилам, предъявляемым к данному типу объектов.

Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших элементов выгодна, или не превышает величину прибавляемой (дополнительной) полезности и/или стоимости; определяется, как правило, через капитализацию потерь вследствие износа. В противном случае устаревание считается неустраимым.

Основные методы:

- метод капитализации;
- метод дисконтирования;
- метод парных продаж;
- стоимостной метод.

ВНЕШНЕЕ (ЭКОНОМИЧЕСКОЕ) УСТАРЕВАНИЕ

Внешнее (экономическое) устаревание – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние, а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Внешнее (экономическое) устаревание может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположения объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка. Внешнее (экономическое) устаревание является неустраимым и может быть измерен капитализированной величиной потери ренты.

Существуют следующие основные методы определения внешнего устаревания:

- метод капитализации;
- метод дисконтирования;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Наличие экономического и/или функционального устаревания может быть выявлено при существенном расхождении результатов оценки трех подходов: доходного/сравнительного и затратного, в случае если стоимость объекта по результатам затратного подхода существенно выше результатов по доходному и сравнительному подходам. В таком случае, учитывая специфику местного рынка, его ограниченность и неразвитость, оценщики могут использовать такой метод расчета внешнего и функционального устаревания, как метод парных продаж, или его модификацию в виде сопоставления рыночной цены предложения улучшения объекта недвижимости и стоимости затрат на его замещение, рассчитанной по данным сборников КО-ИНВЕСТ при наличии детальной информации по объекту-аналогу, выставленному на продажу. Последовательность анализа при данном методе примерно следующая:

- выбирается выставленный на продажу объект недвижимости из того же сегмента и региона, что и объект оценки;
- вносятся корректировки (например, на торг) к его цене предложения;
- вычитается из стоимости единого объекта недвижимости стоимость земельного участка (рассчитанная оценщиками для объекта оценки);
- определяется исходя из основных технических параметров стоимость замещения объекта, выставленного на продажу, с учетом ПП и физического износа.
- разница рыночной стоимости улучшений и стоимости его замещения с учетом физического износа после корректировок относится на внешний износ.

ОБЩИЙ (СОВОКУПНЫЙ) ИЗНОС

Общий износ определяется по следующей формуле:

Иобщ = 1 - (1 – Ифиз) * (1 - Ифун) * (1 - Ивнеш), где

- Ифиз – физический износ;
- Ифун - функциональное устаревание;

- Ивнеш – экономическое устаревание.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ РАБОТ (УЛУЧШЕНИЙ) – ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ И БЛАГОУСТРОЙСТВО, РАБОТЫ ПО УСТРОЙСТВУ НАРУЖНЫХ СЕТЕЙ (ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ, ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ), ДРЕНАЖ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД

В рамках Затратного подхода при определении стоимости земляных работ и благоустройства, работ по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренажа дорожных одежд использовался Метод единичных расценок.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ РАБОТ (УЛУЧШЕНИЙ) – ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ И БЛАГОУСТРОЙСТВО, РАБОТЫ ПО УСТРОЙСТВУ НАРУЖНЫХ СЕТЕЙ (ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ, ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ), ДРЕНАЖ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД, ВЫПОЛНЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

В соответствии с условиями Задания на оценку, стоимость земельного участка, будет определяться с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке приведен в разделе Информация, содержащаяся в Задании на оценку. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке с кадастровыми номером 66:41:0610005:220 на странице 18 настоящего Отчета.

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.

В рамках настоящего Отчета полный перечень и объемы выполненных работ и материальных ресурсов были предоставлены собственником оцениваемого имущества.

Допущение. В рамках настоящего Отчета сметная стоимость работ, услуг, материалов необходимых для восстановления улучшений, выполненных на оцениваемом земельном участке, указанных в Приложении 1 к Заданию на оценку принята на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества. 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 предоставленного Заказчиком Перечня работ, произведенных на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0610005:220, и Объектного сметного расчета и составила:

Таблица 59. Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений)

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник
1	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд в том числе:	руб. без НДС	1 080 274 181,11	сумма по очередям
1.1.	1-ая очередь	руб. без НДС	363 368 320,30	данные Заказчика (сметный расчет)
1.2.	2-ая очередь	руб. без НДС	176 229 726,20	данные Заказчика (сметный расчет)
1.3.	3-я очередь	руб. без НДС	301 114 091,09	данные Заказчика (сметный расчет)
1.4.	4-ая очередь	руб. без НДС	239 562 043,52	данные Заказчика (сметный расчет)
2	Дата по состоянию, на которую рассчитана стоимость затрат	-		
2.1.	1-ая очередь	-	09.03.2022	данные Заказчика
2.2.	2-ая очередь	-	09.03.2022	данные Заказчика
2.3.	3-я очередь	-	14.06.2022	данные Заказчика
2.4.	4-ая очередь	-	3 кв. 2022	данные Заказчика

Источник информации: данные Заказчика

Коэффициент изменения стоимости

Поскольку стоимость затрат на воспроизводство произведенных улучшений рассчитана по состоянию на 1-3 квартал 2022 года, Исполнителем была внесена корректировка на изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки. Расчет коэффициентов изменения цен представлен в таблице ниже.

Таблица 60. Расчет коэффициента изменения стоимости работ (1-ая и 2-ая очереди)

№ п/п	Дата	Свердловская область	Источник
1	Индекс цен на СМР на 1 кв. 2022 (к дек. 2021 г.)	1,0436	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
2	Индекс цен на СМР на дек. 2022 г. (к дек. 2021 г.)	1,1142	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
3	Индекс цен на СМР на дек. 2023 г. (к дек. 2022)	1,1037	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 68
4	Индекс цен на СМР на март 2025 г. (к дек. 2023)	1,0949	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 73
5	Прогноз средних месячных темпов прироста цен на СМР, % в мес.	0,476%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №131, стр. 98
6	Индекс цен на СМР на июнь 2025 (к марту)	1,0143	(1+п.5) ³ мес.
7	Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,309	п.2 / п.1 x п.3 x п.4 x п.6

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 61. Расчет коэффициента изменения стоимости работ (3-я очередь)

№ п/п	Дата	Свердловская область	Источник
1	Индекс цен на СМР на 2 кв. 2022 (к дек. 2021 г.)	1,0797	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
2	Индекс цен на СМР на дек. 2022 г. (к дек. 2021 г.)	1,1142	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
3	Индекс цен на СМР на дек. 2023 г. (к дек. 2022)	1,1037	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 68
4	Индекс цен на СМР на март 2025 г. (к дек. 2023)	1,0949	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 73
5	Прогноз средних месячных темпов прироста цен на СМР, % в мес.	0,476%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №131, стр. 98
6	Индекс цен на СМР на июнь 2025 (к марту)	1,0143	(1+п.5) ³ мес.
7	Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,265	п.2 / п.1 x п.3 x п.4 x п.6

Таблица 62. Расчет коэффициента изменения стоимости работ (4-я очередь)

№ п/п	Дата	Свердловская область	Источник
1	Индекс цен на СМР на 3 кв. 2022 (к дек. 2021 г.)	1,0955	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
2	Индекс цен на СМР на дек. 2022 г. (к дек. 2021 г.)	1,1142	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
3	Индекс цен на СМР на дек. 2023 г. (к дек. 2022)	1,1037	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 68
4	Индекс цен на СМР на март 2025 г. (к дек. 2023)	1,0949	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 73
5	Прогноз средних месячных темпов прироста цен на СМР, % в мес.	0,476%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №131, стр. 98
6	Индекс цен на СМР на июнь 2025 (к марту)	1,0143	(1+п.5) ³ мес.
7	Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,247	п.2 / п.1 x п.3 x п.4 x п.6

Источник: расчеты Исполнителя

Расчет прибыли предпринимателя

Значение ПП было определено на основании аналитического портала Statistelt для складских объектов. По состоянию на 01.04.2025 г. прибыль предпринимателя составляет 8%.

Источник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Определение величины совокупного износа, произведенных работ (улучшений)

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.

Срок полезной жизни произведенных улучшений составляет 30 лет (среднее значение срока службы для классов основных средств - благоустройство территорий, тротуары, дороги, канализация, водопровод, скважины, колодцы, трубопроводы, ограждения). Срок полезной жизни определялся по справочнику Marshall & Swift (США).

Таблица 63. Расчет физического износа земляных работ и благоустройства, работ по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренажа дорожных одежд, выполненных на земельном участке

Показатель	Улучшения ЗУ - 1-ая очередь	Улучшения ЗУ - 2-ая очередь	Улучшения ЗУ - 3-я очередь	Улучшения ЗУ - 4-ая очередь
Срок службы, лет	30	30	30	30
Год ввода	2021	2021	2022	2022
Дата ввода в эксплуатацию	05.03.2021	14.10.2021	25.04.2022	21.10.2022
Дата оценки	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025
Хронологический возраст объекта, лет	4,3	3,7	3,2	2,7
Эффективный возраст, лет	4,3	3,7	3,2	2,7
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Износ, %	14,56%	12,51%	10,72%	9,07%

Источник: данные Заказчика, расчеты Исполнителя

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 неустрашимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) устаревания 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) устаревания в связи с востребованностью объекта в отрасли, высокого спроса на аналогичные объекты в регионе.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле, приведенной выше в разделе.

Результаты определения справедливой стоимости выполненных работ (улучшений) в рамках затратного подхода

В таблице далее представлен расчет стоимости объекта.

Таблица 64. Справедливая стоимость работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник
1	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд	руб. без НДС	1 080 274 181,11	сумма по очередям
	в том числе:			
1.1.	1-ая очередь	руб. без НДС	363 368 320,30	данные Заказчика (сметный расчет)
1.2.	2-ая очередь	руб. без НДС	176 229 726,20	данные Заказчика (сметный расчет)
1.3.	3-я очередь	руб. без НДС	301 114 091,09	данные Заказчика (сметный расчет)
1.4.	4-ая очередь	руб. без НДС	239 562 043,52	данные Заказчика (сметный расчет)
2	Дата по состоянию, на которую рассчитана стоимость затрат	-		
2.1.	1-ая очередь	-	09.03.2022	данные Заказчика
2.2.	2-ая очередь	-	09.03.2022	данные Заказчика
2.3.	3-я очередь	-	14.06.2022	данные Заказчика
2.4.	4-ая очередь	-	3 кв. 2022	данные Заказчика
3	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от даты расчета затрат на замещение до даты оценки	-		
3.1.	1-ая очередь		1,309	расчет Исполнителя
3.2.	2-ая очередь		1,309	расчет Исполнителя
3.3.	3-я очередь		1,265	расчет Исполнителя
3.4.	4-ая очередь		1,247	расчет Исполнителя
4	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	1 385 977 036,37	сумма по очередям
	в том числе:			
4.1.	1-ая очередь	руб. без НДС	475 649 131,27	п.1 * п.3
4.2.	2-ая очередь	руб. без НДС	230 684 711,60	п.1 * п.3
4.3.	3-я очередь	руб. без НДС	380 909 325,23	п.1 * п.3
4.4.	4-ая очередь	руб. без НДС	298 733 868,27	п.1 * п.3
5	Прибыль предпринимателя	%	8,0%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
6	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	1 496 855 199,28	сумма по очередям

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Значение	Источник
в том числе:				
6.1.	1-ая очередь	руб. без НДС	513 701 061,77	п.4 * (1+п.5)
6.2.	2-ая очередь	руб. без НДС	249 139 488,52	п.4 * (1+п.5)
6.3.	3-я очередь	руб. без НДС	411 382 071,25	п.4 * (1+п.5)
6.4.	4-ая очередь	руб. без НДС	322 632 577,73	п.4 * (1+п.5)
7	Физический износ			
7.1.	1-ая очередь	%	14,6%	расчет Исполнителя
7.2.	2-ая очередь	%	12,5%	расчет Исполнителя
7.3.	3-я очередь	%	10,7%	расчет Исполнителя
7.4.	4-ая очередь	%	9,1%	расчет Исполнителя
8	Функциональное устаревание	%	0,0%	анализ Исполнителя
9	Экономическое устаревание	%	0,0%	анализ Исполнителя
10	Совокупный износ и устаревания			
10.1.	1-ая очередь	%	14,6%	расчет Исполнителя
10.2.	2-ая очередь	%	12,5%	расчет Исполнителя
10.3.	3-я очередь	%	10,7%	расчет Исполнителя
10.4.	4-ая очередь	%	9,1%	расчет Исполнителя
11	Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом совокупного износа и устареваний (округленно)	руб. без НДС	1 317 519 000	сумма по очередям
в том числе:				
11.1.	1-ая очередь	руб. без НДС	438 907 000	п.6 * (1-п.10)
11.2.	2-ая очередь	руб. без НДС	217 974 000	п.6 * (1-п.10)
11.3.	3-я очередь	руб. без НДС	367 278 000	п.6 * (1-п.10)
11.4.	4-ая очередь	руб. без НДС	293 360 000	п.6 * (1-п.10)

Источник: расчет Исполнителя

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость выполненных на земельном участке работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет: 1 317 519 000 рублей.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 66:41:0610005:208 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 293,3 кв. м, НАИМЕНОВАНИЕ: ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ С РЕЗЕРВУАРАМИ ЧИСТОЙ ВОДЫ (№3 ПО ПЗУИ), ОБЪЕКТА: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 66:41:0610005:231, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 31,8 кв. м, КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ: 1, НАИМЕНОВАНИЕ: КПП-2 ДЛЯ ПРОПУСКА ГРУЗОВЫХ МАШИН (№2 ПО ПЗУ), ОБЪЕКТА: СООРУЖЕНИЕ – ГАЗОПРОВОД НАРУЖНЫЙ ВЫСОКОГО ДАВЛЕНИЯ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 66:41:0610005:216, НАИМЕНОВАНИЕ: СООРУЖЕНИЕ КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОБЩЕЙ ПРОТЯЖЕННОСТЬЮ 435 м и ОБЪЕКТА: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, НАИМЕНОВАНИЕ: ОДНОЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ КПП (№37 ПО ПЗУ), КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДЗЕМНЫХ 1, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 35,4 кв. м. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 66:41:0610005:234

Для определения стоимости данных объектов использовался метод индексации балансовой стоимости (МИБС). В целом методология расчета в рамках Затратного подхода и порядок действий аналогичен расчету стоимости работ по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории.

Определение стоимости замещения (затрат на воспроизводство)

В рамках реализации данного метода затраты на воспроизводство объекта рассчитываются по следующей базовой формуле:

$$ЗВ = Сб \times K, \text{ где}$$

ЗВ - затраты на воспроизводство объекта соответствующие уровню цен на дату оценки

Сб - первоначальная балансовая стоимость оцениваемого объекта, руб.

K - коэффициент (индекс), отражающий изменение уровня цен произошедшее с даты постановки на баланс (даты понесения затрат на производство / постройку объекта) до даты оценки.

По данным, предоставленным Заказчиком балансовая стоимость объектов составляет:

Таблица 65. Балансовая стоимость оцениваемых объектов

№ Показатель	Ед. изм.	Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ)	КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ)	Наружный газопровод высокого давления	Одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ)	Источник
1 Кад. №	-	66:41:0610005:208	66:41:0610005:231	66:41:0610005:216	66:41:0610005:234	Задание на оценку
2 Первоначальная стоимость	руб. без НДС	23 129 520,63	2 919 502,96	4 715 970,30	4 333 333,33	Справка о балансовой стоимости от 12.12.2021 г., Справка о балансовой стоимости от 18.03.2022 г.
3 Базовый уровень цен	-	05.03.2021	2021	07.09.2021	21.10.2022	

Источник информации указан в таблице

Индекс, отражающий изменение уровня цен, произошедшее с даты понесения затрат на возведение объекта к дате оценки определен по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ.

Таблица 66. Индекс (коэффициент) перехода от уровня цен на дату понесения (05.03.2021 г.) затрат к уровню цен на дату определения стоимости

№ п/п	Дата	Свердловская область	Источник
1	Индекс цен на СМР на март 2021 (к дек. 2020 г.)	1,0108	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №118, стр. 67
2	Индекс цен на СМР на дек. 2021 (к дек. 2020 г.)	1,1119	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №118, стр. 67
3	Индекс цен на СМР на дек. 2022 г. (к дек. 2021 г.)	1,1142	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
4	Индекс цен на СМР на дек. 2023 г. (к дек. 2022)	1,1037	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 68
5	Индекс цен на СМР на март 2025 г. (к дек. 2023)	1,0949	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 73
6	Прогноз средних месячных темпов прироста цен на СМР, % в мес.	0,476%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №131, стр. 98
7	Индекс цен на СМР на июнь 2025 (к марту)	1,0143	(1+п.5)^3 мес.
8	Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,502	п.2 / п.1 x п.3 x п.4 x п.5 x п.7

Источник информации указан в таблице

Таблица 67. Индекс (коэффициент) перехода от уровня цен на дату понесения (30.06.21 г.) затрат к уровню цен на дату определения стоимости

№ п/п	Дата	Свердловская область	Источник
1	Индекс цен на СМР на июнь 2021 (к дек. 2020 г.)	1,0433	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №118, стр. 67
2	Индекс цен на СМР на дек. 2021 (к дек. 2020 г.)	1,1119	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №118, стр. 67
3	Индекс цен на СМР на дек. 2022 г. (к дек. 2021 г.)	1,1142	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
4	Индекс цен на СМР на дек. 2023 г. (к дек. 2022)	1,1037	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 68
5	Индекс цен на СМР на март 2025 г. (к дек. 2023)	1,0949	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 73
6	Прогноз средних месячных темпов прироста цен на СМР, % в мес.	0,476%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №131, стр. 98
7	Индекс цен на СМР на июнь 2025 (к марту)	1,0143	(1+п.5)^3 мес.
8	Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,456	п.2 / п.1 x п.3 x п.4 x п.5 x п.7

Источник информации указан в таблице

Таблица 68. Индекс (коэффициент) перехода от уровня цен на дату понесения (07.09.2021 г.) затрат к уровню цен на дату определения стоимости

№ п/п	Дата	Свердловская область	Источник

№ п/п	Дата	Свердловская область	Источник
1	Индекс цен на СМР на сент. 2021 (к дек. 2020 г.)	1,0769	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №118, стр. 67
2	Индекс цен на СМР на дек. 2021 (к дек. 2020 г.)	1,1119	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №118, стр. 67
3	Индекс цен на СМР на дек. 2022 г. (к дек. 2021 г.)	1,1142	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
4	Индекс цен на СМР на дек. 2023 г. (к дек. 2022)	1,1037	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 68
5	Индекс цен на СМР на март 2025 г. (к дек. 2023)	1,0949	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 73
6	Прогноз средних месячных темпов прироста цен на СМР, % в мес.	0,476%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №131, стр. 98
7	Индекс цен на СМР на июнь 2025 (к марту)	1,0143	(1+п.5) ³ мес.
8	Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,410	п.2 / п.1 x п.3 x п.4 x п.5 x п.7

Источник информации указан в таблице

Таблица 69. Индекс (коэффициент) перехода от уровня цен на дату понесения (21.10.2022 г.) затрат к уровню цен на дату определения стоимости

№ п/п	Дата	Свердловская область	Источник
1	Индекс цен на СМР на окт. 2022 (к дек. 2021 г.)	1,1047	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
2	Индекс цен на СМР на дек. 2022 г. (к дек. 2021 г.)	1,1142	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №122, стр. 68
3	Индекс цен на СМР на дек. 2023 г. (к дек. 2022)	1,1037	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №126, стр. 68
4	Индекс цен на СМР на март 2025 г. (к дек. 2023)	1,0949	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №130, стр. 73
5	Прогноз средних месячных темпов прироста цен на СМР, % в мес.	0,476%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, №131, стр. 98
6	Индекс цен на СМР на июнь 2025 (к марту)	1,0143	(1+п.5) ³ мес.
7	Индекс перехода к уровню цен на дату оценки	1,236	п.2 / п.1 x п.3 x п.4 x п.6

Источник информации указан в таблице

Расчет прибыли предпринимателя

Значение ПП было определено на основании аналитического портала Statistelt для складских объектов. По состоянию на 01.04.2025 г. прибыль предпринимателя составляет 8%.

Исходник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Определение величины совокупного износа

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым

Срок полезной жизни рассматриваемых в данном разделе объектов определялся по справочнику Marshall & Swift (США), для группы вспомогательных зданий недорогого сегмента группы капиталности S срок жизни составляет 35 лет, а для наружных сетей 25 лет.

Таблица 70. Экономический срок службы зданий

Типы зданий	Группы капиталности					Среднее значение
	A	B	C	D	S	
-	лет	лет	лет	лет	лет	лет
Административно-бытовые, класс качества эконо	50	45	50	40	40	45
Вспомогательные здания - дешевые	50	50	40	35	35	42
Ангары - дешевые	-	-	35	30	30	32
Гаражи и ремонтные боксы - дешевые и средние	40	40	35	30	30	35
Производственные здания - дешевые	50	50	40	35	35	42
Детские сады эконо-класса и средние	45	45	40	35	35	40
Промышленные здания - средние	50	50	45	40	40	45
Жилые помещения - эконо-класса и средние	55	55	50	45	45	50
Зерносклады - средние	-	-	35	30	30	32

Типы зданий	Группы капитальности					Среднее значение
	A	B	C	D	S	
Овощехранилища - эконо-класса и бюджетные	-	-	-	-	30	30
Кафе - эконо-класса и средние	40	40	35	30	30	35
Помещения для скота - средние	-	-	30	25	25	27
Здания лабораторий - дешевые и средние	50	50	45	40	40	45
Розничные магазины - эконо-класса	45	45	40	40	40	42
Силосные башни	-	-	30	25	25	27
Склады - средние	50	50	45	40	40	45
Склады – дешевые и очень дешевые	45	45	40	35	35	40

Источник информации: Marshall & Swift (CША)

Группа капитальности определялась в соответствии с описанием типичных конструктивных элементов по данным справочника.

Таблица 71. Описание групп капитальности по данным справочника Marshall & Swift (CША)

Конструктивные элементы	Группы				
	A	B	C	D	S
Ограждающие конструкции	Стальные балки и колонны. Огнестойкость обеспечена каменной кладкой, бетоном	Армированный бетон	Кирпичные, бетонные несущие стены;каменные, бетонные стены на стальном или деревянном каркасе	Несущие стены на стальном или деревянном каркасе	Огнеупорные или стальные рамные конструкции, колонны, балки, перекладины.
Конструкции полов	Бетон или ж/б, огнеупорные, заливные	Бетон или бетонно-стальные, огнеупорные, заливные	Лаги - сталь, дерево. Покрытие - дерево, бетонные плиты	Лаги - сталь, дерево, бетон, без фундамента	Лаги - сталь, дерево, бетон, без фундамента, огнеупорные
Конструкции крыши	Ж/б, бетон,сталь	Железобетон, бетон,сталь	Стропила - дерево, сталь. Кровля - сталь.	Стропила - дерево, сталь. Кровля - сталь.	Стропила - сталь. Кровля - сталь.
Конструкции стен	Отсутствуют несущие стены. Материал - бетон, металл, кирпич	Отсутствуют несущие стены. Материал - бетон, металл, кирпич	Отсутствуют несущие стены. Материал - кирпич, бетонные блоки, ж/б	Отсутствуют несущие стены. Материал - Все материалы, кроме бетона	Панели-сэндвич

Источник информации: Marshall & Swift (CША)

Таблица 72. Экономический срок службы сооружений

Типы сооружений	Класс качества			
	LOW	AVG	GOOD	EXCL
-	лет	лет	лет	лет
Сооружения бетонные	30	34	36	40
Сооружения стальные	25	29	31	35
Сооружения деревянные	20	24	26	30
Производство зерна	13,5	17	20,5	
Ливнеспуски бетонные	30	34	36	40
Ливнеспуски стальные	10	14	18	25
Бордюры бетонные	15	19	21	25
Мачты	16	20	25	30
Ворота	13	15	17	20
Ограждения сетка-рабица	13	15	17	20
Ограждения кирпичные, бетонные	20	25	30	35
Ограждения пластиковые, сэндвич-панели	12	14	16	18
Ограждения деревянные	6	8	10	12
Ограждения из стеклопластика	4	5	6	7
Стальные решетки	25	29	31	35
Озеленение, кустарники, живые изгороди	7	10	14	20
Уличная мебель	3	5	7	10
Наружное освещение	10	13	16	20
Стояночные площадки, навесы, отбойники и ворота	3	4	5	7
Благоустройство территорий, тротуары, дороги и тд	-	20	-	
Знаки, вывески	8	10	12	14
Лестницы и настилы деревянные	7	9	12	15
Канализация, водопровод, скважины, колодцы, трубопроводы	22	25	28	32
Бетонные резервуары	30	37	45	55
Резервуары из оцинкованной стали	15	17	18	20
Стальные резервуары ГСМ	25	27	28	30
Стальные резервуары для воды	30	33	36	40
Подземные стальные резервуары одностенные	10	13	16	20

Типы сооружений	Класс качества			
	LOW	AVG	GOOD	EXCL
Подземные стальные резервуары двойные	25	28	31	35
Подземные стальные резервуары утепленные	25	28	31	35
Подземные пластиковые резервуары	30	32	33	35
Деревянные резервуары	20	22	23	25
Стальные резервуары высокого давления	20	22	23	25
Химические резервуары из оцинкованной стали	3	5	10	17
Химические резервуары из нержавеющей стали	15	19	24	30
Химические резервуары из полиэтилена	15	17	18	20
Химические резервуары из стеклопластика	15	17	18	20
Сигнализация в жилых комплексах	10	12	17	19
Сигнализация в коммерческих комплексах	13	15	17	19
Видеонаблюдение	4	5	6	7
Система электроснабжения в жилых комплексах	23	28	34	42
Система электроснабжения в коммерческих комплексах	14	17	19	23
Система связи в жилых комплексах	25	30	37	45
Система связи в коммерческих комплексах	18	20	22	25
Силовые сети	20	23	26	30
Лифты и эскалаторы	18	20	23	26
Система кондиционирования	10	13	16	20
Железные дороги, причалы и доки	16	20	24	
Бассейны	30	30	35	
Прочее				

Источник информации: Marshall & Swift (США)

Таблица 73. Расчет физического износа объектов

Показатель	Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ)	КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ)	Наружный газопровод высокого давления	Одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ)
Срок службы, лет	35	35	25	35
Год ввода*	05.03.2021	30.06.2021	07.09.2021	21.10.2022
Дата оценки	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025
Хронологический возраст объекта, лет	4,3	4,0	3,8	2,7
Износ, %	12,34%	11,43%	15,26%	7,69%

Источник: расчеты Исполнителя

*данные технической документации, предоставленной Заказчиком

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 неустрашимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) устаревания 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 неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) устаревания в связи с востребованностью объекта в отрасли, высокого спроса на аналогичные объекты в регионе.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле, приведенной выше в разделе.

Результаты определения справедливой стоимости объектов

В таблице далее представлен расчет стоимости объектов.

Таблица 74. Итоговый расчет справедливой стоимости объектов

№ Показатель	Ед. изм.	Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ)	КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ)	Наружный газопровод высокого давления	Одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ)	Источник
1 Кад. №	-	66:41:0610005:208	66:41:0610005:231	66:41:0610005:216	66:41:0610005:234	Задание на оценку
2 Площадь / Протяженность	кв. м / п. м.	293,3	31,8	435 п.м.	35,4	Задание на оценку
3 Первоначальная стоимость	руб. без НДС	23 129 520,63	2 919 502,96	4 715 970,30	4 333 333,33	Справка о балансовой стоимости от 12.12.2021 г., Справка о балансовой стоимости от 18.03.2022 г.
4 Базовый уровень цен	-	05.03.2021	2021	07.09.2021	21.10.2022	
5 Индекс приведения к уровню цен на дату оценки	-	1,502	1,456	1,410	1,236	расчет Исполнителя
6 Стоимость затрат на воспроизводство по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	34 740 539,99	4 250 796,31	6 649 518,12	5 356 000,00	п.3 х п.5
7 Прибыль предпринимателя	%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvizhimosti-na-01-04-2025-goda
8 Стоимость затрат на воспроизводство по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб. без НДС	37 519 783,19	4 590 860,01	7 181 479,57	5 784 480,00	п.6 х (1 + п.7)
9 Физический износ	%	12,3%	11,4%	15,3%	7,7%	расчет Исполнителя
10 Функциональный износ	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	анализ Исполнителя
11 Экономический износ	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	анализ Исполнителя
12 Накопленный износ	%	12,3%	11,4%	15,3%	7,7%	расчет Исполнителя
13 Стоимость затрат на воспроизводство выполненных работ (улучшений) по состоянию на дату оценки с учетом накопленного износа (округленно)	руб. без НДС	32 889 000,00	4 066 000,00	6 086 000,00	5 340 000,00	п.7 х (1 - п.11)

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость объекта: Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

32 889 000 рублей.

Стоимость объекта: Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

4 066 000 рублей.

Стоимость объекта: Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

6 086 000 рублей.

Стоимость объекта: Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

5 340 000 рублей.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 66:41:0610005:206 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 72,0 КВ. М, НАИМЕНОВАНИЕ: ЗДАНИЕ АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ БЛОЧНО-МОДУЛЬНОЙ ГАЗОВОЙ КОТЕЛЬНОЙ (№11 ПО ПЗУ) С ДЫМОВОЙ ТРУБОЙ (№14 ПО ПЗУ) И ОБЪЕКТА: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 66:41:0610005:209 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 888,0 КВ. М, НАИМЕНОВАНИЕ: КПП-1 ДЛЯ ПЕРСОНАЛА (№5 ПО ПЗУ)

Для определения стоимости данных объектов использовался метод проектных аналогов.

Метод проектных аналогов

Метод проектных аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным стоимостям и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадь, строительный объем, материал конструкций и т. п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость последнего, как правило, в базисном уровне цен.

Общая формула метода проектных аналогов выглядит следующим образом:

$$ПСЗ = С1_{ед} * V_{об} * K_{попр} * K_{тек} * K_{пр},$$

где:

- $C1_{ед}$ - стоимость строительства одной единицы площади или объема здания-аналога в базовых ценах;
- $V_{об}$ - строительный объем объекта оценки;

- Кпопр. – произведение всех вводимых поправочных коэффициентов, выраженное в десят. дробях (на группу капитальности, уровень отделки и т. п.);
- Ктек. – индекс перехода в текущие цены;
- Кпр. – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Выбор проектных аналогов

Производился поиск аналога наиболее близкого по количественным и качественным характеристикам к оцениваемому объекту.

Показатель базисной стоимости (Сб) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках: «Справочник оценщика», КО-ИНВЕСТ и Информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»:

- информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 102, №111, №118, №121, №130, №131 КО-ИНВЕСТ (система RIGEL);
- справочник КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт", 2025 г. (МСиТ);
- справочник КО-ИНВЕСТ "Промышленные сооружения", 2016 г. (ПС).

Единица измерения определена в соответствии с данными справочников (кв. м, шт.). При этом для объектов, для которых в справочнике указана стоимость за 10 или 100 ед. изм. (кв. м), базисная стоимость пересчитывалась на 1 единицу измерения.

В случае отличия проектного аналога от оцениваемого объекта вводились поправочные коэффициенты.

Коэффициент, учитывающий разницу в конструктивных элементах (поправка на материал стен)

Согласно методическим пояснениям, приводимым в начале сборников КО-ИНВЕСТ, если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (Со) рассчитывается по формуле:

$Co = Cc \times \Phi_o / \Phi_c$, где:

- Со и Сс – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;
- Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания. Соответствующие стоимостные коэффициенты публикуются в Приложениях «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» к справочникам КО-ИНВЕСТ.

Далее приводится расчет УПСС с учетом корректировки на материал стен.

Таблица 75. Расчет УПСС с учетом корректировки на материал стен для объекта: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ)

Показатель	Значение
Справочный аналог	ruM4.04.021.7002
Класс конструктивной системы справочного аналога	КС-4
Класс конструктивной системы объекта оценки	КС-6
УПСС справочного аналога, руб./кв.м	55 804,00
Сс, руб./кв.м	11 042,49
Φ_c	1,37
Φ_o	0,95
Со, руб./кв.м	7 657,20
УПСС с корректировкой для объекта оценки, руб./кв.м	52 418,71
Относительная корректировка на материал стен	0,939

Источники: КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт" 2025, стр. 156-157, расчет Исполнителя

Таблица 76. Расчет УПСС с учетом корректировки на материал стен для объекта: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ)

Показатель	Значение
Справочный аналог	ruM3.04.007.7004
Класс конструктивной системы справочного аналога	КС-8

Показатель	Значение
Класс конструктивной системы объекта оценки	КС-6
УПСС справочного аналога, руб./кв.м	51 032
Сс, руб./кв.м	10 938,35
Фс	1
Фо	0,95
Со, руб./кв.м	10 938,35
УПСС с корректировкой для объекта оценки, руб./кв.м	50 456,30
Относительная корректировка на материал стен	0,989

Источники: КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт" 2025, стр. 156-157, расчет Исполнителя

Копии страниц используемых проектных аналогов приведены в разделе "Приложение 2. Копии интернет-страниц используемых данных" на стр. 279.

Коэффициент, учитывающий изменение базовой стоимости до даты оценки в ценах базового региона с учетом региона объекта оценки

Коэффициенты перехода от базовой стоимости справочника (год составления справочника) к дате оценки с учетом региона расположения и типа конструктивной системы, оцениваемого объекта определены по данным аналитических бюллетеней КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (ИЦС, Система RIGEL). Индексы варьируются в зависимости от класса конструктивной системы проектного аналога.

При расчете стоимости методом проектных аналогов использовались справочники:

- Сборник "Магистральные сети и транспорт" КО-Инвест, 2025 год в ценах Свердловской области на 01.07.2025 г.;
- Сборник "Промышленные сооружения" КО-Инвест, 2016 год в ценах Московской области на 01.01.2016.

Оцениваемые объекты располагаются в Свердловской области, оценка проводится по состоянию на 30 июня 2025 г.

Для приведения в цены региона местоположения Объекта оценки на Дату оценки использовалась следующая информация:

Таблица 77. Индексы для Московской области на 01.01.2021 к 01.01.2016 ($K_{01.01.2021-01.01.2016}^{MO}$)

Экономические районы, края, области	КС-9
Московская область	1,271

Источник: расчеты Исполнителя

Исходные данные для расчета, приведенного выше индекса:

Таблица 78. Индексы для Московской области на 01.01.2018 к 01.01.2016 ($K_{01.01.2018-01.01.2016}^{MO}$)

Экономические районы, края, области	КС-9
Московская область	1,163

Источник: Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 102

Таблица 79. Индексы для Московской области на 01.01.2019 к 01.01.2018 ($K_{01.01.2019-01.01.2018}^{MO}$)

Экономические районы, края, области	КС-9
Московская область	1,033

Источник: Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 111

Таблица 80. Индексы для Московской области на 01.01.2020 к 01.01.2019 ($K_{01.01.2020-01.01.2019}^{MO}$)

Экономические районы, края, области	КС-9
Московская область	1,027

Источник: Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 111

Таблица 81. Индексы для Московской области на 01.01.2021 к 01.01.2020 ($K_{01.01.2021-01.01.2020}^{MO}$)

Экономические районы, края, области	КС-9
Московская область	1,030

Источник: Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 118

Региональные индексы:

Таблица 82. Индексы для региона расположения оцениваемого объекта на 01.01.2021 к Московской области ($K_{01.01.2021}^{Per-MO}$)

Экономические районы, края, области	КС-9
Свердловская область	0,839

Источник: Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 118

Таблица 83. Индексы для региона расположения оцениваемого объекта на 01.01.2022 к 01.01.2021 ($K_{01.01.2022-01.01.2021}^{Per}$)

Экономические районы, края, области	КС-9
Свердловская область	1,128

Источник: Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 118

Таблица 84. Индексы для региона расположения оцениваемого объекта на 01.01.2023 к 01.01.2022 ($K_{01.01.2023-01.01.2022}^{Per}$)

Экономические районы, края, области	КС-9
Свердловская область	1,129

Источник: Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 121

Таблица 85. Индексы для региона расположения оцениваемого объекта на 01.07.2025 к 01.01.2023

Регион	Дата	КС-9
Универсальный субъект >> Свердловская область	01.01.2023	0,863
Универсальный субъект >> Свердловская область	01.07.2025	1,063
Свердловская область>> Свердловская область	01.01.2023>> 01.07.2025	1,232

Источник: Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 130, 131

Таблица 86. Индексы для региона расположения оцениваемых объектов на дату оценки к Московской области на 01.01.2016

Регион	Дата	КС-9
Свердловская область	01.07.2025	1,672

Источник: расчеты Исполнителя

Корректировки на сейсмичность

Коэффициент, учитывающий изменение стоимости строительства в сейсмической зоне объекта оценки (коэффициент сейсмичности $K_{сейсм}$), применяется в случае необходимости учета отличия в затратах на строительство в регионах расположения объектов оценки от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. В данном случае сейсмичность определена на уровне 6 баллов.

Таблица 87. Корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	$K_{сейсм}$
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Справочник оценщика «Промышленные сооружения», 2016, КО-ИНВЕСТ

Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией проекта. При реализации строительного проекта с самого его

начала и до момента передачи прав (продажа/аренда), либо иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Факторы предпринимательской деятельности;
- Факторы условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации – прибыли.

Таблица 88. Прибыль предпринимателя

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские объекты	5,0%	15,0%	8,0%

Источник: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

К расчету принимается среднее значение на уровне 8%.

Анализ износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три составляющих: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ

Физический износ — это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Расчет физического износа зданий и сооружений может производиться с помощью следующих методик:

- на основе метода эффективного возраста;
- на основе метода поэтапного расчета;
- на основе метода укрупненной оценки (оценка физического износа недвижимого имущества определяется в зависимости от его состояния в соответствии со шкалой оценок физического износа исходя из данных визуального осмотра и фотофиксации и методики, изложенной в таблице ниже).

В данном случае износ определялся методом эффективного возраста.

Экономический срок службы имущества - период, в который, как ожидается, актив будет пригоден для экономического использования одним или большим числом пользователей, либо количество продукции и аналогичных единиц, которое, как ожидается, должно быть получено от актива одним или большим числом его пользователей (Международные стандарты оценки, глоссарий).

Срок экономической жизни определялся на основании анализа следующих источников: Справочник ASA Machinery & Technical Specialties Committee Estimated Normal Useful Lives (США).

Срок полезной жизни рассматриваемых в данном разделе объектов определялся по справочнику Marshall & Swift (США), для группы вспомогательных зданий недорогого сегмента группы капитальности S срок жизни составляет 35 лет.

Экономический срок службы зданий и сооружений, описание групп капитальности приведены на стр. 193 данного Отчета.

Таблица 89. Расчет физического износа объектов

Показатель	Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ)	КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ)
Срок службы, лет	35	35
Дата ввода в эксплуатацию*	05.03.2021	18.06.2021
Дата оценки	30.06.2025	30.06.2025
Хронологический возраст объекта, лет	4,3	4,0
Износ, %	12,34%	11,52%

Источник: расчеты Исполнителя

*данные технической документации, предоставленной Заказчиком

Функциональное устаревание (износ)

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 неустрашимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) устаревания отсутствуют.

Экономическое устаревание (или внешний износ)

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 неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) устаревания в связи с востребованностью объекта в отрасли, высокого спроса на аналогичные объекты в регионе.

Совокупный износ и устаревания

Общий износ определяется по следующей формуле:

Иобщ = 1 - (1 - Ифиз) * (1 - Ифун) * (1 - Ивнеш), где

- Ифиз – физическое устаревание;
- Ифун - функциональное устаревание;
- Ивнеш – экономическое устаревание.

Ниже в таблицах приведен расчет стоимости замещения оцениваемого имущества в рамках Затратного подхода с учетом износа и устареваний.

Расчет стоимости улучшений в рамках затратного подхода

Таблица 90. Итоговый расчет справедливой стоимости объекта: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ)

Показатель	Ед. изм.	Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ)		Источник
		Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ)	Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ)	
Общая площадь	кв. м	72,00	-	данные Заказчика
Объем	куб. м	131,08	-	данные Заказчика
Количество	шт.	1,00	1,00	данные Заказчика
Класс конструктивной системы	-	КС-6	КС-9	данные Заказчика
Источник информации	-	Сборник "Магистральные сети и транспорт" КО-Инвест, 2025 год, аналог глМ4.04.021.7002, КС-4	Сборник "Промышленные сооружения" КО-Инвест, 2016 год, аналог глН7.01.029.0033, КС-9	анализ Исполнителя
Базовый уровень цен справочника	-	01.07.2025	01.01.2016	КО-Инвест
Базовый регион справочника	-	Свердловская область	Московская область	КО-Инвест
Единица измерения проектного аналога	-	кв. м	шт.	КО-Инвест
Стоимость строительства 1 ед. изм.	руб.	55 804	503 293	КО-Инвест
Стоимость строительства объекта в базовом уровне цен	руб.	4 017 888	503 293	расчеты Исполнителя
Регион расположения Объекта оценки	-	Свердловская область	Свердловская область	данные Заказчика
Индекс перехода к текущему уровню цен для региона расположения Объекта оценки	-	1,000	1,672	сборник "Индексы цен в строительстве" RIGEL №102, №111, №118, №121, №130, №131 Ко-Инвест
Коэффициент, учитывающий разницу в площади/объеме	-	1,000	1,000	КО-Инвест
Коэффициент, учитывающий разницу в конструктивных элементах	-	0,939	1,000	расчеты Исполнителя
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	-	1,080	1,080	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
Коэффициент, учитывающий НДС	-	1,000	1,000	расчеты Исполнителя
Полная стоимость затрат на замещение (воспроизводство) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб.	4 076 079	908 826	расчеты Исполнителя
Срок экономической жизни	лет	35	29	Marshall & Swift
Хронологический возраст	лет	4,3	4,3	расчеты Исполнителя
Физический износ	%	12%	15%	расчеты Исполнителя
Функциональный износ	%	0%	0%	анализ Исполнителя
Экономический износ	%	0%	0%	анализ Исполнителя
Накопленный износ	%	12%	15%	расчеты Исполнителя
Итоговая стоимость здания / сооружения	руб. без НДС	3 573 039	773 460	расчет Оценщика
ИТОГО (округленно)	руб. без НДС	4 346 000		расчет Оценщика

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 91. Итоговый расчет справедливой стоимости объекта: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ)

Показатель	Ед. изм.	КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ)	Источник
Общая площадь	кв. м	888,00	данные Заказчика
Объем	куб. м	3 164,70	данные Заказчика
Количество	шт.	1,00	данные Заказчика
Класс конструктивной системы	-	КС-6	данные Заказчика
Источник информации	-	Сборник "Магистральные сети и транспорт" КО-Инвест, 2025 год, аналог ruM3.04.007.7004, КС-8	анализ Исполнителя
Базовый уровень цен справочника	-	01.07.2025	КО-Инвест
Базовый регион справочника	-	Свердловская область	КО-Инвест
Единица измерения проектного аналога	-	кв. м	КО-Инвест
Стоимость строительства 1 ед. изм.	руб.	51 032	КО-Инвест
Стоимость строительства объекта в базовом уровне цен	руб.	45 316 416	расчет Оценщика
Регион расположения Объекта оценки	-	Свердловская область	данные Заказчика
Индекс перехода к текущему уровню цен для региона расположения Объекта оценки	-	1,000	КО-Инвест
Коэффициент, учитывающий разницу в площади/объеме	-	1,000	КО-Инвест
Коэффициент, учитывающий разницу в конструктивных элементах	-	0,989	расчеты Исполнителя
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	-	1,080	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
Коэффициент, учитывающий НДС	-	1,000	расчеты Исполнителя
Полная стоимость затрат на замещение (воспроизводство) по состоянию на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя	руб.	48 389 608	расчеты Исполнителя
Срок экономической жизни	лет	35	Marshall & Swift
Хронологический возраст	лет	4,0	расчеты Исполнителя
Физический износ	%	12%	расчеты Исполнителя
Функциональный износ	%	0%	анализ Исполнителя
Экономический износ	%	0%	анализ Исполнителя
Накопленный износ	%	12%	расчеты Исполнителя
Итоговая стоимость здания / сооружения	руб. без НДС	42 813 281	расчет Оценщика
ИТОГО (округленно)	руб. без НДС	42 813 000	расчет Оценщика

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость объекта: Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

4 346 000 рублей.

Стоимость объекта: Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

42 813 000 рублей.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ 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. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Проведенные расчеты дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта исследования.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке объекта исследования определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ,
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств,
- способность учитывать специфические особенности объекта исследования, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объектов исследования и цели оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемыми объектами.

При рыночном (сравнительном) подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами.

В рамках данной оценки Сравнительный подход применялся при оценке стоимости земельных участков как условно свободных от строений и произведенных улучшений, входящих в состав Объекта оценки. Рынок продажи земельных участков сопоставимого функционального назначения в Свердловской области относительно развит, имеется достаточное количество объектов-аналогов, в отношении которых имеются данные о ценах сделок (предложений), количественных и качественных характеристиках для корректного

применения Сравнительного подхода. В связи с этим, а также с учетом того факта, что Затратный и Доходный подходы не применялись для оценки земельных участков как условно-свободных, результату Сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка присваивается вес равный 1,00 (100%).

Так же, Сравнительный подход применялся при оценке стоимости складского комплекса. По состоянию на дату оценки наблюдается высокий спрос и ограниченное предложение в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект (высококласная складская недвижимость класса А).

Доходный подход

Доходный подход дает объективное представление о стоимости объекта, если оно функционирует и способно приносить доход. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод и учитывает такие факторы, как ожидаемая участниками рынка динамика цен и арендных ставок, уровня вакансии (недозагрузки), величину операционных затрат и капитальных вложений и пр.

При проведении оценки Исполнителю была доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы, что подтверждается ссылками на источники информации.

Далее приводится процедура расчета весовых коэффициентов, для результатов оценки стоимости единого объекта недвижимости, полученных в рамках Сравнительного и Доходного подхода.

Таблица 92. Расчет весовых коэффициентов

Критерий	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе	5	3
Учет основных специфических особенностей Объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.)	5	2
Наличие достоверной исходной информации в примененном подходе	5	2
Отсутствие грубых допущений в примененном подходе	5	3
Адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости)	5	3
Наличие учета рисков	5	0
Степень общего доверия к примененному в оценке подходу	5	2
Итого сумма баллов для данного подхода	35	15
Сумма баллов всех подходов		50
Вес подхода	0,70	0,30

Источник: анализ Исполнителя

Таким образом, результатам Доходного подхода присваивается вес 70%, результатам Сравнительного подхода - 30%.

Затратный подход

В случае неразвитости (либо отсутствия) рынка объекта оценки затратный подход может являться наиболее точным инструментом и может привести к наиболее объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

В рамках данной оценки с применением Затратного подхода оценки определялись стоимости следующих объектов:

- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.
- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том

числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.

- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.
- Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.
- Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.
- Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.
- Стоимость работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд, выполненных на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/-157 кв. м, входящем в состав Объекта оценки. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку.

Данные объекты относятся к коммунальной и инженерной и вспомогательной инфраструктуре складского комплекса и носят специализированный характер - подобные активы, как правило, не реализуются и не сдаются в аренду на открытом рынке в отрыве от существующего комплекса недвижимости, для обеспечения нужд которого они были созданы. В связи с этим рыночные данные, необходимые для применения Сравнительного либо Доходного подхода к оценке стоимости данных улучшений отсутствуют, поэтому стоимость данных активов определялась только в рамках Затратного подхода к оценке.

Таким образом, результату Затратного подхода к оценке стоимости произведенных на оцениваемых участках работ (улучшений) и оценке специализированных зданий и сетей присваивается вес равный 1,00 (100%).

Проведенный анализ дал следующие результаты оценки величины рыночной стоимости:

Таблица 93. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	9 567 992 000	30%	8 388 047 000
Доходный	7 882 356 000	70%	
Затратный	Не применяется	-	

Источник: расчеты Исполнителя

В том числе:

Таблица 94. Определение итоговой справедливой стоимости объекта "Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ)" в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	Не применяется	-	4 346 000
Доходный	Не применяется	-	
Затратный	4 346 000	100%	

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 95. Определение итоговой справедливой стоимости объекта "Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ)" в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	Не применяется	-	
Доходный	Не применяется	-	32 889 000
Затратный	32 889 000	100%	

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 96. Определение итоговой справедливой стоимости объекта "Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ)" в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	Не применяется	-	
Доходный	Не применяется	-	42 813 000
Затратный	42 813 000	100%	

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 97. Определение итоговой справедливой стоимости объекта "Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ)" в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	Не применяется	-	
Доходный	Не применяется	-	4 066 000
Затратный	4 066 000	100%	

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 98. Определение итоговой справедливой стоимости объекта "Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м" в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	Не применяется	-	
Доходный	Не применяется	-	6 086 000
Затратный	6 086 000	100%	

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 99. Определение итоговой справедливой стоимости объекта "Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234" в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),	Вес подхода	Справедливая стоимость объекта, руб. без учета НДС
Сравнительный	Не применяется	-	
Доходный	Не применяется	-	5 340 000
Затратный	5 340 000	100%	

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 100. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке земельных участков в составе Объекта оценки без учета выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. НДС не облагается
Сравнительный	232 533 000
Доходный	Не применяется
Затратный	Не применяется

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 101. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке стоимости специализированных улучшений в составе объекта оценки

Подход к оценке	Значение, полученное подходом, руб. без НДС (20%),
Выполненные работы (улучшения) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд	
Сравнительный	Не применяется
Доходный	Не применяется
Затратный	1 317 519 000

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 102. Заключение об итоговой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки с учетом выполненных работ (улучшений)

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значение
1	Стоимость земельного участка без учета выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта оценки	руб. (НДС не облагается)	232 533 000
2	Стоимость выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта оценки	руб. без НДС	1 317 519 000
3	Стоимость земельного участка с учетом выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта оценки	руб. (без учета НДС, если применимо)	1 550 052 000
4	Стоимость земельного участка с учетом выполненных работ (улучшений), входящих в состав объекта оценки	руб. (с НДС, если применимо)	1 860 062 400

Источник: расчеты Исполнителя

Таблица 103. Заключение об итоговой стоимости Объекта оценки

Объект	Справедливая стоимость объекта, руб. без НДС (20%)
объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский	8 388 047 000

Источник: анализ Оценщика

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых допущений справедливая стоимость объекта оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский округленно составляет:

без учета НДС:

8 388 047 000 руб.

Восемь миллиардов триста восемьдесят восемь миллионов сорок семь тысяч рублей

с учетом НДС:

10 065 656 400 руб.

Десять миллиардов шестьдесят пять миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч четыреста рублей.

Далее представлено пообъектное распределение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с перечнем оцениваемого имущества.

Справедливая стоимость зданий определяется как стоимость оцениваемого объекта за вычетом стоимости земельного участка (с произведенными работами по устройству наружных сетей (водоснабжение и канализация). Пообъектное распределение стоимости зданий производится с учетом результатов Затратного подхода к оценке.

Распределение стоимости основных строений производится пропорционально их доле в потенциальном валовом доходе и структуре складских и офисных площадей в каждом рассматриваемом строении:

Таблица 104. Распределение стоимости улучшений по очередям

Показатель	Ед. изм.	Значение без учета НДС	Доля, %	Площадь, кв. м	Площадь офисной части, кв. м	Площадь складской части, кв. м
Потенциальный валовый доход 1-го прогнозного периода	тыс. руб. без учета НДС	971 431	100%			
в том числе:						
1-ая очередь	тыс. руб. без учета НДС	281 088	29%			
2-ая очередь	тыс. руб. без учета НДС	265 031	27%			
3-я очередь	тыс. руб. без учета НДС	258 519	27%			
4-ая очередь	тыс. руб. без учета НДС	166 794	17%			
Справедливая стоимость улучшений	тыс. руб. без учета НДС	6 837 995 000				
в том числе:						
1-ая очередь	тыс. руб. без учета НДС	1 978 603 700				
в том числе:						
Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), 66:41:0610005:207	тыс. руб. без учета НДС	1 834 599 700	38 220,8	5 459,5	32 761,3	
Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), 66:41:0610005:206	тыс. руб. без учета НДС	4 346 000				
Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), 66:41:0610005:208	тыс. руб. без учета НДС	32 889 000				
КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), 66:41:0610005:209	тыс. руб. без учета НДС	42 813 000				
Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), 66:41:0610005:210	тыс. руб. без учета НДС	53 804 000	846,4	846,4	0,0	
КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), 66:41:0610005:231	тыс. руб. без учета НДС	4 066 000				
Наружный газопровод высокого давления, 66:41:0610005:216	тыс. руб. без учета НДС	6 086 000				
2-ая очередь	тыс. руб. без учета НДС	1 865 575 400				
в том числе:						
Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), 66:41:0610005:211	тыс. руб. без учета НДС	1 803 453 400	42 058	210	41 848	
Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ), 66:41:0610005:212	тыс. руб. без учета НДС	29 943 200	700	0	700	
Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), 66:41:0610005:217	тыс. руб. без учета НДС	32 178 800	537	537	0	
3-я очередь	тыс. руб. без учета НДС	1 819 740 500				
в том числе:						
Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), 66:41:0610005:232	тыс. руб. без учета НДС	1 819 740 500				
4-ая очередь	тыс. руб. без учета НДС	1 174 075 400				
в том числе:						

Показатель	Ед. изм.	Значение без учета НДС	Доля, % Площадь, кв. м	Площадь офисной части, кв. м	Площадь складской части, кв. м
Одноэтажное здание склада №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), 66:41:0610005:235	тыс. руб. без учета НДС	1 168 735 400	20 757	2 923	17 834
Одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), 66:41:0610005:234	тыс. руб. без учета НДС	5 340 000	35	35	0
Корректировка на назначение помещений (офис / склад) -		1,40			

Источник: анализ Исполнителя

Таблица 105. Результат оценки справедливой стоимости (пообъектно)

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), право аренды на земельный с НДС) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), право аренды на земельный участок с НДС) (округленно)
1	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:207 общей площадью 38 220,8 кв. м, наименование: Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15. Выписка из ЕГРН от 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105696598.	1 834 599 700	2 201 519 640
2	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355.	4 346 000	5 215 200
3	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293.	32 889 000	39 466 800
4	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779.	42 813 000	51 375 600
5	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:210 общей площадью 846,4 кв. м, наименование: Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), кол-во этажей 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/4. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103322423.	53 804 000	64 564 800
6	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский, строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236.	4 066 000	4 879 200
7	Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751.	6 086 000	7 303 200
8	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:211 общей площадью 42 058,2 кв. м, наименование: Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103345236.	1 803 453 400	2 164 144 080
9	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:212 общей площадью 699,7 кв. м, наименование: Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ), кол-во этажей 2, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103339942.	29 943 200	35 931 840
10	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:217 общей площадью 537,1 кв. м, наименование: Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103276870.	32 178 800	38 614 560

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка без НДС (20%), право аренды на земельный с НДС) (округленно)	Справедливая стоимость, руб., (нежилые здания и улучшения земельного участка с НДС (20%), право аренды на земельный участок с НДС) (округленно)
11	Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:232 общей площадью 38 783,3 кв. м, наименование: Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103375407.	1 819 740 500	2 183 688 600
12	Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание склад №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 3, общей площадью 20 756,7 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:235. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368723.	1 168 735 400	1 402 482 480
13	Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608.	5 340 000	6 408 000
14	Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/- 157 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-01/2025-105165387. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склады. Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15.	1 550 052 000	1 860 062 400
15	ИТОГО	8 388 047 000	10 065 656 400

Источник: анализ Исполнителя

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Обращаем внимание на то, что вывод о рыночной стоимости рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данные объекты могут перейти из рук в руки по указанной цене.

Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

В случае сделки, осуществленной на других условиях договора купли-продажи, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины рыночной стоимости. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Применяемые ограничения и пределы полученной итоговой стоимости в рамках настоящего Отчета об оценке достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях: Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года 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 25.08.2015 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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда..

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред.19.12.2022 г.) «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.

СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Однако, согласно Заданию на оценку границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость, определять не требуется.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик не приводит интервал, в котором может находиться справедливая стоимость прав на Объект оценки.

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ

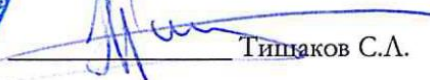
Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного Отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный Отчет, не оказывало профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный Отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на 30 июня 2025 г.;
- по всем вопросам, связанным с данным Отчетом, просим обращаться лично к нам, подписавшим настоящий Отчет.

С уважением,



 Писарев А.В.

 Тицаков С.А.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
- Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Прочие стандарты:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года №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".
- Стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики Ассоциации СРО «НКСО».

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

- Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
- Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Финансы и статистика, 2008.
- Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 2012 г.

ИНТЕРНЕТ-ИСТОЧНИКИ

- Сайт Министерства экономического развития РФ — www.economy.gov.ru;
- Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) — <https://rosreestr.ru/wps/portal>;
- Сайт интернет - энциклопедии: <https://ru.wikipedia.org/wiki>;
- <http://www.cian.ru>, <https://www.domofond.ru>, а также все иные, указанные в тексте Отчета, и др.

СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Данный раздел содержит расшифровки сокращений и условных обозначений, а также глоссарий терминов, наиболее часто употребляемых в настоящем Отчете.

Таблица 106. Сокращения и условные обозначения

Сокращение	Расшифровка
Заказчик	ООО «СФН» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный 7»
Исполнитель	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Дата оценки	30 июня 2025 г.
Объект оценки	Объект оценки: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский
ФСО	Федеральные стандарты оценки
НЭИ	Наиболее эффективное использование
АП	Арендная плата
АС	Арендная ставка
ДП	Денежный поток
ОР	Операционные расходы
ЭР	Эксплуатационные расходы
КП / КР	Коммунальные платежи / расходы
КК	Коэффициент капитализации (ставка капитализации)
м/м	машиноместо

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №15

к Договору № V-22 НЕ 175 ТСЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17.11.2022 года

г. Москва

02 июня 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Современные Фонды Недвижимости», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный 7», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Маматова Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности № 76А56021-А687-48А1-В101-184955475775 от 24 сентября 2024 года, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»/ЗАО «РОСОЦЕНКА»), именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице генерального директора Иванова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку №15 к Договору №V-22 НЕ 175 ТСЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17.11.2022 (далее – Договор и Задание на оценку).

1. В соответствии с Договором Заказчик поручает, а Оценщик принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки и Договора независимую оценку справедливой стоимости имущества, приобретаемого в состав имущества и/или составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный 7» (далее – Фонд).
2. Оценку Объекта оценки по Заданию на оценку осуществляет следующий оценщик - штатный сотрудник Исполнителя (далее - Оценщик):

Тишаков Сергей Леонтьевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис №335/2024/СП134/765, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 12.10.2024 по 11.10.2025, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 042626-1 от 02.08.2024; «Оценка бизнеса» №033975-3 от 22.07.2022; «Оценка движимого имущества» № 034930-2 от 21.04.2023. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 3 (трех) 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.

3. Стоимость услуг, указанных в п. 1 настоящего Задания на оценку, составляет (**рублей**), в том числе НДС 20%.

Порядок оплаты: оплата оказанных услуг в размере 100% (Ста процентов) производится на основании выставленного Исполнителем счета в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта сдачи-приемки оказанных услуг и получения счета-фактуры. Обязательства по оплате считаются выполненными в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

4. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим Заданием на оценку:
 - Выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости и земельного участка, актуальных на дату оценки.
 - Реестр арендаторов с указанием реквизитов договоров аренды, арендуемых площадей, наименования арендаторов, величины и состава арендной ставки, срока договора аренды, условий индексации и пр.
 - Технические паспорта БТИ с экспликацией и поэтажными планами.
 - Данные в Excel и в виде справки об операционных расходах по Объекту оценки (вкл. НДС) с разбивкой по статьям расходов: коммунальные и эксплуатационные,

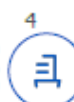
- включая выделение имущественных налогов (за последние 3 года и последний отчетный период текущего года перед датой оценки).
- Справка о наличии коммуникаций/сетей в зданиях и их состоянии. Перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке.
 - Данные о парковочных местах на территории оцениваемого объекта.
 - Сведения о наличии обременений, сервитутов, охранных зон и иных ограничений и обременений, связанных с объектом оценки и не отраженных в выписках из ЕГРН.
5. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Исполнителя в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности: ответственность застрахована в соответствии со страховым полисом № 377/2023/СП134/765, выданным ПАО СК «Росгосстрах» 09 ноября 2023 года, страховая сумма 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей, срок действия с 01 апреля 2024 года по 31 марта 2027 года.
6. Требования Заказчика к оформлению результатов оценки: при проведении оценки Объекта оценки по настоящему Заданию на оценку будут применяться следующие нормативно-правовые акты и стандарты оценочной деятельности:
- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
 - Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
 - Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснения Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации";
 - Указание Банка России от 25 августа 2015 года №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";
 - Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

1	Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский.

1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:207 общей площадью 38 220,8 кв. м, наименование: Здание склада с административно-бытовым корпусом (№1 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15. Выписка из ЕГРН от 15.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105696598. 2. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:206 общей площадью 72,0 кв. м, наименование: Здание автоматизированной блочно-модульной газовой котельной (№11 по ПЗУ) с дымовой трубой (№14 по ПЗУ), кол-во этажей 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/2. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103281355. 3. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:208 общей площадью 293,3 кв. м, наименование: Здание насосной с резервуарами чистой воды (№3 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/3. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103284293. 4. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:209 общей площадью 888,0 кв. м, наименование: КПП-1 для персонала (№5 по ПЗУ), кол-во этажей 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368779. 5. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:210 общей площадью 846,4 кв. м, наименование: Здание службы эксплуатации (№13 по ПЗУ), кол-во этажей 3, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, строение 15/4. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103322423. 6. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:231, общей площадью 31,8 кв. м, количество этажей: 1, наименование: КПП-2 для пропуска грузовых машин (№2 по ПЗУ), расположенное по адресу: Свердловская область, муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, Логопарк Кольцовский,
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1.3	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	



	строение 15/6. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103344236. 7. Сооружение – газопровод наружный высокого давления, кадастровый номер: 66:41:0610005:216, наименование: сооружение коммунального хозяйства, общей протяженностью 435 м, расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103271751. 8. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:211 общей площадью 42 058,2 кв. м, наименование: Склад №2 (№1.2 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103345236. 9. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:212 общей площадью 699,7 кв. м, наименование: Инженерный центр со встроенной трансформаторной подстанцией (№34 по ПЗУ), кол-во этажей 2, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103339942. 10. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:217 общей площадью 537,1 кв. м, наименование: Административно-бытовое здание (№18 по ПЗУ), кол-во этажей 1, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103276870. 11. Нежилое здание с кадастровым номером 66:41:0610005:232 общей площадью 38 783,3 кв. м, наименование: Склад №3 с пристроенным административно-бытовым блоком (№1.3 по ПЗУ), кол-во этажей 1-4, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, восточнее п. Кольцово. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103375407. 12. Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание склад №4 с двумя встроенными трехэтажными административно-бытовыми блоками (№1.4 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 3, общей площадью 20 756,7 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:235. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103368723. 13. Нежилое здание, наименование: одноэтажное здание КПП (№37 по ПЗУ), количество этажей, в том числе подземных 1, общей площадью 35,4 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0610005:234. Выписка из ЕГРН от 12.05.2025г. № КУВИ-001/2025-103340608. 14. Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/- 157 кв. м, с учетом выполненных работ (улучшений) – земляные



		работы и благоустройство, работы по устройству наружных сетей (водопровод, канализация, тепловые сети), дренаж дорожных одежд. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Выписка из ЕГРН от 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-105165387. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: склады. Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, город Екатеринбург, территория Логопарк Кольцовский, земельный участок 15. Права на объект оценки: • здания и сооружения право общей долевой собственности Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный 7", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. • земельный участок – право долгосрочной аренды (49 лет) ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 7", ИНН: 7730257675. Договор аренды земельного участка №66-07/218 от 01.03.2022 г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 12.04.2022 г. Ограничения (обременения) прав: • здания с кадастровыми номерами 66:41:0610005:207, 66:41:0610005:209, 66:41:0610005:231, 66:41:0610005:211, 66:41:0610005:232, 66:41:0610005:234, 66:41:0610005:235, 66:41:0610005:212 – аренда, доверительное управление; • здания и сооружение с кадастровыми номерами 66:41:0610005:206, 66:41:0610005:208, 66:41:0610005:210, 66:41:0610005:231, 66:41:0610005:216, 66:41:0610005:217 – доверительное управление. • земельный участок с кадастровым номером 66:41:0610005:220 – аренда. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
2	Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28



		декабря 2015 года 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 25.08.2015 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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда.
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ¹
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный 7». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
6	Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости:
7	Основания для установления предпосылок стоимости	1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – указана в настоящем Задании на оценку; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».).
8	Дата оценки	30.06.2025 года.

¹ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".



9	Специальные допущения	На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые земельный участок, нежилые здания, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения. По состоянию на дату оценки на земельном участке выполнены работы (улучшения) работы по устройству наружных сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельных участках, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку. Оценка справедливой стоимости земельных участков будет производиться с учетом произведенных улучшений на земельных участках.
10	Иные существенные допущения	1. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. 3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 4. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. 5. Если участок располагается в границах зоны с особыми условиями использования. ВРИ участка и тип застройки не препятствуют эксплуатации объекта, а также не противоречат данным ограничениям. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения/ограничения с учетом его назначения. 6. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 8. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета.



		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 стоимость объектов. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
10	Ограничения оценки	Не выявлены на этапе формирования Задания на оценку.
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
12	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель обязан предоставить Заказчику 1 (один) экземпляр прошитого Отчета об оценке на бумажном носителе и/или в форме электронного документа, оформленного в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности.
13	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	-
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не выявлена на этапе формирования Задания на оценку.
	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Определять не требуется.
15	Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется.
16	Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
17	Срок оказания услуг Оценщиком	30 рабочих дней с даты подписания Задания на оценку.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора №V-22 НЕ 175 ТСЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17.11.2022 года.

Заказчик
Представитель по доверенности

Оценщик
Генеральный директор

_____/Д.А. Маматов/

_____/А.С. Иванов/



Приложение 1

к заданию на оценку №15 к Договору № V-22 НЕ 175 ТСЛ на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17.11.2022 года

Таблица 1. Перечень работ (улучшений), произведенных на части земельного участка общей площадью 56 973 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 кв. м (Очередь 1)

Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
<i>Земельные работы</i>		
<i>Подготовка основания под силовую плиту</i>		
1 Разработка торфа экскаватором с транспортировкой до 1 км	м³	32 475,000
2 Устройство основания под силовую плиту (грунт)	м³	33 846,00
3 Устройство основания под силовую плиту (древес)	м³	4 016,00
4 Устройство скального основания (скала-вырванка)	м³	30 534,000
5 Подготовка основания под силовую плиту в зоне Докштелеров. Оси 30, 1		
6 Подготовка основания	м³	1 257,780
7 Скала фракции 0-300 мм	м³	894,000
8 Древес	м³	363,78
9 Подготовка основания под АБК		
10 Подготовка основания	м³	1 001,28
11 Скала фракции 0-300 мм на отсыпи -1,200	м³	596,960
12 Скала фракции 0-300 мм на отсыпи -0,320	м³	402,30
13 Подготовка основания под силовую плиту СПМ	м³	
14 Подготовка основания	м³	816,89
15 Грунт	м³	635,00
16 Древес	м³	181,890
17 Обратная засыпка грунтом ramms в осях Д-Г	м³	150,00
18 Основание под плиту пола КПП 1	м³	
19 Устройство основания	м³	180,00
20 Скала 0-300 мм	м³	276,750
21 Замещение скальным грунтом участок вдоль оси "1"	м³	
22 Замещение скальным грунтом	м³	450,000
23 Скала фракции 0-300	м³	607,50
24 Отсыпка скалой фракции 0-300 въезд на rampy		
25 Отсыпка скалой	м³	300,00
26 Скала фракции 0-300	м³	405,000
27 Подготовка основания, монтаж опалубки, армирование и бетонирование фундамента забора.	м³	71,030
28 бетон м25	м³	75,00
29 Подготовка основания, монтаж лотков под теплоотрасту. Гидроизоляция и обратная засыпка	м	196,2
30 Подготовка основания и бетонирование плиты пола колодца под скважиной №1 и №4	м³	3,50
31 Подготовка основания и бетонирование бетонной подготовки под приямки в котловане в/о А/1-2, Б-В/1 на отсыпи 222,45	м³	4,50
32 Подготовка основания и бетонирование фундаментов под колодезобойники вдоль оси 1	м³	11,90
33 Подготовка основания и бетонирование бетонной подготовки под фундаментами АБК соб. Нужд	м³	1,00
34 Бетонирование полости между зданием насосной и фундаментом баков	м³	10
35 Бетонирование плит в благоустройстве для защиты сетей. Ливневая канализация	м³	96,8
36 Бетонирование крылец Пм5, пм7 в осях АА/29, 9-Ш/30	м³	2,63
37 Бурение и бетонирование буровых скважин под забор и крыльца	м³	65,92
38 Подготовка основания, армирование и бетонирование фундаментов под колодезобойники ось 30	м³	45,24
39 Подготовка основания, армирование и бетонирование фундаменты и плиты пола малого КПП 2	м³	10
40 Монтаж колодца под скважину 1 и 4	шт	6
41 Устройство теплоизоляции в помещении в/о А-В/1-4. 1 этаж 231 м²= 6,9 м³	м³	6,9
42 Подготовка основания, монтаж опалубки и бетонирование защитного короба вокруг КНС	м³	4,00
43 Подготовка основания, бетонирование бетонной подготовки под ДГУ (3 шт)	м³	20,00
44 Подготовка основания. Армирование и бетонирование плиты пола в осях ШП-з1/24-26 на отс. 0,000	м³	4,95
45 Подготовка основания, армирование и бетонирование фундаментов под металлические крыльца КПП, ЗСЭ (2 шт) ИПП. Бетонирование ramms в насосной первого подъема	м³	6,00
46 Монтаж опалубки и бетонирование пригруза на бортах системы КОС/ЛОС	м³	5,00
<i>Благоустройство</i>		
47 Устройство асфальтовой проезжей части по типу ПД (грузовой транспорт):		
48 -устройство щебеночного основания h=100мм	м²	26 022,00
49 обработка поверхности ЗБК, 11, 2 кг/м²	м²	25 728,00
50 - Горячая смесь для пористого асфальтобетона марки I h=80мм	м²	30 123,00

9

Передан через Диадок 02.06.2025 11:15 GMT+03:00
4c7bccda-4198-4c8b-b83f-701a8b835b
Страница 9 из 40



Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
51 - Горючая смесь для плотного асфальтобетона тип А марки I h=50мм	м2	22 922,00
52 Устройство асфальтовой проезжей части по типу ПДД(легковой транспорт):		
53 -устройство щебеночного основания h=100мм	м2	8 018,00
54 обработка поверхности ЗБК, 11,2 кг/м2	м2	8 018,00
55 - Горючая смесь для плотного асфальтобетона тип А марки I h=50мм	м2	8 018,00
56 Устройство верх. слоя основания из г/рного щебня	м2	4 365,00
57 Расклиновка щебеночного основания щебнем ф. 5-20 h=20мм	м2	33 782,00
58 Прокладка битумной мастики ПЦ3, ПЦ1 (между слоями) 1.0 кг/м2 (доп. Согл. №2)	м2	24 525,00
59 Противоморозные добавки	м2	3 475,00
60 Устройство основания под благоустройство (красным скл.)	м3	44 538,00
61 Скат карнизной	м3	50 066,40
62 Устройство основания под подъездную дорогу (щебень фр. 40-70, фр. 20-40)	м3	5 970,00
63 щебень фр. 40-70	м3	6 765,30
64 щебень фр. 20-40	м3	399,00
65 Выборочка под дорогу	м3	7 856,00
Общестроительные работы		
66 Бетонирование подземных монолитных сооружений КНС		
67 КНС в/о М/1	м3	21,30
68 КНС в/о М/30	м3	21,30
69 Тепловая камера в/о Ю/14	м3	8,50
70 КНС в/о А/30	м3	22,00
71 Водопроводная камера в/о Ю/14	м3	14,50
72 КНС в/о Ю/1	м3	14,50
73 КНС в/о А/1	м3	22,00
74 Монолитная крышка КНС в/о М/1	м3	3,47
75 Монолитная крышка КНС в/о М/30	м3	3,47
76 Бетонирование подпорной стены по периметру территории		
77 Срубка оголовков свай	шт	21,00
78 Уплотнение основания под устройство подпорной стены	м2	84
79 Бетонирование подпорная стена по периметру территории	м3	106,80
80 Слойная плита пола АБК		
81 Слойная плита пола, бортовая балка АБК в/о АА-ЕЕ/19-21	м3	38,00
82 Раздел 2. Устройство гидроизоляции подземных монолитных сооружений		
83 Устройство галтели по периметру примыкания стен к плите	м.п.	61,00
84 Зачистка прохода труб через монолитную конструкцию от Ø600 мм в/о М/1; М/30	шт	10,00
85 Зачистка прохода труб через монолитную конструкцию до Ø600 мм в/о М/1; М/30	шт	6,00
86 Устройство обмазочной гидроизоляции КНС в/о М/1 в 3 слоя	м2	67,20
87 Устройство обмазочной гидроизоляции КНС в/о М/30 в 3 слоя	м2	67,20
88 Устройство обмазочной гидроизоляции Тепловая камера в/о Ю/14 в 3 слоя	м2	29,00
89 Устройство обмазочной гидроизоляции КНС в/о А/30 в 3 слоя	м2	68,80
90 Устройство обмазочной гидроизоляции Водопроводная камера в/о Ю/14 в 3 слоя	м2	54,4
91 Устройство обмазочной гидроизоляции КНС в/о Ю/1 в 3 слоя	м2	52,80
92 Устройство обмазочной гидроизоляции КНС в/о А/1 в 3 слоя	м2	68,80
93 Раздел 3. Устройство выравнивающей стяжки кровли с разуклонкой по ж/б перекрытию		
94 Устройство выравнивающей стяжки кровли с разуклонкой по ж/б перекрытию АБК в/о Ш1-ЖК/19-30	м3	269,40
95 Устройство выравнивающей стяжки кровли с разуклонкой по ж/б перекрытию СГВ в/о Ю-ЖК/1-8	м3	114,00
96 Кабель ВВГнг-LS -5х0,5 мм.кв.	м	260,00
97 Кабель ВВГнг-LS -5х4 мм.кв.	м	300,00
98 Кабель ВВГнг-LS -5х1,5 мм.кв.	м	550,00
99 Коробка распределительная	шт	20,00
100 Установка и подключение шкафов управления КНС	компл.	6,00
101 Монтаж и ПНР КНС №1	шт	1,00
102 Монтаж и ПНР КНС №2	шт	1,00
103 Монтаж и ПНР КНС №3	шт	1,00
104 Монтаж и ПНР КНС №4	шт	1,00
105 Монтаж и ПНР КНС №5	шт	1,00
106 Монтаж и ПНР КНС №6	шт	1,00
107 КНС 7		
108 Монтаж вводов	шт	2,00
109 Монтаж автоматической трубной муфты	шт	2,00
110 Монтаж втулки под фланец Ø 110	шт	4,00
111 Монтаж фланца Ду 100	шт	4,00
112 Монтаж трубы ПЭ100 Д 110*6,6 SDR17	м	2,50
113 Монтаж муфты Ø 110 электросварной	шт	4,00
114 Монтаж обратного клапана Ду 100	шт	2,00
115 Монтаж задвижки Ду 100	шт	2,00
116 Монтаж шарового 100*300	шт	2,00
117 Монтаж втулки под фланец Ø 315	шт	4,00
118 Монтаж фланца Ду 300	шт	4,00
119 Монтаж отвода 90 ° Ø 315	шт	3,00
120 Монтаж муфты Ø 315 электросварной	шт	3,00
121 Монтаж тройника 315*315	шт	1,00
122 Монтаж трубы ПЭ100 Д 315*18,7 SDR17	шт	2,30
123 Монтаж лестниц	шт	1,00



	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
124	Монтаж крышных конструкций	комплект	1,00
125	Монтаж насосов в скважины		
126	Монтаж насоса скважины №1	шт	1,00
127	Монтаж трубы ПЭ100 Д 32*2 SDR17	м	55,00
128	Монтаж оголовка	шт	1,00
129	Монтаж насоса скважины №2	шт	1,00
130	Монтаж трубы ПЭ100 Д 32*2 SDR17	м	70,00
131	Монтаж оголовка	шт	1,00
132	Монтаж насоса скважины №3	шт	1,00
133	Монтаж трубы ПЭ100 Д 32*2 SDR17	м	60,00
134	Монтаж оголовка	шт	1,00
135	Монтаж насоса скважины №4	шт	1,00
136	Монтаж трубы ПЭ100 Д 32*2 SDR17	м	60,00
137	Монтаж оголовка	шт	1,00
138	Насос Wilo TWU 4-0414-C DM	шт	1,00
139	Насос Wilo TWU 4-08-15-DM-C	шт	1,00
140	Насос Wilo TWU 4-08-21-DM-C	шт	1,00
141	Насос Wilo TWU 4-08-29-DM-C	шт	1,00
142	Очистные сооружения дождевой и х/б канализации		
143	ПНР установка УФ обеззараживания	шт	1
144	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации	шт	1
145	Пескоуловитель-лифтоотстойник-сорбционный фильтр марки ПНМО А.6.	шт	1
146	Установка УФ-обеззараживания марки ЕТ. УФ.6, насосное оборудование	шт	1
147	Резервуар ЛОС		
148	Устройство фундаментной плиты	м3	125,48
149	Бетонопробивание колонн	м3	6,84
150	Бетонопробивание стен	м3	72,42
151	Бетонопробивание плиты перекрытия	м3	72,63
152	Защита насосной		
153	Устройство фундаментной плиты	м3	62,22
154	Бетонопробивание стен	м3	61,82
155	Бетонопробивание плиты перекрытия	м3	31,81
156	Фундаментная плита резервуара		
157	Устройство подушки из Пеноплекса 200мм резервуара 1	м2	125,40
158	Устройство подушки из Пеноплекса 200мм резервуара 2	м2	125,4
159	Устройство подбетонки резервуара 1	м3	7,30
160	Устройство подбетонки резервуара 2	м3	7,30
161	Бетонопробивание фундаментной плиты резервуара 1	м3	130,70
162	Бетонопробивание фундаментной плиты резервуара 2	м3	130,70
163	Котельная		
164	Бетонопробивание фундамента трубы	м3	19,80
165	Бетонопробивание фундамента	м3	8,81
166	Бетонопробивание фундаментной плиты котельной	м3	63,17
167	Бетонопробивание подземных монолитных сооружений КНС		
168	КНС у резервуара ЛОС	м3	12,80
169	Подпорная стена вдоль оси 1		
170	Выравнивание и уплотнение основания	м2	346,35
171	Устройство подбетонки	м3	31,73
172	Бетонопробивание подпорной стены	м3	75,86
173	Подпорная стена вдоль оси 30		
174	Выравнивание и уплотнение основания	м2	94,56
175	Устройство подбетонки	м3	5,91
176	Бетонопробивание подпорной стены	м3	22,22
177	Раздел Устройство гидроизоляции подземных монолитных сооружений		
178	Устройство галтели по периметру прижимания стен к плите резервуара ЛОС	м.п.	74,00
179	Устройство галтели по периметру прижимания стен к плите здания насосной	м.п.	39,20
180	Устройство галтели по периметру прижимания стен к плите здания АБК собственных нужд	м.п.	73,40
181	Устройство галтели по периметру прижимания стен к плите КНС у резервуара ЛОС	м.п.	10,80
182	Устройство галтели по периметру прижимания стен к плите фундамента котельной	м.п.	13,20
183	Устройство обмазочной гидроизоляции подпорной стены вдоль оси Ю	м2	180,75
184	Устройство обмазочной гидроизоляции подпорной стены вдоль оси 1	м2	253,82
185	Устройство обмазочной гидроизоляции подпорной стены вдоль оси 30	м2	216,87
186	Устройство обмазочной гидроизоляции резервуара ЛОС	м2	307,10
187	Устройство обмазочной гидроизоляции стен здания насосной	м2	94,72
188	Устройство обмазочной гидроизоляции фундамента трубы котельной	м2	39,20
189	Устройство обмазочной гидроизоляции стен фундамента котельной	м2	53,64
190	Устройство обмазочной гидроизоляции стен КНС у резервуара ЛОС	м2	45,36
191	Защелка проходки труб через монолитную конструкцию от Ø600 мм в/о М/1;	шт	4,00
192	Защелка проходки труб через монолитную конструкцию до Ø600 мм в/о М/1; М/30	шт	2,00
193	Монтаж опалубки и бетонопробивание бетонной подготовки под КНС (3шт.) и тепловую камеру	м3	13
194	Бетон В7,5	м3	13
195	Выкатывание КНС №23 - 2шт, №22 - 2шт, КНС канализации - 1 шт теплокамеры УТ-1, УТ-2	м3	1800
196	Исхланный грунт	м3	1800



	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
197	Разработка грунта с погрузкой и перевозкой (КНС №23-2шт., КНС №22-2шт., Теслокамеры УТ-1, УТ-2)	м³	1800
198	Обратная засыпка щебнем с уплотнением под дренажную трубу (осл. 30)	м³	140,00
199	Обратная засыпка щебнем с уплотнением под дренажную трубу	м³	280,00
200	Щебень фракции 20*40	м³	105
201	Щебень фракции 70*40	м³	35
202	Монтаж насоса в приемный резервуар ЛОС	шт	1,00
203	Монтаж насоса GRUNDFOS	шт	1,00
204	Монтаж автоматической трубой муфты	шт	1,00
205	Монтаж ступицы под фланец Ø 63	шт	1,00
206	Монтаж фланца Ду 63	шт	1,00
207	Монтаж муфты Ø 63 электросварной	шт	1,00
208	Монтаж отвода 90 ° Ø 63 электросварного	шт	1,00
209	Монтаж перепада Ø 63/Ø100 электросварного	шт	1,30
210	Монтаж трубы ПЭ100 Д63*3,8 SDR17	шт	1,00
211	Монтаж алюминиевой лестницы	комплект	1,00
212	Монтаж крепежных конструкций		
213	Насосная 1 подъема		
214	Работы СМР с материалами для обвязки оборудования материал ПП и ПВХ	усл.	1,00
215	Работы по ПНР	усл.	1,00
216	Фильтр дисковый Lintex 2 500мм	шт	2,00
217	Комплекс пропорционального дозирования реагента (бак ДК100, насос с датчиком уровня)	шт	3,00
218	Насос Wilo MHIL 902-E-3-400-50-2/IE34210665	шт	1,00
219	Расходомер ZPCB-340LT В Ду 50	шт	1,00
220	Преобразователь уровня KELLER PR-26Y (Длина кабеля 6 м, кабель с клеммой)	шт	1,00
221	датчик уровня ультразвуковой ПДУ-И 2000.10 GL80	шт	1,00
222	Насос Wilo MHIL 904-E-3-400-50-2/IE34210669	шт	2,00
223	УФ стерилизатор Aquarog UV-48GPM-HTM	шт	2,00
224	Емкость очищенной воды 10м³	шт	10,00
225	Система аэрации биохимическая (бак 10м³, с аэрационной системой, системой контроля уровня, воздухоподъемником)	шт	1,00
226	Фильтр обезжелезиватель, баклон 2472, клапан Clock 1,5 габарс, с клапаном MAV 1,5 и NHWB 1,5 Загрузка к	шт	3,00
227	Фильтр умягчитель NWC, баклон 2472, клапан Clock 1,25 габарс с клапаном MAV 1,25 и NHWB 1,25 Загрузка к	шт	2,00
228	Фильтр сорбционный NWC, баклон 2472, клапан Clock 1,5 и NHWB 1,5 Загрузка кварц-уголь активированный	шт	3,00
229	Шкаф управления станцией	шт	1,00
230	Насосная станция ANTARUS 3 HELIX FIRST V2204/GPRS	шт	1,00
231	Насосная 2-го подъема		
232	Устройство монолитных балок в осях Ю-ВВ/12-15	м³	3,83
233	Устройство монолитной силовой плиты пола в осях Ю-ВВ/12-15	м³	30,96
234	Бетон БМ-250 F150	м³	6,00
235	Бетонная смесь тяжелого бетона В25 П4	м³	48,79
236	Арматура 12 А500С	тн	4,335
237	Арматура 10 А240	тн	0,836
238	Арматура 10 А1 бы 3см	тн	0,174
239	Арматура 18 11,7м А500С	тн	0,282
240	Арматура 25 11,7м А500С	тн	0,275
241	Плоская п/с 120 мм в рулоне 100м	рул	1,00
242	Опора для сыпучих грузов 500 шт	шт	1,00
243	КР-1	шт	15,00
244	Проволока ВР-1 ф 4,0	тн	0,20
245	ТП-ДГУ		
246	Бетонирование стян ТП	м³	12,08
247	Бетонирование фундаментной плиты ДГУ	м³	5,21
248	РП-ТП		
249	Бетонирование стян РП-ТП	м³	25,14
250	2ТП-ДГУ		
251	Бетонирование стян 2ТП	м³	20,18
252	Бетонирование фундаментной плиты 2ДГУ	м³	9,41
253	Чиллерная		
254	Бетонирование фундаментной плиты чиллерной	м³	4,28
255	Подпорная стена вдоль оси 30		
256	Выравнивание и уплотнение основания	м²	73,40
257	Устройство подбетонки	м³	6,60
258	Бетонирование подпорной стены	м³	10,67
259	Здание служб эксплуатации		
260	Устройство пола из стяг - 2,800	м²	246,150
261	Устройство стяжки слоем до 50мм	м²	246,15
262	Очистка основания пола от пыли с вакуумным дисперсионной грунтовкой	м²	246,15
263	Облицовка полов керамической плиткой 300х300	м²	246,15
264	Грунтовка CERESIT CT 17 PRO 10л	шт	37,000
265	Шпательная панельная Сегмент серия	шт	48,000
266	Краска ВД-АК 112А фасадная акриловая белая (14кг)	шт	20,000
267	Бетонная смесь тяжелого бетона В7,5 ПЗ F50 W8	м³	6,000
268	Устройство фундамента П-1 на отметке -2,500 в осях А-Г/1-6	м³	66,70
269	Устройство колонн К-1 на отметке -2,500 до +7,600 в осях А-Г/1-6	м³	20,95
270	Устройство стян подвала на отметке -2,500 до -0,300 в осях А-Г/1-6	м³	82,94
271	Устройство плиты перекрытия П-1 на отметке -0,100 в осях А-Г/1-6	м³	37,85



Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
272 Устройство плиты перекрытия П-2 на отметке +4,100 в осях А-Г/1-6	м3	57,20
273 Устройство плиты перекрытия П-3 на отметке +7,800 в осях А-Г/1-6	м3	59,70
274 Устройство плиты П-01 на отметке -2,400 до -1,200 в осях Б-В/1	м3	3,10
275 Устройство плиты П-1 на отметке -2,400 до -1,200 в осях А-Б/5-6	м3	1,10
276 Устройство плиты П-2 на отметке 0,000 до +4,200 в осях А-Б/5-6	м3	2,64
277 Монтаж сэндвич-панелей	м2	667,47
278 Трепалочная сэндвич-панель МП ТСЛ-З-100-1000-Т-Т-МВ-ТУ (ПЗ-01-9003-0,5)	м2	800,15
279 Реска оконных и дверных проемов	м.п.	344,40
280 Изготовление козырьков	м.п.	155,98
281 Монтаж козырьков	м.п.	155,98
282 Шпунт по бетону для сэндвич-панелей НОС-Р-619 6,3х205 (10702070/251018/0161183/1)	шт	915,00
283 Устройство пароизоляции	м2	291,60
284 Пленка пароизоляционная 3х100 м, 150 мкм	340	
285 Двухсторонний скотч, 25 м	17	
286 Устройство разуклонки на клеевой плит XPS CARBON PROF SLOPE 1,7% (на всю площадь)	м2	291,60
287 Плиты XPS ТехноНИКОЛЬ CARBON PROF SLOPE (1,7% S/2 элемент А)	м3	3,744
288 Плиты XPS ТехноНИКОЛЬ CARBON PROF SLOPE (1,7% S/2 элемент В)	м3	7,20
289 Плиты XPS ТехноНИКОЛЬ CARBON PROF, 40 мм	м3	27,924
290 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 300 мм	шт	645,00
291 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 260 мм	шт	430,00
292 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 240 мм	шт	215,00
293 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 220 мм	шт	215,00
294 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 200 мм	шт	215,00
295 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 180 мм	шт	215,00
296 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 140 мм	шт	215,00
297 Саморез остроконечный 4,8х100мм	шт	645,00
298 Саморез остроконечный 4,8х80мм	шт	1 505,00
299 Анкерный элемент ТехноНИКОЛЬ 8х45мм	шт	2 150,00
300 Устройство теплоизоляции с минераловатными креплениями, t=150 мм	м2	291,60
301 Эковер Кровля Нав, 100 мм	м3	31,00
302 XPS Carbon PROF 300, 50 мм	м3	15,00
303 Устройство разделительного слоя	м2	291,60
304 Стеклохолст ЛМ 100	м2	340,00
305 Устройство гидроизоляции полимерной мембраной с минераловатными креплениями	м2	291,60
306 ПВХ мембрана Logisroof V-RP (1,2 мм)	м2	340,00
307 Рейка прижимная алюминиевая ТехноНИКОЛЬ	шт	53,00
308 Саморез сверлоконечный 5,5х35мм	шт	320,00
309 Устройство гидроизоляции паронетом полимерной мембраной, h до 1200 мм	шт	48,30
310 ПВХ мембрана Logisroof V-RP (1,2 мм)	м2	90,00
311 ПВХ мембрана Logisroof V-SR (1,5 мм)	м2	9,00
312 Лента прижимная перфорированная, 25 м	шт	2,00
313 Саморез сверлоконечный 5,5х35мм	шт	640,00
314 Рейка прижимная алюминиевая ТехноНИКОЛЬ	шт	53,00
315 Устройство тепло-гидроизоляции стоек фальшкар, t=100 мм, h до 1200 мм	шт	8,00
316 Эковер Кровля Нав, 100 мм	м3	0,50
317 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 80 мм	шт	70,00
318 Саморез сверлоконечный 4,8х80мм	шт	70,00
319 ПВХ мембрана Logisroof V-RP (1,2 мм)	м2	10,00
320 ПВХ мембрана Logisroof V-SR (1,5 мм)	м2	1,00
321 Устройство карманного свеса	шт	24,30
322 Антивибрационный брус 150х150 мм	м3	0,60
323 Саморез сверлоконечный 4,8х200	шт	100,00
324 Металл с ПВХ покрытием	м2	16,00
325 Саморез с пресс-шайбой со сверлом 4,2х19	шт	200,00
326 Заливка нагнетной		
327 Устройство пола на отс. - 3,400		
328 Устройство стяжки слоем до 50мм	м2	135,98
329 Очистка основания пола от пыли с вакуумным дисперсионной грунтовкой	м2	135,98
330 Облицовка полов керамической плиткой 300х300	м2	135,98
331 Раствор М200 Отсев	м3	35,160
332 Карбогранит 300х300 серо-бежевый усиленный	м2	527,450
333 Клей для плитки Вегитак Pro Керамик 20кг	шт	90,000
334 Затирка Сегмент CE33 шире 25кг (серия 07) (шпел 1-5мм)	шт	11,000
335 Монтаж сэндвич-панелей	м2	375,43
336 Трепалочная сэндвич-панель МП ТСЛ-З-100-1190-Т-Т-МВ (ПЗ-01-7004-0,5)	м2	375,85
337 Монтаж металлоконструкций для насосной и резервуаров чистой воды	т	1,63
338 Устройство монолитной стальной плиты пола в осях Ю-ВВ/12-15	м3	3,83
339 Устройство монолитной стальной плиты пола в осях Ю-ВВ/12-15	м3	50,96
340 Заливка Котельной		
341 Устройство пола на отс. - 3,400		
342 Устройство стяжки слоем до 50мм	м2	120,2
343 Очистка основания пола от пыли с вакуумным дисперсионной грунтовкой	м2	120,2
344 Облицовка полов керамической плиткой 300х300	м2	120,2
345 Укладка подоконной доски в/о А-Ш/30 на отс. +10,000	м.п.	76,30
346 Подоконник ПВХ 250х450мм	шт	17,000
347 Заглушка для подоконника 600мм	шт	17,000
348 План монтажа	шт	5,000



Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
349 Смесь цементно-песчаная М 150, 2-й кл.	шт	140,000
350 КПП		
351 Устройство плиты перекрытия ПыИ из отсыпки +3,500 в осях 1-7/А-Г	м3	92,30
352 Устройство стяжки С1 из отсыпки от -0,100 до +6,800 в осях 3-4/Б-Г-2шт	м3	17,47
353 Устройство стяжки С2 из отсыпки от -0,100 до +6,800 в осях 3-4/Б-Г-1шт	м3	2,25
354 Устройство стяжки С3 из отсыпки от -0,100 до +6,800 в осях 3-4/Б-В-1шт	м3	2,22
355 Устройство колонок К1 из отсыпки от +3,500 до +6,800 в осях 1-7/А-Г - 24 шт.	м3	12,67
356 Устройство стяжки Л1 из отсыпки от -0,100 до +3,500 в осях 3-4/Б-Г	м3	2,90
357 Устройство плиты перекрытия Пы2 из отсыпки +6,800 в осях 3-4/Б-Г	м3	3,40
358 Установка турбинного в здании автоматизированной блочно-модульной газовой котельной, в здании насосной, в здании службы эксплуатации, в КПП 1		
359 Турбинный полноростовой PER.Co-RTD-20,2 Полноростовой одноступенчатый турбинный с механическим приводом и ротором из стали и порошковым покрытием	шт	4,00
360 Поставка и монтаж турбинного	шт	4,00
361 Монтаж соединительных	м2	87,67
362 Трансформатор силовой-платье МП ТСП-Z-100-1000-Н-Н-МВ-Г ОСТ (ПЗ-01-7004-0.5/ПЗ-01-900-3-0.5)	м2	9,83
363 Трансформатор силовой-платье МП ТСП-Z-120-1190-Т-Т-МВ-ТУ (ПЗ-01-9003-0.5)	м2	14,30
364 Шуруп по бетону для соединительных НСС-R-S19 6,3х205 (10702070/241219/0273229/1)	шт	500,00
365 Монтаж профиля	м2	35,48
366 Профиль оцинкованный Н75-750-0,8	м2	40,00
367 Саморез самонарезающий СДС 5 G16 5,5х38	шт	90,00
368 Саморез с пресс-шайбой BFS 4,8 G14 4,8х19	шт	250,00
369 Устройство уголка из оцинкованной стали вдоль парапета	мм	24,16
370 Сталь оцинкованная, b=400 мм, t=0,5 мм	мм	25,00
371 Саморез с пресс-шайбой со сверлом 4,2х19	шт	240,00
372 Заполнение пустот ребер кистью из джутовой 250 мм минераловатным утеплителем вдоль парапета	мм	24,16
373 Эковер Кровля Низ, 150 мм	м3	0,20
374 Устройство контруклонов профлистом по металлическому каркасу из профиля (от парапета)	м2	3,17
375 Профиль оцинкованный НС35 - 1000 - 0,7	м2	3,50
376 Профиль стоечный 60х27мм	мм	20,00
377 Саморез с пресс-шайбой BFS 4,8 G14 4,8х19	шт	250,00
378 Устройство пароизоляции	м2	35,48
379 Пленка пароизоляционная 3х100 м, 150 мм	м2	40,00
380 Двухсторонний скотч, 25 м	рул	3,00
381 Устройство теплоизоляции с механическим креплением, t=200 мм	м2	35,48
382 Эковер Кровля Низ, 150 мм	м3	6,00
383 XPS Carbon PROF 300, 50 мм	м3	2,00
384 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 180 мм	шт	140,00
385 Саморез оцинкованный 4,8х70мм	шт	140,00
386 Устройство разветвляющего слоя	м2	35,48
387 Стеклохолст ЛМ 100	м2	40,00
388 Устройство гидроизоляции полимерной мембраной с механическим креплением	м2	35,48
389 ПВХ мембрана Logicroof V-RP (1,2 мм)	м2	40,00
390 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 180 мм	шт	140,00
391 Саморез оцинкованный 4,8х70мм	шт	140,00
392 Рельс прижимной алюминиевый ТехноНИКОЛЬ	мм	27,00
393 Саморез самонарезающий 5,5х35мм	шт	160,00
394 Устройство прижимных лент	шт	2,00
395 Металл с ПВХ покрытием	м2	2,00
396 Саморез самонарезающий 5,5х35мм	шт	20,00
397 Герметик полиуретановый, 600 мл	шт	1,00
398 ПВХ мембрана Logicroof V-SR (1,5 мм)	м2	0,20
399 Устройство гидроизоляции парапета полимерной мембраной, h до 500 мм	мм	24,16
400 ПВХ мембрана Logicroof V-RP (1,2 мм)	м2	25,00
401 ПВХ мембрана Logicroof V-SR (1,5 мм)	м2	3,00
402 Лента прижимная перфорированная, 25 м	шт	1,00
403 Саморез самонарезающий 5,5х35мм	шт	160,00
404 Устройство тепло-гидроизоляции стока фанеры, t=150 мм, h до 500 мм	шт	4,00
405 Эковер Кровля Низ, 150 мм	м3	0,20
406 Теплоизоляционный крепеж ТехноНИКОЛЬ 130 мм	шт	40,00
407 Саморез самонарезающий 4,8х60мм	шт	40,00
408 ПВХ мембрана Logicroof V-RP (1,2 мм)	м2	5,00
409 ПВХ мембрана Logicroof V-SR (1,5 мм)	м2	0,50
410 Кабель ВВГнг-LS 5х4 ГОСТ - 0,66кВ	м	115,00
411 Кабель ВВГнг-LS 5х6 ГОСТ - 0,66кВ	м	30,00
412 Кабель ВВГнг-LS 5х10 ГОСТ - 0,66 кВ	м	30,00
413 Кабель ВВГнг-FRLS 5х4 ГОСТ - 0,66кВ	м	25,00
414 Крепление к профилю V-образное МВ(кр.50шт)	шт	54,00
415 Крепление к лотку оск. 100мм ПЕК (кр.6шт) шт	шт	12,00
416 Пароконденсат 10А, серый влаж (кр.10шт)	шт	2,00
417 ЭТЮД С/У 1-континент ВВКЛО/ЛАТЕЛЬ 10 АХ, БЕ/ЛЫЙ	шт	12,00
418 ЭТЮД С/У 2-континент ВВКЛО/ЛАТЕЛЬ 10 АХ, БЕ/ЛЫЙ	шт	8,00
419 Труба ВГП 25х2,8мм	т	0,05
420 Терморасширяемая противопожарная пена CP-620 (капсула 320 мл) Hilti	шт	2,00



Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
421 Светодиодный светящийся LED ДИП 3801 12Вт 6500К IP65 белый овал 177*85*57 мм	шт	4,00
422 Светодиодный светящийся LED ДИП 3801 18Вт 6500К IP65 белый овал 196*97*57 мм	шт	2,00
423 Светящийся LED ДВО 1820 PRO белый круг 15Вт 4000К IP54 IEK	шт	6,00
424 Светодиодный светящийся LED ДПО 3017 3600 мм 2x18 Вт, 4000К (термоспл.)	шт	2,00
425 Светодиодная лента универсальная ЛП 03 395х595 Овал 19 мм 36 Вт 2900 Лм, 4000 К, белая	шт	87,00
426 LED-LP-SPO (A1) 3РА драйвер для SPO-6-36-K-(A)	шт	19,00
427 Рес DLP65 м.ст. 2К*3 6'эл. (кр.10шт)	шт	27,00
428 DLP Кабель-канал 105х50 (кр.240	м	170,00
429 DLPПерегородка раздел. 5035мм (кр.24М)	м	170,00
430 DLPЗаглушка 105х50 (кр.20шт)	шт	32,00
431 DLPНакл. на стек проф. 50x105 (кр.20шт)	шт	17,00
432 DLPНакл. на стек краски 65мм (кр.100шт)	шт	17,00
433 DLPУг. заглуш. 50x105 (кр.10шт)	шт	5,00
434 DLPУг. заглуш. д/ 50x105 бел. (кр.10шт)	шт	18,00
435 Датчик движения ДД 023 белый 2000Вт 360гр 20м IP20 IEK (кр.1шт) мМ	шт	2,00
436 12-П-2020-НОС1.1 Шатт ЖУО 1	шт	1,00
437 12-П-2020-НОС1.1 Шатт ШР 1	шт	1,00
438 12-П-2020-НОС1.1 Шатт ШР 2	шт	1,00
439 12-П-2020-НОС1.1 Шатт ШК 1	шт	1,00
440 12-П-2020-НОС1.1 Шатт ШК 2	шт	1,00
441 12-П-2020-НОС1.1 Шатт ШАО	шт	1,00
442 12-П-2020-НОС1.1 Шатт ШС-B1	шт	1,00
443 12-П-2020-НОС1.1 Шатт шС-B2	шт	1,00
444 12-П-2020-НОС1.1 Шатт ШС-ПТУ	шт	1,00
445 12-П-2020-НОС1.1 Шкаф ВРУ 3	шт	1,00
446 DLP Кабель-канал 105х50 арт. 10429	м	388,00
447 DLPПерегородка раздел. 5035мм арт. 10582	м	388,00
448 DLPЗаглушка 105х50 арт. 10700	шт	69,00
449 DLPНакл. на стек проф. 50x105 арт. 10696	шт	107,00
450 DLPНакл. на стек краски 65мм арт. 10801	шт	107,00
451 DLPУг. заглуш. 50x105 арт. 10605	шт	7,00
452 DLPУг. заглуш. д/ 50x105 бел. арт. 10786	шт	41,00
453 U-образная профилированная рейка 50x30x2000 US 3 200 FS (кр. 1шт)	шт	200,00
454 Аккер-защитный заглушечный М8	шт	1 800,00
455 Аккер-клин 6x60	шт	100,00
456 Аккер-клин 6x65	шт	200,00
457 Болт со стопорным буртом М8x65. (кр.200шт) мМ	шт	60,00
458 Втулка в профиль перфорированный (кр.16шт) мМ	шт	10,00
459 Гайка М8 шестигранная с фланцем, цинк DIN 6923	шт	2 000,00
460 Гайка с фланцем рифленая DIN6923 М8 8Ц (уп.1000шт.)	шт	1 000,00
461 Гайка со стопорным буртом М8. (кр.200шт) мМ	шт	2 000,00
462 Гайка шестигранная М8 (кр.200шт) мМ	шт	2 000,00
463 Комплект соединительный КС М6x10. (кр.200шт) мМ	шт	4 631,00
464 Перегородка SEP L3000 H50(кр.5шт)	шт	111,00
465 Перегородка разделительная h=50мм (1500мм) EKF (кр.1шт)	шт	20,00
466 Перегородка разделительная h=50мм L3000 IEK (кр.3шт)Заказная мМ	шт	900,00
467 Подвес V-образный М8 (кр.100шт) мМ	шт	150,00
468 Соединительная клемма СК-413 (2,5мм2) TDM (кр.100шт)	шт	700,00
469 Соединительная клемма СК-413 (2,5мм2) TDM (кр.85шт)	шт	340,00
470 Строительно-монтажная клемма СМК 222-413 IEK (кр.50шт) мМ	шт	90,00
471 Струбцина монтажная М8 Fischer 079687	шт	800,00
472 Крепеж-клинсы трубы	шт	100,00
473 Хомут стальной XC (304) 4,6x125 (50mm) TDM (кр.10шт), SQ0582-0003	уп	10,00
474 Хомут стальной XC (304) 4,6x150 (50mm) TDM (кр.10шт)	уп	10,00
475 Шайба плоская М8 (кр.500шт) мМ	шт	3 000,00
476 Шпилька М8, 2м (кр.25шт) мМ	шт	1 000,00
477 Аккер-клин 6x60	шт	200,00
478 Держатель лампы энергосбережения K188Y2	шт	1 280,00
479 Косыла STRUT 41x41-600	шт	130,00
480 Кронштейн 400 мм. (кр.4шт) мМ	шт	20,00
481 Подвес V-образный М8 (кр.100шт) мМ	шт	450,00
482 Подвес C-образный 100 (кр.70шт) мМ	шт	60,00
483 Профиль перфорированный Z-образный 2000-2,5 IEK (кр.2шт) мМ	шт	30,00
484 Скоба потолочная (кр.32шт) мМ	шт	10,00
485 Струбцина монтажная М8 Fischer 079687	шт	100,00
486 Крепеж-клинсы трубы	шт	400,00
487 Держатель с лампой CF20	шт	23,00
488 Хомут стальной XC (304) 4,6x125 (50mm) TDM (кр.10шт), SQ0582-0003	уп	14,00
489 Цепь П-В-Ш 32.5 Н (Сухой Лог, фасовка 50кг)	кг	6 797,60
490 Пленка на покрытие стекла и поликарбоната слой	рулон	537,46
491 Фибра поликарбонатная	кг	36,36
492 Пистолеты 10мм	м2	540,88
493 Затраты связанные с эксплуатацией оборудования	м2	448,50
494 Устройство полусухой стяжки	м2	448,50
495 Оповещатель световой "Восход" Молния-24	шт	19,00
496 Оповещатель звуковой ПКН-2 Иволга	шт	17,00
497 Извещатель пожарный дымовой адресный ДИП-34А-03	шт	88,00



Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
498 Извешивать пожарный ручной адресный ИПР 513-3AM	шт.	6,00
499 Кабель КПКСм(A)-FRLS 1х2х1 азимут	м	2 640,00
500 СТГ20-16-K41-100 Труба гофрированная ПВХ d16 с эоном ИЭК+СМАТ 10-16-100. Скоба металл. Одноплоскостная d16-17мм	м	2 600,00
501 Дюбы для газобетона M40 6х32 для ОКЛ+саморез с прессшайбой 4,2х38 фас	шт.	10 400,00
502 Коробки монтажные огнестойкие пластиковые герметичные КМ-0(4х)-IP41	шт.	17,00
503 Шкаф пожарной сигнализации ШПС - 24 "Болид"	шт.	1,00
504 Выпуск очищенных сточных вод		
505 Рыловка грунта	м3	1034,28
506 Устройство щебеночного основания h=150 мм, с уплотнением ручным трамбовкой	м3	86,17
507 Устройство песчаного основания h=150 мм, с уплотнением ручным трамбовкой	м3	86,17
508 Защитная обсыпка песком	м3	361,30
509 Обратная засыпка песком	м3	1372,17
510 Прокладка трубы ПЭ 100 D315*18,7 SDR 17 методом ГНБ	м	34,00
511 Труба ПЭ100 D315*18,7 SDR17	м	119,00
512 Монтаж скрутки ППУ 325*40	м	4,00
513 Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб Д=400 мм	м	6,50
514 монтаж бетонных упоров	шт	5,00
515 Монтаж оголовка	шт	1,00
516 Монтаж жб КГН	шт	1,00
517 Резервуар ЛОС		
518 Устройство фундаментной плиты	м3	125,48
519 Бетонирование Колодез	м3	6,84
520 Бетонирование стел	м3	72,42
521 Бетонирование плиты перекрытия	м3	72,65
522 Фундаментная плита резервуара		
523 Устройство подушки из Пескопеска 200мм резервуара 1	м2	125,40
524 Устройство подушки из Пескопеска 200мм резервуара 2	м2	125,4
525 Устройство подготовки резервуара 1	м3	7,30
526 Устройство подготовки резервуара 2	м3	7,30
527 Бетонирование фундаментной плиты резервуара 1	м3	130,70
528 Бетонирование фундаментной плиты резервуара 2	м3	130,70
529 Монтаж резервуара РВС-750	шт	2,00
530 Окраска резервуара РВС-750 с учётом материалов	шт	2,00
531 Профнастил оцинк в рулонах	м2	225
532 Профнастил ПК С21 оп.	м2	719,725
533 Изобокс ЭКСТрайт	м3	76,032
<i>Инженерные сети</i>		
534 Водопровод противопожарный ВД		
535 Рыловка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	2 180,00
536 Устройство основания h=150мм, с уплотнением ручным трамбовкой	м3	176,00
537 Защитная обсыпка песком	м3	503,00
538 Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	929,00
539 Труба ПЭ100 D400*23,7 SDR17	м	830,00
540 Кладка кирпича КЛ		
541 Рыловка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	3 672,00
542 Устройство песчаного основания h=150мм, с уплотнением ручным трамбовкой	м3	578,00
543 Защитная обсыпка песком	м3	864,00
544 Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	2 742,00
545 Труба ПЭ100 d315 SDR17	м	553,00
546 Труба ПЭ100 D225 SDR17	м	125,00
547 Материалы Гидроизоляция		
548 Труба ПЭ100 SDR17 400*23,7 питьевая	м	830,00
549 Труба ПЭ100 SDR17 315*18,7 питьевая	м	533,00
550 Труба ПЭ100 SDR17 225*13,4 питьевая	м	125,00
551 Отвал фр.0-5	м3	1 308,00
552 Отвал фр.0-10	м4	416,00
553 Отвал 5-20	м3	10,00
554 Скальный грунт	м3	1 085,00
555 Скала	м3	2 648,00
556 ШПС 0-200	м3	60,00
557 Устройство здания Гараж с обремененным клином фланцевой серии КР11 D=400	шт	3
558 Устройство здания Гараж с обремененным клином фланцевой серии КР11 D=350	шт	2
559 Устройство профиля фланцевого ТФ D400x350	шт	2
560 Устройство пожарной подставки фланцевой ППФ D400 чугун	шт	5
561 Монтаж заглубки фланцевой D400 чугун	шт	2
562 Устройство тройника ПЭ100 90гр. Д=400мм	шт	1
563 Монтаж перехода редукционного ПЭ100 SDR11 400x225	шт	1
564 Монтаж перехода редукционного ПЭ100 SDR11 400x226	шт	1
565 Устройство Втулки под фланец удлинитель ПЭ100 SDR17 DN400	шт	15
566 Устройство Втулки под фланец удлинитель ПЭ100 SDR17 DN350	шт	2
567 Монтаж отвода 90, 110, 140, 160 осязательного ПЭ100 SDR17 DN400	шт	4
568 Монтаж отвода 90, 110, 140, 160 осязательного ПЭ100 SDR17 DN355	шт	2
569 Монтаж плиты днища ПН15	шт	1
570 Монтаж кольца стенового КС15.9	шт	2



	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
553	Монтаж крашки кольца колодца ППШ15	шт	1
553	Монтаж К06	шт	1
554	Монтаж люка ВЧШГ тип Т (D=400) с шарниром с замком раз. Прокл.	шт	1
554	Канализация хоз-бытовая К1		
555	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	1 999,64
555	Устройство щебеночного основания h=150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	118,56
556	Устройство песчаного основания h=150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	118,56
556	Защитная обсыпка песком	м3	326,50
557	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	2 073,86
557	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=160 мм	м	102,00
558	Монтаж скорлупы ППУ 159*40	м3	113,00
558	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=200 мм	м3	142,00
559	Монтаж скорлупы ППУ 219*40	м3	10,00
559	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=250 мм	м3	20,00
560	Труба ПЭ100 D125*7,4 SDR17	м3	310,00
560	Монтаж ж/б колодез	м3	13,00
561	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	1 044,57
561	Устройство щебеночного основания h=150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	378,70
562	Защитная обсыпка песком	м3	382,60
562	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=160 мм	м	84,00
563	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=200 мм	м	15,00
563	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=250 мм	м	20,00
564	Труба ПЭ100 D125*7,4 SDR17	м	66,00
564	Труба ПЭ100 D63*3,8 SDR17	м	30,00
565	Монтаж утилизатора D63	м	30,00
565	Труба НПВХ D=110	м	16,00
566	Монтаж утилизатора D 110	м	13,00
566	Труба НПВХ D=160	м	42,00
567	Монтаж саморегулирующего греющего кабеля	м	44,00
567	Монтаж ж/б колодез	шт.	4,00
568	Монтаж плит ПД-6	шт.	17,00
568	Фланец свободный 315-10-1-01 СТ20 ГОСТ 33259-2015	шт	6
569	Втулка под фланец удлиненная ПЭ100 SDR17 DN315	шт	6
569	Отвод 90,110,140,160 сегментный ПЭ100 SDR17 DN350	шт	2
570	Муфта эл. сварки D400	шт	13
570	Муфта эл. сварки D355	шт	2
571	Канализация ливневая К2		
571	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	8 365,00
572	Устройство щебеночного основания h=150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	414,96
572	Защитная обсыпка песком	м3	3 380,29
573	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	3 388,35
573	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=200 мм	м	96,00
574	Монтаж скорлупы ППУ 219*40	м	96,00
574	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=250 мм	м	76,00
575	Монтаж скорлупы ППУ 273*40	м	60,00
575	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=315 мм	м	134,00
576	Монтаж скорлупы ППУ 325*40	м	56,00
576	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=400 мм	м	209,00
577	Труба ПЭ100 D225*13,4 SDR17	м	156,00
577	Труба ПЭ100 D225*13,4 SDR17	шт.	20,00
578	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	1 627,05
578	Устройство щебеночного основания h=150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	1 098,60
579	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	956,79
579	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=160 мм	м	64,00
580	Монтаж скорлупы ППУ 159*40	м	64,00
580	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=200 мм	м	79,00
581	Монтаж скорлупы ППУ 219*40	м	79,00
581	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=250 мм	м	30,00
582	Монтаж скорлупы ППУ 273*40	м	30,00
582	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=315 мм	м	71,00
583	Монтаж скорлупы ППУ 325*40	м	46,00
583	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=400 мм	м	26,00
584	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=500 мм	м	11,00
584	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб D=630 мм	м	12,00
585	Труба ПЭ100 D225*13,4 SDR17	м	573,00
585	Труба ПЭ100 D160*9,5 SDR17	м	10,00
586	Труба НПВХ D=110	м	5,00
586	Монтаж утилизатора D 110	м	5,00
587	Монтаж саморегулирующего греющего кабеля	м	6,00
587	Монтаж ж/б колодез	шт.	14,00
588	Монтаж плит ПД-6	шт.	31,00
588	Муфта эл. сварки D 315	шт	5
589	Муфта эл. сварки D 225	шт	4



	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
589	Труба Корсис Д.500	м	58
590	Разработка скального грунта	м³	161
590	Водопровод В1		
591	Разработка грунта с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м³	428,62
591	Устройство щебеночного основания h=150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м³	80,95
592	Устройство песчаного основания h=150 мм, с уплотнением ручными трамбовками	м³	80,95
592	Защита обсыпка песком	м³	266,20
593	Обратка засыпка скальным грунтом с уплотнением	м³	310,00
593	Труба ПЭ100 Д 110*6,6 SDR17	м	192,00
594	Материалы Геморадиума		
594	Плита димит ПН 10	шт	10,00
595	ПН 10 (КЦД 10)	шт	3,00
595	Плита димит ПН 15	шт	10,00
596	ПН 15 (КЦД 15)	шт	10,00
596	Котло КС 10.9	шт	22,00
597	Котло КС 15.9	шт	26,00
597	Крышка котла колодца ЛПН10-1	шт	1,00
598	Крышка котла ПП 10-2	шт	12,00
598	Крышка котла колодца ЛПН 15-1	шт	14,00
599	Крышка котла колодца ЛПН15	шт	6,00
599	Труба Корсис ППО DN/OD 160 SN 8 PR-2A	м	102,00
600	Муфта Корсис 160 мм	шт	5,00
600	Котло уплотнительное Корсис Тип2 DN/OD 160	шт	10,00
601	Труба Корсис ППО DN/OD 200 SN 8 PR-2A	м	238,00
601	Муфта Корсис DN/OD 200	шт	15,00
602	Котло уплотнительное Корсис Тип1 DN/OD 200	шт	30,00
602	Труба Корсис ППО DN/OD 250 SN 8 PR-2A	м	96,00
603	Труба Корсис ППО DN/OD 315 SN 8 PR-2A	м	134,00
603	Котло уплотнительное Корсис А 0315мм	шт	8,00
604	Труба Корсис ППО DN/OD 400 P SN 8 PR-2A	м	209,00
604	Котло уплотнительное OD 400	шт	6,00
605	Котло уплотнительное Корсис А 0400мм	шт	7,00
605	Труба ПЭ 100 SDR 17 110x6,6 пятывал	м	100,00
606	Труба ПЭ 100 SDR 17 125x7,4 пятывал	м	310,00
606	Отвал фр.0-5	м³	694,00
607	Отвал фр.0-10	м³	696,00
607	Труба ПЭ 100 SDR 17 225x13,4 пятывал	м	156,00
608	Скорлупа ППУ 159*40	пог. м	102,00
608	Скорлупа ППУ 219*40	пог. м	106,00
609	Скорлупа ППУ 273*40	пог. м	60,00
609	Скорлупа ППУ 325*40	пог. м	56,00
610	Щебень 20-40	м³	367,00
610	Скала	м³	2 324,00
611	Труба ПЭ100 Д 32*2 SDR17	м	109,00
611	Монтаж утеплителя Д 110	м	2,00
612	Монтаж утеплителя Д 32	м	4,00
612	Монтаж саморегулируемого греющего кабеля	м	12,00
613	Монтаж отводов ПЭ100 Д 110 SDR11	шт.	8,00
613	Монтаж отводов ПЭ100 Д 63 SDR11	шт.	6,00
614	Монтаж отводов ПЭ100 Д 32 SDR11	шт.	5,00
614	Монтаж муфт из сварных ПЭ100 Д 32 SDR11	шт.	2,00
615	Монтаж саморегулируемого греющего кабеля	м	12,00
615	Наружные сети газопровода высокого давления		
616	Установка ШПУГ (Шкаф учета расхода газа), в том числе строительная часть, земляные работы. Работы выполняемы по проекту шифр: 777/08-1-1-КУТ. Место проведения работ: Площадка у ограждения здания склада в районе въезда	шт	1
616	Прокладка наземного и подземного газопровода (в том числе строительная часть , покрасочные работы, устройство 2-х футляров) - без земляных, кровельных, работ по установке опор. Работы выполняемы по проекту шифр: 777/08-1-1-1-СН. Место проведения работ: площадка вдоль ограждения территории склада сос тороны котлованского тракта.	шт	1
617	Монтаж измерительного комплекса коммерческого учета расхода газа включая КИПГА (в том числе подключение). Работы выполняемы по проекту шифр: 777/08-1-1-1-КУТ. Место проведения работ: Площадка у ограждения здания склада в районе въезда	шт	1
617	Демонтаж 13 метров газопровода Ду100	м	13
618	Монтаж компенсатора 16 м труб (с учетом вертикальных участков)	м	16
618	Монтаж отводов 90гр. Ду100	шт	4
619	Крепление участка газопровода	шт	16
619	Окраска участка газопровода	м	16
620	Просветка сварных стыков	шт	1
620	Продувка, испытание газопровода	шт	1
621	Монтаж врезки газопровода Ду100	шт	1
621	Монтаж измерительного узла для проведения испытаний	шт	1
622	Лабораторные испытания газопровода (100% стыков)	шт	1
622	Пуско-наладочные работы узла коммерческого учета расхода газа	шт	1
623	Организация процедуры сдачи газопровода комиссии в составе АО «Екатеринбурггаз» и Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору	шт	1



Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
623 Сдача учета коммерческого учета расхода газа отладку режимов газоснабжения включая получение акта соответствия требованиям ГОСТ Р 8.740-201	шт	1
624 Пусконаладочные работы блочно-модульной отопительной котельной КВТа-4000 тепловой мощностью 4,09МВт	шт	1
624 Наружные сети электроснабжения		
625 Монтаж опоры трехтопочные	шт	2,00
625 Монтаж опоры двухтопочные	шт	1,00
626 Монтаж опоры одностоочные	шт	20,00
626 Монтаж дополнительных подкосов	шт	2,00
627 Монтаж муфт на опорах	шт	4,00
627 Замена опор	шт	24,00
628 Подвеска существующего провода СИП 3 1*95 (два провода)	м	420,00
628 ОПН установка	шт	12,00
629 Монтаж СИП 3 1*95	м	5 204,00
629 Монтаж анкеров для временного заземления	шт	12,00
630 Оперативные переключения действующей ВЛ	шт	2,00
630 Исполнительная документация	комплекс	1,00
631 Доставка материала	комплекс	1,00
631 Изъятия и ГИР	комплекс	1,00
632 Металлическая лента 20х0,7х1000 мм	шт	20,00
632 Железобетонная стойка	шт	2,00
633 Крепление поперка V-52	шт	2,00
633 Трещера ТМ-63	шт	2,00
634 Трещера ТМ-66	шт	2,00
634 Заземляющий пробойник ЧП1	м	2,00
635 Стяжка Г-1	шт	2,00
635 Болт М20х260	шт	4,00
636 Гайка М20	шт	6,00
636 Изолятор штыревой	шт	2,00
637 Колпачок	шт	2,00
637 Спиральная бланка	шт	4,00
638 Побойной изолятор	шт	6,00
638 Алюминий анжы	шт	6,00
639 Полимерный анжы	шт	4,00
639 Железобетонная стойка	шт	2,00
640 Крепление поперка V-52	шт	1,00
640 Трещера ТМ-72а	шт	3,00
641 Трещера ТМ-66	шт	2,00
641 Заземляющий пробойник ЧП64	м	2,00
642 Гайка 2М16	шт	4,00
642 Побойной изолятор	шт	6,00
643 Алюминий анжы	шт	6,00
643 Полимерный анжы	шт	2,00
644 Железобетонная стойка	шт	6,00
644 Крепление поперка V-52	шт	4,00
645 Трещера ТМ-72а	шт	6,00
645 Трещера ТМ-72б	шт	6,00
646 Крепление изолятора КИ-2	шт	12,00
646 Болт Б61	шт	12,00
647 Гайка 2М16	шт	18,00
647 Заземляющий пробойник ЧП64	м	2,00
648 Изолятор штыревой	шт	12,00
648 Колпачок	шт	12,00
649 Спиральная бланка	шт	24,00
649 Побойной изолятор	шт	12,00
650 Алюминий анжы	шт	12,00
650 Полимерный анжы	шт	6,00
651 Приставка	шт	6,00
651 Стяжка	шт	12,00
652 Железобетонная стойка	шт	19,00
652 Трещера ТМ-68	шт	57,00
653 Хомут Х51	шт	57,00
653 Гайка 2М16	шт	57,00
654 Заземляющий пробойник ЧП64	м	19,00
654 Изолятор штыревой	шт	114,00
655 Колпачок	шт	114,00
655 Спиральная бланка	шт	228,00
656 ВЛ-10 кВ		
656 Провод самонесущий алюминиевый	м	5 204,00
657 Ограничитель перенапряжения	шт	12,00
657 Зажим прокатывающий	шт	12,00
658 Зажим прокатывающий	шт	6,00
658 Зажим для переносного заземления	шт	12,00
659 Муфта контактная POLT-12D/1XO-H4-L12B	шт	4,00
659 Заземление		
660 Стальной уголок 50х50х5, длина 3 м	шт	24,00
660 Сталь круглая Ф 10 мм	м	240,00
661 Сталь круглая Ф 18 мм	м	24,00
661 Бугель	шт	144,00
662 Зажим	шт	24,00
662 Раскопка траншеи механизированным способом, обратная засыпка	м	490
663 Устройство подушки для КЛ, укладка труб ПЭ, защита карбонем	м	490



Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
663 Монтаж кабеля АСБл 3х240	м	980
664 Установка концевых муфт	шт.	4
664 Установка соединительной кабельной муфты	шт.	3
665 Монтаж кабеля в коммутационные аппараты	шт.	4
665 Геодезические работы	компл.	3
666 Проведение пусконаладочных работ, проведение высоковольтных испытаний	компл.	8
666 Релейная защита и автоматизация	компл.	3
667 Подготовка и подача заявок в РТН	компл.	1
667 КТПН 630/10/0,4 с ТМГ 630 кВА гуськовая рамка 2020 г.	шт.	1
668 КТПН 630/10/0,4 с ТМГ 630 кВА проволочная рамка 2020 г.	шт.	1
668 Установка КТПН, трансформатора ТМГ, монтаж контура заземления, фундамента	шт.	2
669 Проведение пусконаладочных работ	шт.	2
669 Проведение высоковольтных испытаний	шт.	2
670 Подготовка основания и прокладка гофрированной трубы 110 мм, кабельной лентой 10 и 0,4кВ, колоды сети связи	м.п.	5496,00
670 Кабель АСБл 3х240	м.п.	1650,00
671 Кабель АВВГ 5х10	м.п.	1110,00
671 Кабель АВВГ 4х120	м.п.	786,00
672 Кабель ВВГнг 4х240	м.п.	135,00
672 Кабель АВВГ 5х16	м.п.	117,59
673 Кабель АВВГ 5х95	м.п.	730,00
673 Кабель ВВГ 5х2,5	м.п.	341,00
674 Кабель АВВГ 5х25	м.п.	496,30
674 Труба гофрированная (защита кабелей)	м.п.	2993,00
675 Труба ПВХ 160х4	м.п.	172,00
675 Колодец 700х300	шт.	22,00
676 Колодец 700х600	шт.	22,00
676 Крышка ко 700	шт.	34,00
677 Крышка люка 700мм	шт.	42,00
677 Карниз полнотелый	шт.	5760,00
678 Бетон В25	м3	8,00
678 Труба ПВХ 160х4,0	м.п.	172,00
679 ШПС 0-20	м3	939,00
679 Монтаж кабеля ВВГ 4х240 под ТХ вдоль оси Ю	м.п.	362,00
680 Кабель ВВГ 4х240	м.п.	362,00
680 Труба профильная 60х60 мм	т	0,45
681 Лист бимс	т	0,03
681 лоток 500 мм	м.п.	66,00
682 болты 6х20 мм	шт.	2000,00
682 гайки 6 мм	шт.	2000,00
683 Монтажные работы по установке концевых и соединительных муфт КЛ 10 кВ		
683 Концевая муфта GUST-12/150-240-1200-L1	шт.	6,00
684 Соединительная муфта GUSJ-12/150-240	шт.	4,00
684 Монтажные работы по замене трансформаторов тока в двух временных КТПН		
685 Трансформатор ТПП-0,66-5-0,55-1000/5 У3	шт.	6,00
685 Монтажные работы в ТПП-ДГУ (ТП 75038) РУ 0,4кВ		
686 Муфта концевая ЕРКТ 0063-СЕР01 (150-240)	шт.	22,00
686 Наконечник ТМЛ 95	шт.	88,00
687 Муфта концевая ЕРКТ 0047-СЕР01 (70-150)	шт.	3,00
687 Наконечник ТА 120	шт.	12,00
688 Кабель ВВГнг 4х240	м	48,00
688 Монтажные работы в ТП-ДГУ (ТП 75037) РУ 0,4кВ		
689 Муфта концевая ЕРКТ 0047-СЕР01 (70-150)	шт.	3,00
689 Наконечник ТА 120	шт.	12,00
690 Соединительная муфта 4СПП 70-120	шт.	2,00
690 Соединительная муфта 5СПП 125-50	шт.	1,00
691 Наконечник ТА 95	шт.	10,00
691 Наконечник ТА 50	шт.	10,00
692 Наконечник ТА 25	шт.	5,00
692 Наконечник ТА 16	шт.	16,00
693 Наконечник ТМЛ 16	шт.	4,00
693 Кабель ВВГнг 4х240 в том числе перекладка существ. кабелей 22 метра	м	40,00
694 Кабель ВВГнг 5х4	м	20,00
694 Муфта концевая POLT-01/5X 70-120-L12	шт.	2,00
695 Муфта концевая POLT-01/5X 35-70-L12	шт.	4,00
695 Муфта концевая POLT-01/5X 5-16-L12	шт.	4,00
696 Муфта концевая ЕРКТ 0063-СЕР01 (150-240)	шт.	4,00
696 Монтажные работы в РП-ТП (РП 9525) РУ 0,4кВ		
697 Муфта концевая ЕРКТ 0047-СЕР01 (70-150)	шт.	1,00
697 Наконечник ТА 120	шт.	4,00
698 Монтажные работы в ТП-ДГУ (ТП 75037) РУ 0,4кВ		
698 Концевая муфта GUST-12/150-240-1200-L1	шт.	1
699 Изолятор ИО 10-3,75 П У3	шт.	9
699 Рубильник РПС-4/1, 400А (НОВ/ОБР)	шт.	3
700 Рубильник РПС-4/1, 400А (НОВ/ОБР)	шт.	2
700 Предохранитель ПКТ 103-10-80-20 У3	шт.	3
701 Швелл стальной АД 31, 4/40 мм	м	5
701 Перфорированный монтажный П-образный профиль	шт.	1
702 Кабель АВВГнг 5х10	м	230



	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
702	Труба гофрированная двустенная ПНД d40мм с муфтой SN20 красная	м	230
703	Муфта соединительная для двустенной трубы d=40мм ИЕК	шт	5
703	Скоба металлическая	шт	200
704	Дюбель-гвоздь 3x60	шт.	400
704	Наружное освещение СКЛАД		
705	Распашная коробка ОП 190x140x70мм, красная, IP55, 10 гермоведов	шт	38
705	Симы ответвительные Y-733 м16-35/01.5-10	шт	114
706	Здание эксплуатации		
706	Кабель ВВГнг-LS 3x1,5	м	21
707	Труба гофрированная из ПВХ пластика со стальной прокладкой 25	м	21
707	Кабель ВВГнг-LS 3x2,5	м	34
708	Труба гофрированная из ПВХ пластика со стальной прокладкой 25	м	34
708	Коробка распашная 100x100x50, КМ 41233	шт	5
709	Коробка установочная 65x40, КМ40002	шт	6
709	Выключатель 1-клавишный, 10А, белый, ЭТЮД С/У 1-клавишный ВВКЛЮ/ЛАТЕЛЬ 10 АХ, БЕЛЫЙ	шт	2
710	Розетка 1-местная с з.к., 16А с защ. штор., с крышечкой, ЭТЮД IP44 С/У РОЗЕТКА с защелками со шторками 16А 250В, БЕЛЫЙ	шт	4
710	Светодиодная лента универсальная ЛП 03 595x795 Опал 19 мм 36 Вт 2900 Лм, 4000 К, белый	шт	4

Таблица 2. Перечень работ (улучшений), произведенных на части земельного участка общей площадью 43 118 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 кв. м (Очередь 2)

№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во.
Земляные работы			
1	Отсыпка скальным грунтом и щебнем с уплотнением в зоне благоустройства вдоль оси 1		
2	Разработка грунта экскаватором	м³	1 921,00
3	Устройство основания	м³	7 667,60
4	Скала 0-200 мм (κ=1,4)	м³	7 348,74
5	Щебень 40-70 мм (κ=1,4)	м³	1 934,10
6	Щебень 20-40 мм (κ=1,4)	м³	1 451,80
7	Гофра 63 мм	м п.	40,00
8	Отсыпка скальным грунтом и щебнем с уплотнением в зоне благоустройства вдоль оси 34 (до дороги перед штабом)		
9	Разработка грунта экскаватором	м³	5 916,000
10	Устройство основания	м³	9 207,000
11	Скала 0-200 мм (κ=1,4)	м³	8 810,200
12	Щебень 40-70 мм (κ=1,4)	м³	2 330,160
13	Щебень 20-40 мм (κ=1,4)	м³	1 749,440
14	Гофра 100 мм	м п.	30,000
15	Наружные сети ливневой канализации (участок от к.3 до КНС-11)		
16	Земляные работы (расчет земляных работ от натурных отметок)		
17	разработка грунта 3 группы трактором механизированным способом на глубину 1м	м³	1 505,000
18	разработка грунта 3 группы вручную в местах пересечения с сущ. сетями	м³	3,00
19	доработка грунта 3 группы вручную, засыпка дна и стенок с выкладкой в трамбовку, разработкой механизированным способом	м³	16,000
20	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/самосвалы и перевозка до 1 км	м³	19,00
21	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	м³	34,00
22	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	м³	178,000
23	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	м³	1 305,00
24	обратная засыпка трубопровода экскаватором и уплотнение грунта трамбовкой	м³	1 305,000
25	ППЦС 0-200	м³	212,00
26	Скала 0-200	м³	1 305,000
27	Скала 0-200	м³	522,00
Благоустройство			
28	Устройство асфальтобетонного покрытия проездов и стоянок (для грузового транспорта) ПД-2, в том числе:		
29	ЩМА-16 на ПВД 90, h=0,05м (1650г)	м²	11 848,59
30	Битумасфальт ББК-2 (расход на всю площадь - 2 кг/м²) (22г)	м²	11 848,59
31	Крупнозернистая пористая горячая смесь марки П, тип Б h=0,08м (2464г)	м²	10 925,58
32	Битумасфальт ББК-2 (расход на всю площадь - 10 кг/м²) (110г)	м²	10 925,58
33	Монтаж забора		
34	Монтаж забора с ворот	мп	179,60
35	Монтаж забора без ворот	мп	83,30
36	Панель 3D PALISAD 2430x3000мм d-фем 200x50мм RAL6005	шт	88,00
37	Анкер забитый латуной М10	шт	190,00
38	Анкер забитый латуной М10 12*33	шт	20,00
39	Анкер клиновой 12*100	шт	16,00
40	Анкер клиновой 12*135	шт	100,00
41	Анкер клиновой 12*120	шт	6,00
42	Столб 3D PALISAD 2550x80x40-2430 (основание) RAL6005	шт	26,00
43	Наконечник 3D PALISAD Y-образный для столба 60x40мм (кончик) RAL6005	шт	88,00
44	Набор крепежа 3D PALISAD RAL 6005	шт	440,00
Общестроительные работы			

21

Передан через Диадок 02.06.2025 11:15 GMT+03:00
4c7bccda-4198-4c8b-b83f-7101a8b835b
Страница 21 из 40



№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
45	Монтаж сегчатого забора вдоль дороги, ось 34		
46	Монтаж блоков ФБС	шт	104,00
47	Монтаж ограждений	м.п.	216,07
Инженерные сети			
48	Раскопка траншеи под складом для прокладки канализации вдоль оси ВВ/2		
49	Разработка грунта вручную	м3	51,00
50	Подготовка основания и бетонирование бетонной подготовки под КНС № 8, 10, КНС, 11		
51	Разработка грунта экскаватором	м3	495,00
52	Устройство песчаного основания	м3	19,32
53	Устройство бетонной подготовки	м3	6,01
54	Выполнение работ по устройству систем электроснабжения 0,4кВ кабельная линия от восточной ТП 1600 до 2ДГУ		
55	Монтаж кабеля ВВГнг - LS 1х240	м	400,00
56	Монтаж кабеля ВВГнг(А)-FRLS 5х4 ок(Н, PE)-0,66 ГОСТ TDM	м	90,00
57	Монтаж кабелепровода ТМЛ 240-16-24, с термоусадкой	шт	32,00
58	Монтаж кабельного лотка 60х400х6000 LGN 640 VS 6 FS (кр. бм)	м	24,00
59	Монтаж комут-стакан 5,6х200	шт	500,00
60	Монтаж комплекта соединительного КС М6х16	шт	50,00
61	Монтаж гайки М8	шт	50
62	Монтаж шайбы плоской М8	шт	50
63	Монтаж шайбы М8, 2м	шт	21
64	Монтаж трубы гофрированной двустенной ПНД(ПВД) гибкая (SNG) с прокладкой, красная d110мм	м	50
65	Провод ПВУ Внг(А)-LS 1х6 жито-зеленый	м	2
66	Кабель КПС-Энг(А)-FRLS 2х2х0,5	м	70
67	Труба гофрированная ПВХ 25мм с прокладкой строительная 50м	м	30
68	Труба ПНД гофриров 32/27,5 бухта 50м для трубы 20,26 см	м	70
69	Комут 250х2,5 мм нейлон (100 шт)	уп.	1
70	Комут 250х3,6 мм нейлон	уп.	2
71	Комут кабельный с маркировочной площадкой ХПП 3,0х200	шт	300
72	Муфта термоусадочная	шт	5
73	Лоток полимеризированный 500х100х3000	м	1
74	Краска на лоток 500 мм L=3000 мм с армированием	м	1
75	Бирка У-134 квадратная	шт	100
76	Монтаж профлиста П(У)-образный 400мм	шт	23
77	Монтажные работы по переводу КЛ 10 кВ из КТПН в ТП-ДГУ в РП (переход на постоянную схему)		
78	Раскопка траншеи механизированным способом, обратная засыпка	м	40
79	Устройство подушки для КЛ, укладка труб ПЗ, защита кирпичом	м	40
80	Кабель АСБн 3х240	м	220
81	Концевая кабельная муфта 10 кВ	шт	4
82	Соединительная кабельная муфта 10 кВ	шт	4
83	Геодетические работы	компл.	1
84	ИД, РТН, Контроль образцы КЛ, прочие	компл.	1
85	Проведение геоинженерных работ, проведение высоковольтных испытаний	компл.	1
86	Наружные сети канализации стоков с кровли (напорная) К2.1 Н		
87	Монтаж Трубы ПЗ100 Д 315х18,7 SDR17	м	171,00
88	Наружные сети противопожарного водопровода В2		
89	Разработка грунта	м3	5 533,00
90	Замещение скальных грунтов	м3	1 541,50
91	Устройство щебеночного основания t=150 мм	м3	265,00
92	Устройство песчаного основания t=150 мм	м3	265,00
93	Монтаж трубы ПЗ 100 Д 400х23,7 SDR 17	м	456,00
94	Защитная обсыпка песком	м3	2 219,00
95	Наружные сети ливневой канализации (участок от к.3 до КНС.11)		
96	Монтажные работы		
97	монтаж трубы "КОРСИС ПРО" DN=OD 500 SN16	м	143,80
98	уплотнительное кольцо Корсис SN16 Д500	шт	25,00
99	ПЩС 0-200	м3	212,00
100	Скала 0-200	м3	1 305,00
101	Скала 0-200	м3	522,00
102	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,0 м в мокрый грунт	шт	1,00
103	плита днища ПН-10	шт	1,00
104	кольцо стеновое КС10-6	шт	2,00
105	кольцо доборное КО6	шт	4,00
106	кольцо стеновое КС7-3	шт	3,00
107	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,5 м в мокрый грунт	шт	3,00
108	лоток из бетона бетон В15	м3	5,00
109	плита днища ПН-15	шт	3,00
110	кольцо стеновое КС15-6	шт	1,00
111	кольцо стеновое КС15-9	шт	3,00
112	плита перекрытия 2ПШ15	шт	3,00
113	кольцо опорное КО6	шт	1,00
114	бетон В15	м3	0,75
115	плита дорожная ПД6а	шт	4,00
116	лок чугунный канализационный тип "Т" на шпире с запорным устройством	шт	4,00



№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
117	Наружные инженерные сети водопровода и канализации		
118	Рытье траншеи с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	2 291,00
119	Устройство основания б-150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	96,00
120	Защитная обсыпка песком	м3	613,00
121	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	1 530,00
122	Монтаж Трубы ПЭ100 Д400*23,7 SDR17	м	267,20
123	Монтаж Трубы ПЭ100 Д315*18,7 SDR17	м	171,00
124	Монтаж Трубы ПЭ100 Д355*22,1 SDR17	м	16,60
125	Монтаж Трубы ПЭ100 Д110*6,6 SDR17	м	0,00
126	Монтаж Трубы ПЭ100 Д630*37,4 SDR17	м	0,00
127	Устройство Заливки Гравия с обрезиненными клином фланцевой серии KR11 Ду400	шт	0,00
128	Устройство Заливки Гравия с обрезиненными клином фланцевой серии KR11 Ду350	шт	0,00
129	Устройство Тройника фланцевой ТФ Д400*350	шт	2,00
130	Устройство Пожарной подставки фланцевой ППФ Д400 чугун	шт	4,00
131	Монтаж Заглушки фланцевой Д400 чугун	шт	1,00
132	Устройство Тройника ПЭ100 90 гр Д=400 мм	шт	0,00
133	Монтаж Перехода редукционного ПЭ100 SDR11 400*225	шт	0,00
134	Монтаж Перехода редукционного ПЭ100 SDR11 225*110	шт	0,00
135	Монтаж Фланца свободной 400-10-1-01 СТ20 ГОСТ 33239-2015	шт	8,00
136	Монтаж Фланца свободной 350-10-1-01 СТ20 ГОСТ 33239-2015	шт	0,00
137	Устройство Втулки под фланец удлиненной ПЭ100 SDR17 DN400	шт	8,00
138	Устройство Втулки под фланец удлиненной ПЭ100 SDR17 DN350	шт	0,00
139	Монтаж Отвода 90,110,140,160 сегментный ПЭ100 SDR17 DN400	шт	4,00
140	Устройство Гидранта пожарного Н=2000	шт	3,00
141	Ската 0-200	м3	1530,00
142	ЩПС 0-20	м3	709,00
143	Ската 0-200	м3	612,00
144	ЩПС 0-20	м3	141,80
145	Водопровод противопожарный		
146	Рытье траншеи с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	215
147	Устройство основания б-150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	6
148	Защитная обсыпка песком	м3	70
149	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	276
150	Монтаж фланцевой заделки	компл.	1
151	Кран шаровый муфтовый Ру-1,0 МПа АЕ 50 (Спускник в колодезь)	шт	2
152	Фланец свободной заделки 400-10 ГОСТ 12822-80	шт	2
153	Втулка под фланец ПЭ100 - АЕ 400 СТО 73011750-002-2009	шт	2
154	Фланец свободной заделки 350-10. ГОСТ 12822-80	шт	2
155	Монтаж муфты эл. сварной Д355	шт	2
156	Муфта эл. св. д355	шт	2
157	Заливка фланцевой DN400 PN10 EN-GLS-400-15 EPDM ЯФАР	шт	1
158	Втулка д400	шт	8
159	Фланец д400	шт	8
160	Заливка фланцевой DN350 PN10 ЯФАР	шт	2
161	Муфта д.0400 SDR17 ПЭ100 TRANS-QUADRO	шт	5
162	Фланец д350	шт	4
163	Втулка д355	шт	4
164	Труба ПНД д400 SDR17 ПЭ100	м.п.	26
165	Тройник ТФ 400х350	шт	2
166	ПГ д400 Н=1750	шт	2
167	ПГ ЯФАР Н=2250	шт	1
168	Отвод 90гр. 400	шт	4
169	Отвод 90гр. 355	шт	2
170	Адаптер 300х350	шт	2
171	Локс чугунный ТМ (Д400)-К-60 ГОСТ 3634-2019	шт	2
172	Монтаж трубопровода ПЭ100 SDR17 - 355х18,7	м.п.	27
173	Монтаж трубопровода ПЭ100 SDR17 - 400	м.п.	15
174	Канализация стоков с кровли К2.1		
175	Рытье траншеи с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	562
176	Устройство основания б-150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	49
177	Монтаж трубопровода ПЭ100 SDR17 - ф315х18,7 "технологическая"	м	231
178	Труба полипропиленовая ПЭ100 SDR17 - АЕ 315х18,7 "технологическая" ГОСТ 18799-2001	м	231
179	Защитная обсыпка песком	м3	251
180	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	365
181	отвод 90гр д 315	шт	2
182	муфта эл. св. д315	шт	4
183	втулка д315	шт	3
184	фланец сталь д 300	шт	3
185	Канализация поверхностных стоков К2		
186	Рытье траншеи с погрузкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	1830
187	Устройство основания б-150мм, с уплотнением ручными трамбовками	м3	95
188	Монтаж трубопровода КОРСИС DN60 160 SN8	м	28,60
189	Труба КОРСИС DN60 160 SN8 TY 22.2121-001-730011750-2017	м	28,60
190	Монтаж трубопровода КОРСИС DN60 250 SN8	м	75,90
191	Труба КОРСИС DN60 250 SN8 TY 22.2121-001-730011750-2017	м	75,90



№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
192	Монтаж трубопровода КОРСИС DN/OD 315 SN8	м	81,70
193	Труба КОРСИС DN/OD 315 SN8 ТУ 22.2121-001-730011750-2017	м	81,70
194	Монтаж трубопровода КОРСИС DN/OD 400 SN8	м	135,60
195	Труба КОРСИС DN/OD 400 SN8 ТУ 22.2121-001-730011750-2017	м	135,60
196	Монтаж трубопровода КОРСИС DN/OD 500 SN8	м	114,30
197	Труба КОРСИС DN/OD 500 SN8 ТУ 22.2121-001-730011750-2017	м	114,30
198	Монтаж сборных ж/б колодезев диаметром 1000мм	шт	14,00
199	Бетон В15 на лоток	м3	8,15
200	ПН10	шт	14,00
201	КС10.6	шт	10,00
202	КС10.9	шт	7,00
203	ПП10-2	шт	14,00
204	КО6	шт	28,00
205	ПД6	шт	14,00
206	Лак чугунный ТМ (Д400)-К-60 ГОСТ 3634-2019	шт	14,00
207	Монтаж сборных дождеприемных ж/б колодезев диаметром 1000мм	шт	12,00
208	КЦД10-а	шт	12,00
209	КС10.3	шт	4,00
210	КС10.6	шт	4,00
211	КС-10-96	шт	12,00
212	КЦПЗ-10	шт	12,00
213	Подготовка щебеночной	м3	1,30
214	Бетон В15	м3	0,80
215	Решетка дождеприемная ГОСТ 3634-2019	шт	12,00
216	Строитель для рабочей части колодезев Нр=600мм т.пр. 902-09-22.84-КЖ.С1	шт	4,00
217	Строитель для рабочей части колодезев Нр=1200мм т.пр. 902-09-22.84-КЖ.С1-02	шт	10,00
218	ППС 0-200	м3	977,00
219	ППС 0-200	м3	195,40
220	Скала 0-500	м3	1817,00
221	Скала 0-200	м3	727,00
222	Обмазочная гидроизоляция колодезев мастикой Технониколь №24	м2	140,40
223	Мастика Технониколь №24 (ведро 20кг)	шт	14,00
224	Защитная обсыпка песком	м3	506,00
225	Обратная засыпка скальным грунтом с уплотнением	м3	1176,00
226	КНС-9		
227	Монтаж запорной арматуры	комп.	1,00
228	Погружной насос для сточных вод, Q=18,79 м3/час; H=8,64м; N=1,9кВт Grundfos SL V.80.80.15.4.50D.C (поставка Евродом)	комп.	2,00
229	Рыча для установки насосов - автоматическая труба муфта DN80 (поставка Евродом)	шт	2,00
230	Защелка ТВС 30х39р серия EZ Ру16 Ду 80	шт	2,00
231	Клипп обр. шаровой фланец, Dainfor Ду80 Ру16	шт	2,00
232	Переход П 114х4-89, м3, ГОСТ 17378-2001	шт	1
233	Отвод П 90 ст. 20 89х3,5 ГОСТ 17375-2001	шт	1
234	Фланец ГОСТ 33259 80-10-01-1-B-20-II	шт	3
235	Фланец ГОСТ 33259 125-10-01-1-B-20IV	шт	1
236	Труба э/с 133х4 ГОСТ 10704-91 ст 4-6 метров	т	0,03
237	Фланец стальной Ду 80 Ру16 ГОСТ 33259-2015 LD	шт	4,00
238	Болт М16х70 ГОСТ 7798-70	шт	16,00
239	Прокладка ПОН Ду80	шт	4,00
240	Гайка М16	шт	16,00
241	Монтаж КНС с пуско-защитой	шт	1,00
242	КНС-10		
243	Монтаж запорной арматуры	комп.	1,00
244	Погружной насос для сточных вод, Q=1747 м3/час; H=7,02м; N=27кВт Grundfos S2.100.300.220.6.38E.S.338.G.N.D.511 (поставка Евродом)	комп.	2,00
245	Рыча для установки насосов - автоматическая труба муфта DN300 (поставка Евродом)	шт	2,00
246	Труба э/с 325х8 ГОСТ 10705-80	пог.м.	2,5
247	Труба э/с 219х8 ГОСТ 10705-80	пог.м.	2,00
248	Фланец ст. сплок Ду200 Ру16 ГОСТ 33259-2015 LD	шт	6,00
249	Фланец ст. сплок Ду300 Ру10 ГОСТ 33259-2015	шт	1,00
250	Защелка П ст. 20 325х10 ГОСТ 17379-2001	шт	1,00
251	Тройник 325х8-219х8 ГОСТ 17376-2001	шт	2,00
252	Защелка ТВС 30х39р серия EZ Ру16 Ду200	шт	2,00
253	Клипп обр. шаровой фланец, ABRA Ду200 Ру16	шт	2,00
254	Прокладка ПОН Ду 200	шт	4,00
255	Болт М20х90 ГОСТ 7798-70	шт	48,00
256	гайка М20	шт	48,00
257	Монтаж и пуско-защита КНС10	комп.	1,00
258	КНС-11		
259	Монтаж запорной арматуры	комп.	1,00
260	Погружной насос для сточных вод, Q=1747 м3/час; H=7,02м; N=27кВт Grundfos S2.100.300.220.6.38E.S.338.G.N.D.511 (поставка Евродом)	комп.	2
261	Рыча для установки насосов - автоматическая труба муфта DN300 (поставка Евродом)	шт	2,00
262	Труба э/с 325х8 ГОСТ 10705-80	пог.м.	2,5
263	Труба э/с 219х8 ГОСТ 10705-80	пог.м.	2,00
264	Фланец ст. сплок Ду200 Ру16 ГОСТ 33259-2015 LD	шт	6,00
265	Фланец ст. сплок Ду300 Ру10 ГОСТ 33259-2015	шт	1,00



№ п/п	Наименование работ и материалов	Ед. изм.	Кол-во
266	Заглушка П.ст. 20 325х10 ГОСТ 17379-2001	шт	1,00
267	Тройник 325х3-219х6 ГОСТ 17376-2001	шт	2,00
268	Защелка ТВС 30х39р серия EZ Py16 Dy200	шт	2,00
269	Класс обр. шаровый фланец ABRA Dy200Py16	шт	2,00
270	Прокладка ПОН Dy 200	шт	4,00
271	Болт М20х90 ГОСТ 7798-70	шт	48,00
272	гайка М20	шт	48,00
273	Монтаж и пуско-наладка КНС10	компл.	1,00
274	Хоз.бытовая канализация К1м (напорная)		
275	Разработка грунта с погружкой в самосвал и перемещением по площадке до 1 км	м3	908,00
276	Устройство основания h=150мм с уплотнением ручными трамбовками	м3	38,00
277	Защитная обсыпка песком	м3	137,00
278	Обратная засыпка скапываем грунтом с уплотнением	м3	881,00
279	Труба полипропиленовая ПЭ100 SDR17 Д110	м	24,00
280	Монтаж трубопровода ПЭ100 SDR17 - Д110	м	143,00
281	Втулка Д110	шт	1,00
282	Монтаж трубопровода Втулка Д110	шт	1,00
283	Фланец Д110	шт	5,00
284	Монтаж трубопровода Фланец Д110	шт	5,00
285	Монтаж трубопровода ПЭ100 SDR17 - Д63	м	32,60
286	Монтаж тройника 110х63	шт	1,00
287	ШПГС 0-20	м3	175,00
288	Скала 0-500	м3	881,00
289	Канализационный насос S2.100.200.260.4.58L.S.266.G.N.D	шт	4,00
290	Автоматическая Трубыла Муфта DN200	шт	4,00
291	Щель подкачки 800 кг 4м SS	шт	4,00
292	Гидростатический Датчик уровня LH100 0-5м с 50м STD	шт	2,00
293	Комплект Поплавковый Выключатель 2 MS1.10m	шт	2,00
294	Насос Яма PRO V08DA-243/EADOX2-T0068-540-0	шт	2,00
295	Прибор управления Wilo-SK Wilo SK-712/4-2-7,5(17A)/T2 2895019	шт	1,00
296	Поплавковый выключатель MS1 2004593 Wilo	шт	2,00
297	Датчик уровня (кабель длиной 10м)2519921 Wilo	шт	1,00
298	Щель 3м 400кг(основательная сталь) 6063139 Wilo	шт	2,00
299	Щель управления MEGATRON-ШАУ-Д-380-22-062-54КП-С503814, 30 кВт	шт	1,00
300	Устройство для погружного монтажа насоса DN80/2RK	шт	2,00
301	Скала 0-200	м3	352,00

Таблица 3. Перечень работ (улучшений), произведенных на части земельного участка общей площадью 46 982 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 кв. м (Очередь 3)

№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
02-01-01 Благоустройство			
Раздел 1. Благоустройство покрытий			
1	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	13,17
2	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценке 27-06-029-01	1000 кв. м	78,41
3	Смесь асфальтобетонная пористая крупнозернистая марка I	т	1 458,12
4	Смесь асфальтобетонная горячая плотная мелкозернистая, марка I, тип А с добавкой КСМА КОЛТЕК	т	471,19
5	Решение асфальтовых материалов	т	59,44
6	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styralf 90 Премиум"	т	61,22
7	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	0,56
8	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3	шт	56,00
9	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий	100 м	8,95
10	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг	шт	895,00
Устройство асфальтовой проезжей части			
11	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	26,02
12	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	3 278,77
13	Решение асфальтовых материалов	т	288,49
14	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styralf 90 Премиум"	т	297,14
15	Устройство покрытия из горячих асфальтобетонных смесей асфальтоукладчиками второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	46,65



№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
16	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценкам 27-06-029-01	1000 кв. м	193,78
17	Смеси асфальтобетонные пористые крупнозернистые марка I	т	4 220,66
18	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип А с добавкой КМА КОМПЕК	т	2 239,81
Устройство асфальтовой проезжей части			
19	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из щебня	100 куб. м	9,02
20	Щебень М 1000, фракция 20-40 мм, группа 2	куб. м	1 136,27
21	Рольки вязких материалов	т	101,00
22	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styralf 90 Прематум"	т	104,03
23	Устройство покрытия на горячих асфальтобетонных смесях асфальтоукладчиком второго типоразмера, толщина слоя 4 см	1000 кв. м	9,02
24	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать к расценкам 27-06-029-01	1000 кв. м	18,04
25	Смеси асфальтобетонные горячие плотные мелкозернистые, марка I, тип А с добавкой КМА КОМПЕК	т	946,89
26	Устройство покрытия на черном щебне толщиной 6 см с плотностью мелких материалов: 2,5-2,9 т/куб. м	1000 кв. м	3,67
27	Щебень черный горячий, фракция 5-10 мм	т	62,32
28	Щебень черный горячий, фракция 10-15 мм	т	45,32
29	Щебень черный горячий, фракция 20-25 мм	т	662,81
30	Устройство односторонней шпороважной поверхностной обработки на битумной эмульсии и щебня фракция 5-10 мм с использованием распылителя щебня ШРД-3,5 и автогудроизатора СКД-100 на покрытие: в начальной стадии эксплуатации, при ширине 7 м	1000 кв. м	35,98
31	Эмульсия битумно-вяжущая ББК-Б-50	т	69,80
32	Рольки вязких материалов	т	34,53
33	Битумы полимерно-модифицированные дорожные, марка: "G-Way Styralf 90 Прематум"	т	35,56
34	Добавка противоморозная I марки ПМД	л	290,00
35	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из скалы	100 куб. м	345,38
36	Скала вырезана швом	куб. м	43 517,88
37	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракция 40-70 мм при укладке мелких материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см. кв): однослойных	1000 кв. м	34,53
38	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	241,68
02-01-02 Вертикальная планировка			
Раздел 1. Вертикальная планировка			
1	Планировка площадей бульдозерами мощностью: 59 кВт (80 л.с.)	1000 кв. м	70,95
2	Разработка грунта с погрузкой на автомобильно-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	35,48
3	Перевозка грузов автомобильно-самосвальными грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстоянии: I класс груза до 1 км	1 т груза	69 176,25
4	Работа на отвалах, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	35,48
5	Разработка грунта с погрузкой на автомобильно-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3, грунт для обратной засыпки	1000 куб. м	35,85
6	Перевозка грузов автомобильно-самосвальными грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстоянии: I класс груза до 1 км	1 т груза	69 899,70
7	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из пыльно-гравийной смеси, дресвы	100 куб. м	40,16
8	Засыпка экскаваторами импортного производства с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) куб. м, группа грунтов: 3	1000 куб. м	35,85
9	Смеси готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С10, размер зерен 0-40 мм	куб. м	4 899,52
10	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из скалы, утесы	100 куб. м	305,34
11	Скала вырезана швом	куб. м	38 472,84



№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
12	Уплотнение грунта приямками катками на пневмоколесном ходу 25 т на первый проход по одному следу при толщине слоя: 25 см	1000 куб. м	35,85
13	На каждый последующий проход по одному следу добавлять: к расценке 01-02-001-01	1000 куб. м	358,46
02-01-03 Наружные сети водоснабжения и водоотведения			
Раздел 1. Наружные сети ливневой канализации (участок от к.3 до КНС.11)			
Земляные работы			
1	Разработка грунта с погрузкой на автомобильно-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, грунта грунтов 3	1000 куб. м	2,20
2	Перевозка грузов автомобильно-самосвальными грузоподъемностью 10 т работающими вне карьера на расстояние: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 853,50
3	Работа на отвале, грунта грунтов: 2-3	1000 куб. м	2,20
4	Устройство основания под трубопроводом: щебеночного	10 куб. м	2,70
5	Засыпка крутую траншей, пазух котлованов и ям, грунта грунтов: 2	100 куб. м	1,35
6	Смесь щебеночно-гравитная готовая, щебень из плотных горных пород М 1400, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	куб. м	194,40
Монтажные работы			
7	Установка полипропиленовых фасонных частей: отводов, колена, патрубков, переходов	10 шт	0,70
8	Отвод полипропиленовой сварной 45°, ПП3100, к изпорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см. м), диаметр 125 мм	шт	2,00
9	Отвод полипропиленовой сварной 60°, ПП3100, к изпорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см. м), диаметр 125 мм	шт	3,00
10	Отвод полипропиленовой сварной 90°, ПП3100, к изпорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см. м), диаметр 125 мм	шт	2,00
11	Укладка трубопроводов канализации из полипропиленовых труб диаметром: 225 мм	100 м	1,66
12	Трубы изпорные полипропиленовые ПП3100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 13,4 мм	м	167,56
13	Установка полипропиленовых фасонных частей: отводов, колена, патрубков, переходов	10 шт	0,90
14	Отвод полипропиленовой сварной 45°, ПП3100, к изпорным трубам 2,5 МПа (25 кгс/см. м), диаметр 225 мм	шт	3,00
15	Отвод полипропиленовой сварной 60°, ПП3100, к изпорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см. м), диаметр 225 мм	шт	3,00
16	Отвод полипропиленовой сварной 90°, ПП3100, к изпорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см. м), диаметр 225 мм	шт	3,00
17	Укладка трубопроводов канализации из полипропиленовых труб диаметром: 400 мм	100 м	1,26
18	Трубы изпорные полипропиленовые ПП3100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 400 мм, толщина стенки 23,7 мм	м	127,56
19	Установка полипропиленовых фасонных частей: отводов, колена, патрубков, переходов	10 шт	0,60
20	Отвод полипропиленовой сварной 45°, ПП3100, к изпорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см. м), диаметр 400 мм	шт	2,00
21	Отвод полипропиленовой сварной 60°, ПП3100, к изпорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см. м), диаметр 400 мм	шт	2,00
22	Отвод полипропиленовой сварной 90°, ПП3100, к изпорным трубам 0,63 МПа (6,3 кгс/см. м), диаметр 400 мм	шт	2,00
23	Установка полипропиленовых фасонных частей: тройников	10 шт	0,20
24	Тройник полипропиленовой сварной ПП3100, к изпорным трубам, номинальное давление 1,6 МПа (16 кгс/см. м), 3, диаметр 400 мм	шт	2,00
25	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравитной смеси, дресвы	100 куб. м	26,18
26	Смесь щебеночно-гравитная готовая, щебень из плотных горных пород М 1200, номер смеси С4, размер зерен 0-80 мм	куб. м	3 193,96
Колодез			
27	Устройство круглых оборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,25



№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
28	Плита дивана ПН15, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,38 куб. м, расход арматуры 33,13 кг	шт	1,00
29	Котлово стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,265 куб. м, расход арматуры 4,94 кг	шт	1,00
30	Котлово стеновое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,40 куб. м, расход арматуры 7,02 кг	шт	2,00
31	Плиты перекрытия ППН15-1, бетон В15, объем 0,27 куб. м, расход арматуры 30 кг	шт	1,00
32	Котлово опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	2,00
33	Плиты дорожные ПД 2-6, бетон В15, объем 0,8 куб. м, расход арматуры 84,99 кг (ПД-ЛП прям.)	шт	1,00
34	Лак чугунный тяжелый	шт	1,00
35	Установка: гидрантов пожарных	шт	1,00
36	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 250-400 мм	т	0,11
37	Пожарная подставка раскрутила ППР на высокопрочного чугуна с внутренними цементно-песчаным покрытием, диаметр 300 мм (400 мм - прям.)	шт	1,00
Раздел 2. Канализацияхоз-бытовая К1			
Земляные работы			
38	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	1,03
39	Перевозка грузов автомобильных-самосвалом грузоподъемностью 10 т работающим вне очереди на расстоянии: I класс груза до 1 км	1 т груза	1 800,75
40	Работа на отвала, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	1,03
41	Устройство основания под трубопроводы: пестяного	10 куб. м	5,30
42	Засыпка крутую траншей, паук котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	1,59
43	Песок для строительных работ природный 50%, обогащенный 50%	куб. м	217,30
44	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: из песчано-гравийной смеси, дресвы	100 куб. м	7,94
45	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М1200, номер смеси С4, размер зерен 0-80 мм	куб. м	968,68
Монтажные работы			
46	Укладка трубопроводов канализации из полистироловых труб диаметром: 225 мм (160мм,200мм -прям.)	100 м	2,01
47	Трубы клипсовые полистироловые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 160 мм, толщина стенки 14,6 мм	м	203,21
48	Трубы клипсовые полистироловые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 200 мм, толщина стенки 18,2 мм	м	83,40
49	Укладка трубопроводов канализации из полистироловых труб диаметром: 315 мм (250мм - прям.)	100 м	0,07
50	Трубы клипсовые полистироловые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 250 мм, толщина стенки 22,7 мм	м	7,00
51	Укладка канализационных безнапорных раскрутила труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (+ 110мм - прям.)	100 м	0,58
Колодцы			
52	Устройство круглых оборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 куб. м	1,91
53	Плита дивана ПН10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,18 куб. м, расход арматуры 15,14 кг	шт	12,00
54	Котлово стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,16 куб. м, расход арматуры 3,95 кг	шт	12,00
55	Котлово стеновое смотровых колодцев КС10.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,24 куб. м, расход арматуры 5,66 кг	шт	15,00
56	Плиты перекрытия ППН10-2, бетон В15, объем 0,10 куб. м, расход арматуры 16,65 кг	шт	11,00
57	Котлово опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	8,00
58	Плиты дорожные ПД6, бетон В20, объем 0,85 куб. м, расход арматуры 99,30 кг	шт	12,00
59	Лак чугунный тяжелый	шт	12,00



№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
60	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,24
61	Плита днища ПН15, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,36 куб. м, расход арматуры 33,13 кг	шт	1,00
62	Котло с типовое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,265 куб. м, расход арматуры 4,94 кг	шт	2,00
63	Котло с типовое смотровых колодцев КС15.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,40 куб. м, расход арматуры 7,02 кг	шт	1,00
64	Плиты перекрытия ППН15-2, бетон В15, объем 0,27 куб. м, расход арматуры 32,21 кг	шт	1,00
65	Котло опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	1,00
66	Котло с типовое смотровых колодцев КС7.3, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,05 куб. м, расход арматуры 1,64 кг	шт	2,00
67	Плиты дорожные ПД6, бетон В20, объем 0,83 куб. м, расход арматуры 99,30 кг	шт	1,00
68	Лок чугунный канальный	шт	1,00
69	Гидроизоляция боковой облицовки бигулы в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	100 кв. м	0,82
70	Битумы нефтяные строительные БН-50/50	т	0,01
71	Мастика "Ярославка БПХ-2"	т	0,20
Раздел 3. Канализация К1-м			
Земельные работы			
72	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаватором с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	1,98
73	Перевозка грузов автомобиль-самосвалом грузоподъемностью 10 т работающим вне карьера на расстоянии: I класс груза до 1 км	1 т груза	3 456,25
74	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	1,98
75	Устройство основания под трубопроводы: пестяного	10 куб. м	10,40
76	Засыпка вручную траншей, шахт котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	3,62
77	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	466,00
78	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: на песчано-гравийной смеси, дресмы	100 куб. м	16,42
79	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М1200, номер смеси С4, размер зерен 0-80 мм	куб. м	2 003,24
Монтажные работы			
80	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 125 мм	км	0,31
81	Трубы из полимерных материалов ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 125 мм, толщина стенки 9,2 мм	м	316,81
Раздел 4. Канализация поверхностных стоков К2			
Земельные работы			
82	Разработка грунта с погрузкой на автомобиль-самосвалы экскаватором с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) куб. м, группа грунтов 3	1000 куб. м	0,54
83	Перевозка грузов автомобиль-самосвалом грузоподъемностью 10 т работающим вне карьера на расстоянии: I класс груза до 1 км	1 т груза	945,00
84	Работа на отвале, группа грунтов: 2-3	1000 куб. м	0,54
85	Устройство основания под трубопроводы: пестяного	10 куб. м	3,45
86	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	37,95
87	Засыпка вручную траншей, шахт котлованов и ям, группа грунтов: 2	100 куб. м	1,91
88	Песок для строительных работ природный 50%; обогащенный 50%	куб. м	228,95
89	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2	100 куб. м	1,91
90	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: на песчано-гравийной смеси, дресмы	100 куб. м	3,00
91	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М1400, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	куб. м	366,00
92	Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований: на песчано-гравийной смеси, дресмы	100 куб. м	49,15



№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
93	Смесь готовые щебеночно-песчаные (ГОСТ 25607-2009) номер: С2, размер зерен 0-20 мм	куб. м	1 322,72
94	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М1200, номер смеси С4, размер зерен 0-80 мм	куб. м	4 673,21
Монтажные работы			
95	Укладка трубопроводов канализации из полистироловых труб диаметром: 110 мм (160мм - прям.)	100 м	0,16
96	Трубы дренажные полистироловые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 160 мм (КОРСИС -прям.)	м	16,06
97	Укладка трубопроводов канализации из полистироловых труб диаметром: 225 мм (250мм - прям.)	100 м	0,66
98	Трубы дренажные полистироловые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 250 мм	м	67,06
99	Укладка трубопроводов канализации из полистироловых труб диаметром: 315 мм	100 м	0,56
100	Трубы дренажные полистироловые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 315 мм	м	56,76
101	Укладка трубопроводов канализации из полистироловых труб диаметром: 400 мм	100 м	0,30
102	Трубы дренажные полистироловые гофрированные двухслойные, класс кольцевой жесткости SN8, номинальный внутренний диаметр 400 мм	м	30,00
Колодцы			
103	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,37
104	Плита днища ПН10, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,18 куб. м, расход арматуры 15,14 кг	шт	2,00
105	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,16 куб. м, расход арматуры 3,95 кг	шт	2,00
106	Плиты перекрытия ПН10-2, бетон В15, объем 0,10 куб. м, расход арматуры 16,65 кг	шт	2,00
107	Плиты дорожные ПД6, бетон В20, объем 0,85 куб. м, расход арматуры 99,30 кг	шт	2,00
108	Лок чугунный тяжелый	шт	1,00
109	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев диаметром: 1,5 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,19
110	Плита днища ПН15, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,38 куб. м, расход арматуры 33,13 кг	шт	1,00
111	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС15.6, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,265 куб. м, расход арматуры 4,94 кг	шт	4,00
112	Плиты перекрытия ПН15-2, бетон В15, объем 0,27 куб. м, расход арматуры 32,21 кг	шт	1,00
113	Кольцо опорное КО-6 /бетон В15 (КВ. М00), объем 0,02 куб. м, расход арматуры 1,10 кг	шт	1,00
114	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС7.9, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,15 куб. м, расход арматуры 4,80 кг	шт	1,00
115	Лок чугунный тяжелый	шт	1,00
116	Устройство основания под фундамента: щебеночного	куб. м	0,77
117	Смесь щебеночно-песчаная готовая, щебень из плотных горных пород М1400, номер смеси С5, размер зерен 0-40 мм	куб. м	0,89
118	Устройство круглых дождеприемных колодцев для дождевой канализации: из сборного железобетона диаметром 1,0 м в сухих грунтах	10 куб. м	0,77
119	Кольцо стеновое смотровых колодцев КС10.9А, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,22 куб. м, расход арматуры 14,76 кг (КС10.9Б - прям.)	шт	7,00
120	Плита днища плоская, бетон В15 (КВ. М00), объем до 0,5 куб. м, расход арматуры 60 кг/куб. м (КЦД10-а прям.)	куб. м	0,77
121	Крышка колодцев КЦП1-10-1, бетон В15 (КВ. М00), объем 0,1 куб. м, расход арматуры 7,70 кг (КЦП3-10 прям.)	шт	7,00
122	Лок чугунный с решеткой для дождеприемного колодца ЛР	шт	7,00
123	Гидроизоляция боковой облицовки битумная в 2 слоя по напыленной поверхности битумной клеем, асфальту, бетону	100 кв. м	0,58
124	Битумы нефтяные строительные БН-50/50	т	0,01



№	Наименование	Ед. изм.	Кол.
125	Мостика "Ярославия БПХ-2"	т	0,14

Таблица 4. Перечень работ (улучшений), произведенных на части земельного участка общей площадью 51 875 кв. м в составе земельного участка с кадастровым номером 66:41:0610005:220 общей площадью 201 492 +/- 157 кв. м (Очередь 4)

№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
1	Устройство наружных кабельных линий 0,4 кВ			
1	Отвес (подушка для кабеля) с трамбовкой	дог. цена	куб. м	132,48
2	Кармач (перегородка между электропроводящими линиями ВРУ1-Н1 и ВРУ1-Н2)	дог. цена	шт	1848
4	Труба ПНД 160 для ввода в здание и ТП (L=12м)	дог. цена	шт	2
6	Труба ПНД 160 для защиты кабеля при пересечении с другими сетями (L=12м)	дог. цена	шт	2
8	Уплотнение в трубе (герметизация)	дог. цена	шт	18
11	Исполнительная съёмка с ИСО ГД	дог. цена	компл	1
13	Кабель АВБШнг (А)-4х240 мм(Н)-1	дог. цена	м	1280
14	Кармач	дог. цена	шт	7700
15	Муфта комм. 4ПКС(6)-1-150/240-5 КВТ	дог. цена	шт	12
16	ПНР	дог. цена	компл	1
	Материалы Гемидрачтика			
1	ПШС к-т=1,24	Накладная №293	куб. м	164
4,6	Труба гофрированная D160*9,5 SDR17	Накладная №257	м	48
13	Кабель силовой АВБШнг (А)-4х240 мм(Н)-1	Накладная №257	м	1280
	Реконструкция РП-ТП 9525			
1	Замена трансформатора ТДЛ-10-11.2-2-0,5/10Р-300/5 УХЛ2	договорная цена	шт.	2,00
2	Монтаж прибора релейной защиты Сирис-2-Л, настройка устройств	договорная цена	м.	1,00
3	ПНР, испытание Т/Т, кабельных линий 10кВ	договорная цена	шт.	1,00
	Изготовление, доставка и монтаж оборудования для реконструкции РП-ТП			
1	Реконструкция РП-ТП ДГУ СМР, ПНР	дог. цена	шт	1
2	КСО-298-8ВВ-630-У3 (Tr-p2)(м.10)	дог. цена	шт	1
3	РУ-0,4кВ(2000А)(РП-ТП ДГУ)	дог. цена	шт	1
4	Трансформатор ТМТ-1000/10-0,4кВ Д/Уч-11 УХЛ2 Электрошит	дог. цена	шт	2
5	Шкафы переключ РУНН - Tr-p	дог. цена	шт	2
6	Материалы Гемидрачтика			
7	Кабель АПвВнг(В)-LS 1х95/50-10		м	75
8	Муфта комм. ПКВОН-10-70/120		шт	6
	Реконструкция РП-ТП 9525			
1	Трансформатор тока нулевой последовательности ТЗУМ-1-1, ф=105	договорная цена	шт.	1,00
2	Шкафы электропитания АД 3х20	договорная цена	м.	1,00
3	Болт М10, шайба, гайка	договорная цена	шт.	20,00
4	Отрабатыватель перемещения ОПН-П/33У-К) 10/11,5/680 УХЛ2	договорная цена	шт.	3,00
5	Замена вторичных цепей кабели КСО UNIFLEX H07V-K	договорная цена	м.	150,00
6	Разъемы кабели КСО	договорная цена	шт.	2,00
7	Разъемы разъемов РБЗ 10/630	договорная цена	шт.	3,00
8	Кабель кабель 40х100 Transcab Led	договорная цена	шт.	1,00
9	Очиститель Pro-Brise Super Alkaline 2203-5	договорная цена	шт.	4,00
10	Общественная ветка 10кг	договорная цена	шт.	1,00
11	Краска	договорная цена	шт.	1,00
12	Поиск повреждения КЛ 10кВ	договорная цена	шт.	1,00
13	Испытание кабеля 10кВ №3 и №4	договорная цена	шт.	2,00
14	ПНР, РП, испытание Т/Т, включатели Ршол 10кВ №3 и №4	договорная цена	шт.	2,00
	Реконструкция РП-ТП 9525			
1	Монтаж алюминиевых шин 5х50	договорная цена	м.	4,00
2	Монтаж стальной шины заземления 5х50	договорная цена	м.	9,00
3	Сварочные работы(реал, элгб, сверление)	договорная цена	м.	13,00
4	Усадка термотрубки TUT 130/36 на шинный мост	договорная цена	м.	4,00
5	Наконечники ТМЛ 70-12	договорная цена	шт.	8,00
6	Шина монтажная стальная, FLS L=2м.	договорная цена	шт.	6,00
7	Комплект штырей и болтовых соединений	договорная цена	компл.	1,00
1	Наружные сети ВД			
2	Земельные работы (расчет земляных работ от натурных отметок)			
2	разработка грунта траншеи механизированным способом с применением гидромолота на вращающемся	договорная цена	куб. м	1 455,00
3	разработка грунта 3 группы траншеи механизированным способом на вращающемся	договорная цена	куб. м	1 446,00
4	разработка грунта 3 группы вручную в местах пересечения с с/п, сетями	договорная цена	куб. м	3,00
5	доработка грунта 3 группы вручную, очистка дна и стенок с выемкой в траншеи, разработкой механизированным способом	договорная цена	куб. м	16,00
6	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на автопогрузчик и перевозка до 1 км	договорная цена	куб. м	19,00
7	засыпка щебнем фракции (d=40 см)	договорная цена	куб. м	129,40

31

Передан через Диадок 02.06.2025 11:15 GMT+03:00
4c7bccda-4198-4c8b-b83f-7101a9b835b
Страница 31 из 40



№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
8	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	договорная цена	куб. м	138,00
9	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	договорная цена	куб. м	629,00
10	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	договорная цена	куб. м	1 881,00
11	обратная засыпка трубопровода экскаватором и уплотнение грунта трамбовками	договорная цена	куб. м	1 881,00
12	Монтажные работы			
13	Монтаж труб ПНД Д 400 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	м.п.	540,20
14	Монтаж отвода (45,60,90) ПНД Д 400 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	шт.	6,00
15	Монтаж тройника ПНД Д 400 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	шт.	2,00
16	Закладка проводов типа ЖБН конструкции	договорная цена	ед.	
17	Монтаж колодца под ПП	договорная цена	ед.	
18	Дешко ПН15	договорная цена	шт.	
19	Колоде стеновое КС15.6	договорная цена	шт.	
20	Колоде стеновое КС15.9	договорная цена	шт.	
21	Плита перекрытия ППП15	договорная цена	шт.	
22	Колоде опорное КО6	договорная цена	шт.	
23	Леск Т (С250)	договорная цена	шт.	
24	Плита ПД-ЛТ под леск Т	договорная цена	шт.	
25	Монтаж стрелок	договорная цена	шт.	
26	Монтаж пожарного подставки фланцевой ППФ Д400 чугун	договорная цена	ед.	
27	Монтаж пожарного гидранта Лафр Н=2250	договорная цена	ед.	
28	Муфта д.0400 SDR17 ПЭ100 TRANS-QUADRO	договорная цена	шт.	
29	Втулка под фланец (штамп, укл.) д.0400 SDR17 ПЭ100 ТОН СТРОЙ	договорная цена	шт.	
30	Фланец стальной (расточка) DN0400 PN10 под ПЭ втулку DN0400	договорная цена	шт.	
31	Болты, гайки, шайбы	договорная цена	кг.	
32	Испытания	договорная цена		
33	Гидравлические испытания	договорная цена	ед.	
34	Итого:			
35	Материалы Гептодредчика			
36	Скала 0-200	договорная цена	куб. м	1 062,00
37	ПЩС 0-20	договорная цена	куб. м	354,00
38	Шобель 20-40	договорная цена	куб. м	47,00
39	Скала 0-500	договорная цена	куб. м	372,40
40	ПЩС 0-20	договорная цена	куб. м	108,00
41	Шобель 20-40	договорная цена	куб. м	49,38
42	Скала 0-200	договорная цена	куб. м	625,20
43	ПЩС 0-20	договорная цена	куб. м	403,20
44	Шобель 20-40	договорная цена	куб. м	43,90
45	Скала 0-200	договорная цена	куб. м	573,80
46	ПЩС 0-20	договорная цена	куб. м	85,80
47	Шобель 20-40	договорная цена	куб. м	33,02
1	Наружные сети бытовой канализации К1			
2	Земельные работы (расчет земельных работ от натурных отметок)			
3	разработка грунта 3 группы траншеи механизированным способом на вынос 1км	договорная цена	куб. м	388,0
4	Зачистка выработанных грунтов в основании дросель - скальной породой Н=1000мм	договорная цена	куб. м	
4	разработка грунта 3 группы вручную в местах пересечения с сетью, сетями	договорная цена	куб. м	3,0
5	доработка грунта 3 группы вручную, зачистка для и стенок с выкладкой в траншеи, разработкой механизированным способом	договорная цена	куб. м	16,0
6	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/самосвалы и перевозка до 1 км	договорная цена	куб. м	19,0
8	засыпка щебнем фракции 40-70 мм (d=40 см)	договорная цена	куб. м	
7	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	договорная цена	куб. м	22,0
8	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	договорная цена	куб. м	76,0
9	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	договорная цена	куб. м	357,0
10	обратная засыпка трубопровода экскаватором и уплотнение грунта трамбовками	договорная цена	куб. м	357,0
11	Водоотлив на траншеи	договорная цена	куб. м	
12	Монтажные работы			
13	монтаж новой трубы " КОРСИС D160 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	104,9
14	уплотнительное кольцо Корсис SN8 D160	договорная цена	шт.	17,0
15	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,0 м в мокрых грунтах	договорная цена	шт	5,0
16	плита днища ПН-10	договорная цена	шт	5,0
19	бетонная подготовка В5,5	договорная цена	куб. м	
17	лоток из бетона бетон В15	договорная цена	куб. м	4,8
18	колоде стеновое КС 10-9	договорная цена	шт	10,0
19	плита перекрытия 2ПП10	договорная цена	шт	5,0
23	колоде стеновое КС10-6	договорная цена	шт	
24	колоде дорборное КО6	договорная цена	шт	
20	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт	
21	леск чугунный канализационный тип ТМ	договорная цена	шт	
27	колоде стеновое КС7-3	договорная цена	шт	

32

Передан через Диадок 02.06.2025 11:15 GMT+03:00
4c7bcca-4198-4c8b-b83f-701a8b835b
Страница 32 из 40



№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
20	Задача проколов через ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	9,0
29	Итого по хозяйственно-бытовой канализации	договорная цена	руб.	
30	Гидравлические испытания	договорная цена	комплекс работ	
21	Наружные сетиливневой канализации	договорная цена		
22	Земляные работы (расчет земляных работ от натурных отметок)	договорная цена		
23	разработка грунта 3 группы траншеи механизированным способом на вынос 1км	договорная цена	куб. м	888,0
34	Земляные подготовочные работ в основании дросельной - скальной породой Н=1000мм	договорная цена	куб. м	
24	разработка грунта 3 группы вручную в местах пересечения с сущ. объектами	договорная цена	куб. м	3,0
25	доработка грунта 3 группы вручную, защита дна и стенок с выкладкой в траншеи, разработкой механизированным способом	договорная цена	куб. м	16,0
26	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/самосвалы и перевозка до 1 км	договорная цена	куб. м	19,0
38	засыпка щебнем фракции 40-70 мм (D=40 см)	договорная цена	куб. м	
27	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	договорная цена	куб. м	49,0
28	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	договорная цена	куб. м	226,0
29	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	договорная цена	куб. м	525,0
30	обратная засыпка трубопровода экскаватором и уплотнение грунта трамбовками	договорная цена	куб. м	525,0
33	Водоотлив на траншеи	договорная цена	куб. м	
31	Монтажные работы	договорная цена		
32	монтаж трубы "КОРСИС ПРРО 630 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	96,6
33	уплотнительное кольцо Корсис SN8 D630	договорная цена	шт.	8,0
34	Монтаж трубы ПНД д 315 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	м.п.	130,2
35	Монтаж отсева (45,60,90) ПНД д 315 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	шт.	2,0
37	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,0 м в мокрый грунт	договорная цена	шт.	
38	плита днища ПН-10	договорная цена	шт.	
39	бетонная подготовка В3,5	договорная цена	куб. м	
60	лоток из бетона бетон В15	договорная цена	куб. м	
61	колодезное стеновое КС 10-9	договорная цена	шт.	
62	плита перекрытия 2ПН10	договорная цена	шт.	
63	колодезное стеновое КО6	договорная цена	шт.	
64	колодезное стеновое КО6	договорная цена	шт.	
65	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт.	
66	лок чугунный канализационный тип ТМ	договорная цена	шт.	
67	Дождеприемник круглый на ширине Дк	договорная цена	шт.	
68	колодезное стеновое КС7-3	договорная цена	шт.	
69	Задача проколов через ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	
36	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,5 м в мокрый грунт	договорная цена	шт.	4,0
37	бетонная подготовка В3,5	договорная цена	куб. м	1,2
38	лоток из бетона бетон В15	договорная цена	куб. м	5,2
39	плита днища ПН-15	договорная цена	шт.	4,0
74	колодезное стеновое КС 15-6	договорная цена	шт.	
40	колодезное стеновое КС 15-9	договорная цена	шт.	8,0
41	плита перекрытия 2ПН15	договорная цена	шт.	4,0
77	колодезное стеновое КО6	договорная цена	шт.	
78	колодезное стеновое КС 7-3	договорная цена	шт.	
79	бетон В15	договорная цена	куб. м	
80	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт.	
81	лок чугунный канализационный тип ТМ	договорная цена	шт.	
82	упор из бетона В7,5	договорная цена	куб. м	
42	Задача проколов через ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	8,0
46	Гидравлические испытания	договорная цена	комплекс работ	
43	Итого работы:			
44	Материалы Гемтоградчанка			
45	Скала 0-200	Накладная №4 от 12.01.2022	куб. м	875,0
46	ЩПС 0-20	Накладная №4 от 12.01.2022	куб. м	364,0
47	Скала 0-200	Накладная №47 от 15.02.2022	куб. м	359,6
48	ЩПС 0-20	Накладная №47 от 15.02.2022	куб. м	83,0
Монтаж погружных насосов в КНС-13				
1	Монтаж погружных насосов для сточных вод	ДЦ	шт.	2
2	Монтаж рамы для установки насосов - автоматическая трубная муфта DN80	ДЦ	шт.	2
3	2111 Задвижка фланцевая DN80, PN16 EN-GJS-400-15 EPDM	ДЦ	шт.	2
4	Кольца обратный шаровый чугунный, фланцевый DN80, PN16 EN-GJS-400-15 NBR	ДЦ	шт.	2
5	Тройник (литой, уд.) д.0090 SDR 17 ПЭ 100	ДЦ	шт.	1
6	Переход редукционный д.0125/0090 SDR 11 ПЭ 100	ДЦ	шт.	1
7	Отвод 90° (литой, уд.) д.0090 SDR 17 ПЭ 100	ДЦ	шт.	3
8	Втулка под фланец (литая, уд.) д.0090 SDR 17 ПЭ 100	ДЦ	шт.	6
9	Фланец стальной (расточенный) с покрытием DN0090, PN16	ДЦ	шт.	6

33

Получен через Диадок 02.06.2025 11:15 GMT+03:00
4c7bcccda-4198-4c8b-b83f-7101affb835b
Страница 33 из 40



№	Наименование	Обозначение	Ед. изм.	Кол-во
10	Фланец стальной (расточенный) с покрытием DN125, PN16	ДЦ	шт	2
11	Втулка под фланец (штамп, удл.) д.0125 SDR 11 ПЭ 100	ДЦ	шт	2
12	Муфта д.090 SDR 11 ПЭ 100	ДЦ	шт	6
13	Муфта д.0125 SDR 11 ПЭ 100	ДЦ	шт	2
14	Труба 90х5,4 SDR 17 ПЭ 100	ДЦ	м	6
15	Плоская для обслуживания 2000х500 мм	ДЦ	шт	1
16	Корзина мусороулавливающая 500х400х250 мм комплекте с направляющими	ДЦ	шт	2
17	Кронштейн для подставок	ДЦ	шт	1
18	Стрелка С-1-10 h=3350 мм	ДЦ	шт	1
19	Монтаж направляющих из оцинкованной трубы д.40 мм	ДЦ	комплект	2
20	Монтаж балки под направляющие	ДЦ	шт	1
21	ПНР	ДЦ	комплекс	1
22	Насос CNP 80WQ36-16-4(P) (Q=50,72 м³/ч, H=12,0м) P=4,0 кВт 2 шт., муфта для насоса АТМ DN80 2 шт., комплект подставок выключателей MS1/10ш x 1 ш 2шт., датчик уровня 0-2,5 л. шт., шкаф управления ШУКН-НА-2-6-9 с диспетчеризацией GSM, углового исполнения 1 шт.	ДЦ	комплект	1
1	Наружные сети бытовой канализации КЛ			
2	Земельные работы (расчет земельных работ от натурных отметок)			
	разработка грунта 3 группы траншей механизированным способом на вывоз 1км	договорная цена	куб. м	
	Земельные выгородочных грунтов в основании дросель - скальной породой H=1000мм	договорная цена	куб. м	
	разработка грунта 3 группы вручную в местах переосаждения с суп. слагами	договорная цена	куб. м	
	доработка грунта 3 группы вручную, очистка дна и стенок с выемкой в траншеи, разработанной механизированным способом	договорная цена	куб. м	
	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/смосвалы и перевозка до 1 км	договорная цена	куб. м	
	засыпка пробным фракции 40-70 мм (h=40 см)	договорная цена	куб. м	
	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	договорная цена	куб. м	
	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	договорная цена	куб. м	
	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	договорная цена	куб. м	
	обратная засыпка трубопровода засыпкой и уплотнение грунта трамбовками	договорная цена	куб. м	
3	Водопровод из траншей	договорная цена	куб. м	105,0
4	Монтажные работы	договорная цена		
	монтаж новой трубы * КОРСИС D160 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	
	уплотнительное кольцо Корсис SN8 D160	договорная цена	шт.	
5	Монтаж круглых коллекторных колодцев Д1,0 м в мокрых грунтах	договорная цена	шт	
	плита днища ПН-10	договорная цена	шт	
	бетонная подготовка В3,5	договорная цена	куб. м	
	лоток из бетона бетон В15	договорная цена	куб. м	
	кольцо стеновое КС 10-9	договорная цена	шт	
	плита перекрытия МПН10	договорная цена	шт	
	кольцо стеновое КС10-6	договорная цена	шт	
	кольцо доборное КО6	договорная цена	шт	
6	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт	0,0
7	лок чугунный канализационный тип ТМ	договорная цена	шт	0,0
	кольцо стеновое КС7-3	договорная цена	шт	
	Задвижка проходная типа ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	
	Итого по объектно-бытовой канализации	договорная цена	руб.	
	Гидравлические испытания	договорная цена	комплекс работ	
4	Наружные сети ливневой канализации	договорная цена		
5	Земельные работы (расчет земельных работ от натурных отметок)	договорная цена		
6	разработка грунта 3 группы траншей механизированным способом с применением гидромолота на вывоз 1км	договорная цена	куб. м	1156,0
7	Земельные выгородочных грунтов в основании дросель - скальной породой H=1000мм	договорная цена	куб. м	53,0
	разработка грунта 3 группы вручную в местах переосаждения с суп. слагами	договорная цена	куб. м	
	доработка грунта 3 группы вручную, очистка дна и стенок с выемкой в траншеи, разработанной механизированным способом	договорная цена	куб. м	
	погрузка грунта 3 группы после ручной разработки на а/смосвалы и перевозка до 1 км	договорная цена	куб. м	
	засыпка пробным фракции 40-70 мм (h=40 см)	договорная цена	куб. м	
8	устройство основания из отсева толщиной 0,15м под трубопровод	договорная цена	куб. м	100,0
9	устройство защитного слоя трубопровода толщиной 0,3 м из отсева	договорная цена	куб. м	607,0
10	погрузка и перевозка грунта с 1 км для обратной засыпки	договорная цена	куб. м	922,0
11	обратная засыпка трубопровода засыпкой и уплотнение грунта трамбовками	договорная цена	куб. м	922,0
12	Водопровод из траншей	договорная цена	куб. м	105,0
13	Монтажные работы	договорная цена		
	монтаж труб * КОРСИС ПРО 630 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	
	уплотнительное кольцо Корсис SN8 D630	договорная цена	шт.	



№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
14	монтаж труб "КОРСИС ПРО 500 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	186,0
15	усплотительное кольцо Корсис SN8 D500	договорная цена	шт	16,0
16	монтаж труб "КОРСИС ПРО 400 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	73,0
17	усплотительное кольцо Корсис SN8 D400	договорная цена	шт	6,0
18	монтаж труб "КОРСИС ПРО 315 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	83,4
19	усплотительное кольцо Корсис SN8 D315	договорная цена	шт	6,0
20	монтаж труб "КОРСИС ПРО 250 SN 8 PR-3	договорная цена	м.п.	78,3
21	усплотительное кольцо Корсис SN8 D250	договорная цена	шт	6,0
22	Монтаж труб ПНД Д 315 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	м.п.	
22	Монтаж отвода (45,60,90) ПНД Д 315 SDR 17 ПЭ100	договорная цена	шт.	2,0
23	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,0 м в мокрый грунт	договорная цена	шт	9,0
24	плита днища ПН-10	договорная цена	шт	9,0
	бетонная подготовка B3,5	договорная цена	куб. м	
	лоток из бетона бетон B15	договорная цена	куб. м	
25	кольцо стеновое КС 10-9	договорная цена	шт	6,0
26	плита перекрытия 2ПН10	договорная цена	шт	9,0
27	кольцо стеновое КС10-6	договорная цена	шт	3,0
	кольцо опорное КО6	договорная цена	шт	
	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт	
	лок чугунный канализационный тип ТМ	договорная цена	шт	
	Дождеприемник круглый по ширине Дх	договорная цена	шт.	
	кольцо стеновое КС7-3	договорная цена	шт	
	Защита проходов через ЖБИ конструкции	договорная цена	ед.	
28	Монтаж круглых канализационных колодцев Д1,5 м в мокрый грунт	договорная цена	шт	10,0
	бетонная подготовка B7,5	договорная цена	куб. м	
29	лоток из бетона бетон B15	договорная цена	куб. м	8,2
30	плита днища ПН-15	договорная цена	шт	10,0
31	кольцо стеновое КС 15-6	договорная цена	шт	2,0
32	кольцо стеновое КС 15-9	договорная цена	шт	13,0
33	плита перекрытия 2ПН15	договорная цена	шт	10,0
	кольцо опорное КО6	договорная цена	шт	
	кольцо стеновое КС 7-3	договорная цена	шт	
	бетон B15	договорная цена	куб. м	
34	плита дорожная ПД6а	договорная цена	шт	11,0
Раздел 1. Монолитные работы подземные сооружения				
Камера К 4				
1	Устройство бетонной подготовки	дог. цена	куб. м	1,33
2	Бетонирование монолитной фундаментной плиты	дог. цена	куб. м	3,15
3	Бетонирование монолитных стоек	дог. цена	куб. м	6,6
4	Бетонирование плиты перекрытия П1	дог. цена	куб. м	2,31
5	Устройство галтелей по периметру	дог. цена	м.п.	13,8
6	Устройство обмазочной гидроизоляции в 3 слоя (1 слой праймер, 2 слоя битумной мастики)	дог. цена	кв. м	32,74
Камера КНС 13				
7	Устройство бетонной подготовки	дог. цена	куб. м	1,16
8	Бетонирование монолитной фундаментной плиты	дог. цена	куб. м	3,07
9	Бетонирование монолитных стоек	дог. цена	куб. м	11,14
10	Бетонирование плиты перекрытия П2, П3, П6	дог. цена	куб. м	1,98
11	Устройство галтелей по периметру	дог. цена	м.п.	12,8
12	Устройство обмазочной гидроизоляции в 3 слоя (1 слой праймер, 2 слоя битумной мастики)	дог. цена	кв. м	52,44
Камера КВ 4				
13	Устройство бетонной подготовки	дог. цена	куб. м	1,62
14	Бетонирование монолитной фундаментной плиты	дог. цена	куб. м	4,37
15	Бетонирование монолитных стоек	дог. цена	куб. м	8,28
16	Бетонирование плиты перекрытия П3	дог. цена	куб. м	1,95
17	Устройство галтелей по периметру	дог. цена	м.п.	16
18	Устройство обмазочной гидроизоляции в 3 слоя (1 слой праймер, 2 слоя битумной мастики)	дог. цена	кв. м	40,08
Камера КВ 6/П7				
19	Устройство бетонной подготовки	дог. цена	куб. м	1,45
20	Бетонирование монолитной фундаментной плиты	дог. цена	куб. м	3,91
21	Бетонирование монолитных стоек	дог. цена	куб. м	6,72
22	Бетонирование плиты перекрытия П5, П6	дог. цена	куб. м	2,55
23	Устройство галтелей по периметру	дог. цена	м.п.	14,6
24	Устройство обмазочной гидроизоляции в 3 слоя (1 слой праймер, 2 слоя битумной мастики)	дог. цена	кв. м	33,36
Раздел 2. Ограждение территории (Забор)				
Забор вдоль дороги (СМАН)				
25	Бетонирование буронабивных свай	дог. цена	шт	105
26	Устройство основания под устройство подпорной стены	дог. цена	кв. м	246
27	Устройство подпорной монолитной стены	дог. цена	куб. м	69,751
28	Монтаж ограждения из сварной сетки	дог. цена	сварки	135
29	Монтаж ЕГОА	дог. цена	м.п.	410,3
Забор между 3 и 4 склдом				
30	Установка блоков ФБС под ограждение	дог. цена	шт	40
31	Монтаж ограждения из сварной сетки	дог. цена	сварки	34
Забор до "автатора" за 4 склдом				
32	Устройство основания под устройство подпорной стены	дог. цена	кв. м	123
33	Установка блоков ФБС под ограждение	дог. цена	шт	87

35

Передан через Диадок 02.06.2025 11:15 GMT+03:00
4c7bcca4-4198-4c8b-b83f-701a8b835b
Страница 35 из 40



№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
34	Монтаж ограждения из сварной сетки	дог. цена	сметная	83
35	Монтаж ЕГОА	дог. цена	м.п.	205
Раздел 3. Слаботочка. Кладовые				
36	Укладка Гофры вдоль забора с котловой траншеей и подготовкой оснований и засыпкой	дог. цена	м.п.	492,71
37	Монтаж кладовых	дог. цена	шт	17
	Забор от "АЦ Гагарин" в сторону "Смек"			
38	Устройство основания под устройство подпорной стены	дог. цена	кв. м	5,76
39	Установка блоков ФБС под ограждение	дог. цена	шт	29
40	Монтаж ограждения из сварной сетки	дог. цена	сметная	26
41	Монтаж ЕГОА	дог. цена	м.п.	69,6
Итого:				
42	Материал герметизация:			
43	Арматура 12 мм А500с		т	6,483
44	Арматура 10 мм А500с		т	2,371
45	Арматура 10 мм А240		т	0,447
46	Проволока стальная		кг	122,2
47	Бетон В10		куб. м	5,56
48	Бетон В25		куб. м	151,1834
49	Каркасы для свай		шт	105
50	Привар		кг	317,2
51	мостика битумная		кг	634,5
52	МБР900		кг	600
53	Стойки забора		шт	257
54	Рогатка		шт	257
55	Саморезы кровельные м*м		шт	1600
56	Ахера 10х100		шт	1030
57	Сетка 3Д		шт	252
58	ЕГОА		м.п.	655
59	Проволока стальная		м.п.	2461
60	Гофра 110мм		м.п.	1500
61	Копан 9х6		шт	17
62	дешне		шт	17
63	краска		шт	17
64	Лок		шт	17
65	ФБС 2,4*0,6*0,3		шт	301
66	Стойки забора		шт	27
67	Рогатка		шт	27
68	Саморезы кровельные м*м		шт	108
69	Ахера 10х100		шт	108
70	Сетка 3Д		шт	26
71	ЕГОА		м.п.	100
72	Проволока стальная		м.п.	280
Благоустройство территории				
1	Асфальтобетонная смесь, мелкозернистая тип А марка 1, b=0,05м (4200т.)	дог. цена	кв. м	5390,00
2	Битумная мастика ЗБК-2 (расход на всю площадь - 2кг/кв. м)	дог. цена	кв. м	5390,00
3	Крупнозернистая пористая горючая смесь марки П, тип Б b=0,08м (6720т.)	дог. цена	кв. м	5 600,00
4	Битумная мастика ЗБК-2 (расход на всю площадь - 10кг/кв. м)	дог. цена	кв. м	5600,00
5	Монтаж поробика БР100.30.15	дог. цена	м.п.	174,20
Благоустройство территории				
1	Асфальтобетонная смесь, мелкозернистая тип А марка 1, b=0,05м (4200т.)	дог. цена	кв. м	20871,00
2	Битумная мастика ЗБК-2 (расход на всю площадь - 2кг/кв. м)	дог. цена	кв. м	20871,00
3	Крупнозернистая пористая горючая смесь марки П, тип Б b=0,08м (6720т.)	дог. цена	кв. м	20 344,00
4	Битумная мастика ЗБК-2 (расход на всю площадь - 10кг/кв. м)	дог. цена	кв. м	20344,00
5	Монтаж поробика БР100.30.15	дог. цена	м.п.	605,00
2	Бетонирование фундаментов под колодезобойники вдоль оси 26,57, 54шт			
Работы				
2.1	Бетонирование фундаментов под колодезобойники вдоль оси 26,57, 54шт	дог. цена	куб. м	32,40
2.2	Работа поперечником	дог. цена	м^час	25,00
2.3	Резчик швов Сплитстоун	дог. цена	сут	2,50
2.4	Фронтальный погрузчик	дог. цена	м^час	4,00
Материалы				
2.4	Арматура 12 мм	смет	т	0,65
2.5	Бетон В25	смет	куб. м	33,05
2.6	Алмазный диск TRIO-Diamond	смет	шт.	1,00
2.7	Битум АН-95 (0,55 л/ч)	смет	л	13,75
5	Устройство хозяйственной канализации К1 в пристроенном АБК			
Работы				
5.1	Разработка мерзлого грунта вручную (5 чел.*14 дней)	дог. цена	куб. м	125,50
5.2	Укладка труб 160 мм	дог. цена	м.п.	17,70
5.3	Монтаж фасонных частей канализации 160 мм	дог. цена	шт	16,00
5.4	Укладка труб 110 мм	дог. цена	м.п.	104,80
5.5	Монтаж фасонных частей канализации 110 мм	дог. цена	шт	58,00
5.6	Включая погружку Монту	дог. цена	м^час	1,00
Материалы				



№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
5.7	Труба канализационная ПП Ф160х2м	смет	шт	9,00
5.8	Тройник канал ПП 160х45гр	смет	шт	10,00
5.9	Отвод канал ПП 160х45гр	смет	шт	4,00
5.10	Труба канализационная ПП Ф160х1м	смет	шт	10,00
5.11	Труба канализационная ПП Ф160х0,5м	смет	шт	4,00
5.12	Переход ПП Ф160х110мм	смет	шт	2,00
5.13	Труба канализационная ПП Ф110х2м	смет	шт	38,00
5.14	Труба канализационная ПП Ф110х1м	смет	шт	55,00
5.15	Труба канализационная ПП Ф110х0,5м	смет	шт	92,00
5.16	Тройник канал ПП 110х45гр	смет	шт	42,00
5.17	Отвод канал ПП 110х45гр	смет	шт	135,00
5.18	Шпилька резьбовая 10*1000 кл 5,8 усиленная цинк DIN975	смет	шт	11,00
5.19	Шпилька М10х1000 цинк	смет	шт.	15,00
5.20	Шпилька резьбовая 10*2000 усиленная цинк DIN975	смет	шт.	10,00
5.21	Шпилька резьбовая 10*2000 усиленная цинк DIN975	смет	шт.	25,00
5.22	Хомут металлический с резьбой 10-115 гайка М10 комплект	смет	шт	100,00
6	Устройство защиты сетей в благоустройстве			
	Работы			
6.1	Устройство защиты трубопроводов из бетона марки В25	дог. цена	куб. м	37,30
6.2	Фронтальный погружник САТ	дог. цена	м/час	30,00
6.3	Вилочный погружник Момити	дог. цена	м/час	5,00
	Материалы			
6.4	Сетка 150*150*6	смет	кв. м	186,70
6.5	Бетон В25	смет	куб. м	38,05
9	Устройство водопровода от склада №4 до КПП			
	Работы			
9.1	Разработка грунта от оси 37 до КПП	дог. цена	куб. м	180,30
9.2	Устройство основания из ПЩС h=150мм с уплотненным ручным трамбованием	дог. цена	куб. м	9,40
9.3	Прокладка трубы ПНД 32 мм	дог. цена	м.п.	60,50
9.4	Монтаж фитингов ПНД 32 мм	дог. цена	шт	2,00
9.5	Устройство греющего кабеля	дог. цена	м.п.	15,00
9.6	Устройство ППУ L=1000 мм	дог. цена	м	12,00
9.7	Устройство защитного слоя трубы	дог. цена	куб. м	16,60
9.8	Обработка засыпка трещины	дог. цена	куб. м	154,30
9.9	Кольцевой экскаватор	дог. цена	м/ч	20,00
9.10	Вилочный погружник Момити	дог. цена	м/ч	2,00
	Материалы			
9.11	Труба ПНД 32мм	смет	м.п.	60,50
9.12	Муфта ПНД 32*3/4 Вр	смет	шт	1,00
9.13	Муфта ПНД 32*3/2 Вр	смет	шт	1,00
9.14	Саморегулирующийся греющий кабель	смет	м.п.	15,00
9.15	Скорлупа ППУ 32*40мм L=1м	смет	шт	12,00
9.16	ПЩС	смет	куб. м	11,66
10	Устройство септика в КПП			
	Работы			
10.1	Разработка грунта	дог. цена	куб. м	30,00
10.2	Монтаж ж/б колоды 1,5 м Н=2,9м	дог. цена	шт.	1,00
10.3	Укладка трубы ПП 160 мм	дог. цена	м.п.	6,00
10.4	Монтаж фланцевых элементов	дог. цена	шт	2,00
10.5	Устройство греющего кабеля	дог. цена	м.п.	6,00
10.6	Устройство эвгерофлакс L=1000 мм	дог. цена	м.п.	3,00
10.7	Пробивка отверстия в ж/б колоде 200мм	дог. цена	шт.	1,00
10.8	Заделка ула прохода трубы через стенку в ж/б колоде	дог. цена	шт.	1,00
10.9	Кольцевой экскаватор	дог. цена	м/ч	2,00
10.10	Вилочный погружник Момити	дог. цена	м/ч	1,00
	Материалы			
10.11	Труба канализационная ПП Ф110х2м	смет	шт.	3,00
10.12	Отвод ПП 110х45гр	смет	шт.	2,00
10.13	Саморегулирующийся греющий кабель	смет	шт.	7,00
10.14	Эвгерофлакс на трубу 110х12мм 2м	смет	м	6,00
10.15	Лента армированная Эвгерофлакс	смет	рулон.	1,00
10.16	Кольцо КС15.9	смет	шт.	3,00
10.17	Плита дачная ПН15	смет	шт.	1,00
10.18	Плита перекрытия ППН 5.1	смет	шт.	1,00
10.19	Плита ПЩ6	смет	шт.	1,00
10.20	МБП 25кг	смет	шт.	3,00
10.21	Каботка	смет	кг.	40,00
10.22	Труба стальная 159х5 ГОСТ 10704 4шт L=150мм	смет	тн	0,00285
10.23	Лок ТМ	смет	шт.	1,00
13	Изготовление и монтаж крошечных для монтажа кабельной линии в технологическом тоннеле			
	Работы			
13.1	Изготовление и монтаж крошечных для монтажа кабельной линии в технологическом тоннеле	дог. цена	тн.	0,56
	Материалы			
13.2	Уголок 75*75*6	смет	кг	265,22
13.3	Уголок 50*50*6	смет	кг	295,47
13.4	Аксар 12 мм	смет	шт	201,00
13.5	Электроды	смет	кг	5,00
13.6	Газ пропан	смет	бал	1,00
13.7	Газ кислород	смет	бал	3,00



№	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Кол-во
13.8	Грунтовка (150 г на кв. м), 2р 23,7кв. м	смет	кг	7,11
15	Устройство шлакобетон. 2 шт			
	Работы			
15.1	Установка шлакобетон	дог. цена	шт	2,00
15.2	Электроосветительные работы	дог. цена	услуга	2,00
15.3	Устройство ж/б фундамента	дог. цена	комплект	2,00
15.4	Включенный погружной Мобилу	дог. цена	м/час	1,00
	Материалы			
15.5	Шлакобетон комплект	смет	шт	2,00
15.6	Распорный анкер 12 мм	смет	шт	8,00
17	Устройство траншей для прокладки слабобетонной канализации от сущ. здания до АБК			
	Работы			
17.1	Разработка грунта	дог. цена	куб. м	22,70
17.2	Устройство основания из ПЩС h=150мм с уплотнением ручными трамбовками	дог. цена	куб. м	4,20
17.3	Защитный слой	дог. цена	куб. м	7,40
17.4	Обратная засыпка скалой 0-200 мм	дог. цена	куб. м	22,70
17.5	Экскаватор колесный	дог. цена	м/час	10,00
17.6	Трамбовка ручная	дог. цена	м/час	3,00
	Материалы			
17.6	ПЩС	смет	куб. м	5,21
17.7	Бетон АИ-95 (0,55 л/ч)	смет	л	1,65
17.8	Скала 0-200 мм	смет	куб. м	31,78
18	Устройство траншей для прокладки кабеля от РП-ТП до склада			
	Работы			
18.1	Разработка грунта	дог. цена	куб. м	361,70
18.2	Устройство основания из ПЩС h=150мм с уплотнением ручными трамбовками	дог. цена	куб. м	43,60
18.3	Устройство защитного слоя из ПЩС	дог. цена	куб. м	84,90
18.4	Укладка труб ПНД для защиты кабеля (156,6м/п)	дог. цена	шт.	7,00
18.5	Устройство защитного слоя из кирпичей (7 рядов по 496 шт)	дог. цена	шт	3472,00
18.6	Обратная засыпка скалой 0-200 мм	дог. цена	куб. м	233,20
18.7	Экскаватор колесный	дог. цена	м/час	40,00
18.8	Трамбовка ручная	дог. цена	м/час	15,00
18.9	Самосвал	дог. цена	м/час	20,00
	Материалы			
18.10	ПЩС	смет	куб. м	159,34
18.11	Скала 0-200 мм	смет	куб. м	326,48
18.12	Кирпич	смет	шт.	3472,00
18.13	Бетон АИ-95 (0,55 л/ч)	смет	л	8,25
18.14	Труба ПНД 315 (-48м - СК Эверест)	смет	м/п	108,60
19	Устройство траншей для прокладки кабеля от РП-ТП до прогонного топила			
	Работы			
19.1	Разработка грунта	дог. цена	куб. м	188,00
19.2	Устройство основания из ПЩС h=150мм с уплотнением ручными трамбовками	дог. цена	куб. м	26,60
19.3	Устройство защитного слоя из ПЩС	дог. цена	куб. м	54,50
19.4	Устройство защитного слоя из кирпичей (7 рядов по 496 шт)	дог. цена	шт	3472,00
19.5	Обратная засыпка скалой 0-200 мм	дог. цена	куб. м	106,90
19.6	Экскаватор колесный	дог. цена	м/час	40,00
19.7	Трамбовка ручная	дог. цена	м/час	15,00
19.8	Самосвал	дог. цена	м/час	20,00
	Материалы			
19.9	ПЩС	смет	куб. м	100,56
19.10	Бетон АИ-95 (0,55 л/ч)	смет	л	8,25
19.11	Скала 0-200 мм	смет	куб. м	149,66
19.12	Кирпич	смет	шт.	3472,00
20	Устройство траншей для прокладки НВ кабеля и слабобетонной канализации от РП-ТП до КПП склада №4			
	Работы			
20.1	Разработка грунта	дог. цена	куб. м	659,00
20.2	Устройство основания из ПЩС h=150мм с уплотнением ручными трамбовками	дог. цена	куб. м	114,20
20.3	Устройство защитного слоя из ПЩС	дог. цена	куб. м	187,70
20.4	Обратная засыпка грунтом	дог. цена	куб. м	346,80
20.5	Экскаватор колесный	дог. цена	м/час	50,00
20.6	Трамбовка ручная	дог. цена	м/час	25,00
	Материалы			
20.7	Бетон АИ-95 (0,55 л/ч)	смет	л	13,75
20.8	ПЩС	смет	куб. м	374,36

Заказчик
Представитель по доверенности

Оценщик
Генеральный директор



_____/Д.А. Маматов/

_____/А.С. Иванов/



Идентификатор документа 4c7bcccda-4198-4c8b-b83f-7101a8b835b



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»				
	Организация, сотрудник	Доверенности: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости" Маматов Дмитрий Александрович Доверитель: Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости"	 76a56021-a687-48a1-b101-184955475775 с 24.09.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку с предупреждениями	040119E3008FB1558B4F0895156C E04DE4 с 01.08.2024 16:36 по 01.08.2025 16:36 GMT+03:00	02.06.2025 11:15 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	 ЗАО "РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА" /ЗАО "РОСОЦЕНКА" ИВАНОВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02215C9E00CDB1DEB6449B8054 B27DD0A1 с 15.08.2024 12:26 по 15.11.2025 12:26 GMT+03:00	02.06.2025 12:29 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ

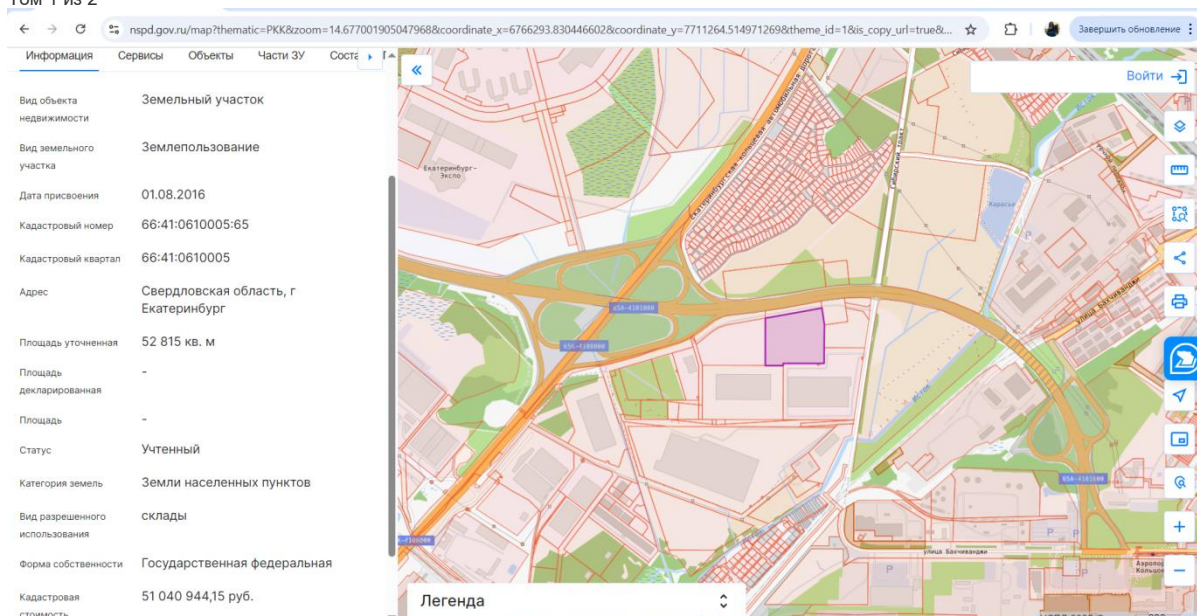
КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

Земельный участок

Аналог №1

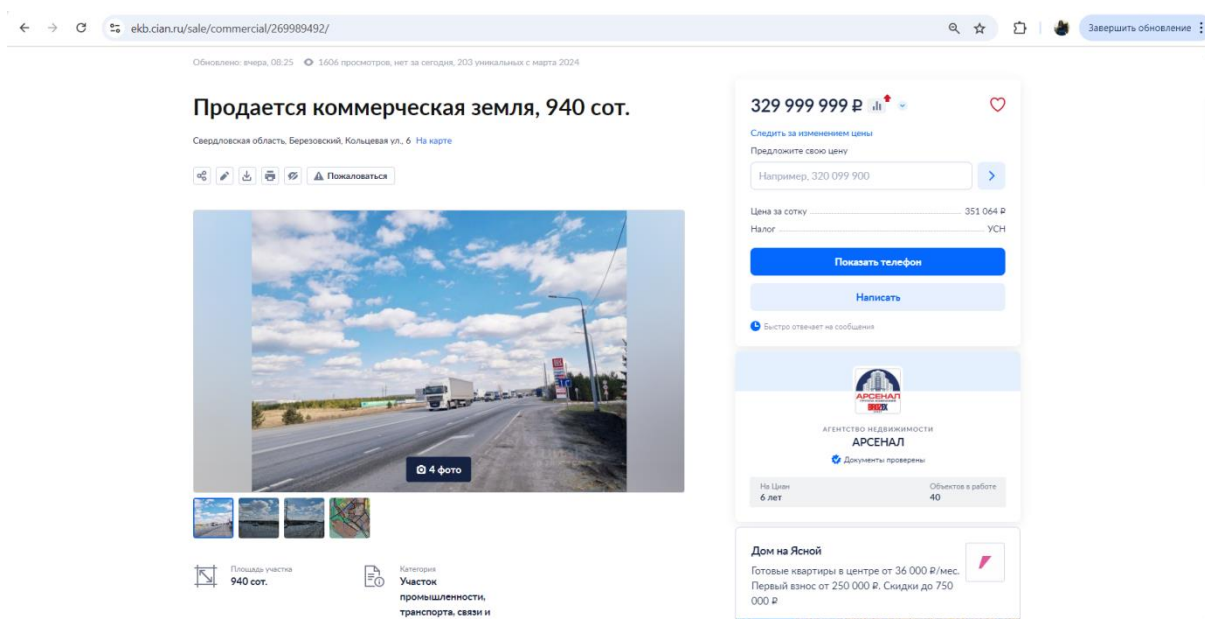
Скриншот интернет-страницы с сайта ekb.cian.ru/sale/commercial/314446450/. Страница посвящена продаже коммерческой земли площадью 3 га. В верхней части страницы указано: "Продается коммерческая земля, 3 га". Ниже приведены координаты и ссылки на карты: "Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Кольцово, Логопарк Кольцовский территория". В центре страницы отображена карта с выделенным участком. Справа от карты находится панель с информацией о цене: "200 000 000 ₽". В нижней части страницы есть блок с контактами риелтора: "Ольга Майданик".

Скриншот интернет-страницы с сайта ekb.cian.ru/sale/commercial/314446450/. Страница посвящена продаже земельного участка площадью 3 га. В верхней части страницы указано: "Продается земельный участок площадью 3 Га НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ Кольцовского тракта, место видное!". В центре страницы отображена карта с выделенным участком. Справа от карты находится панель с информацией о цене: "200 000 000 ₽". В нижней части страницы есть блок с контактами риелтора: "Ольга Майданик".



<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/314446450/>

Аналог №2



← → ↻ 📄 ekb.cian.ru/sale/commercial/269989492/ 🔍 ☆ 📄 Завершить обновление

транспорт, связи и иного не с/х-ов. назначения

Первая линия ЕКАД, 21 км. Развязка ЕКАД - Березовский тракт.

Территория участка примыкает к АЗС Лукойл и ограничена действующими транспортными магистралями: ЕКАД и ул. Кольцевая. Велюсиленная транспортная развязка.

Собственность.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

Разрешенное использование: под объект коммунально-складского назначения - логистический центр.

Территориальная зона согласно Правилам землепользования и застройки БГО КС-5.

Получены ТУ. Разработан и прошел экспертизу проект логистического комплекса.

Номер объекта: #1/544695/6529

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или укажите подробности по телефону

[Показать контакты](#)



329 999 999 ₽ 

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 320 099 900 [➤](#)

Цена за сотку 351 064 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

 АРСЕНАЛ
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

На сайте 6 лет Объектов в работе 40

Дом на Ясной

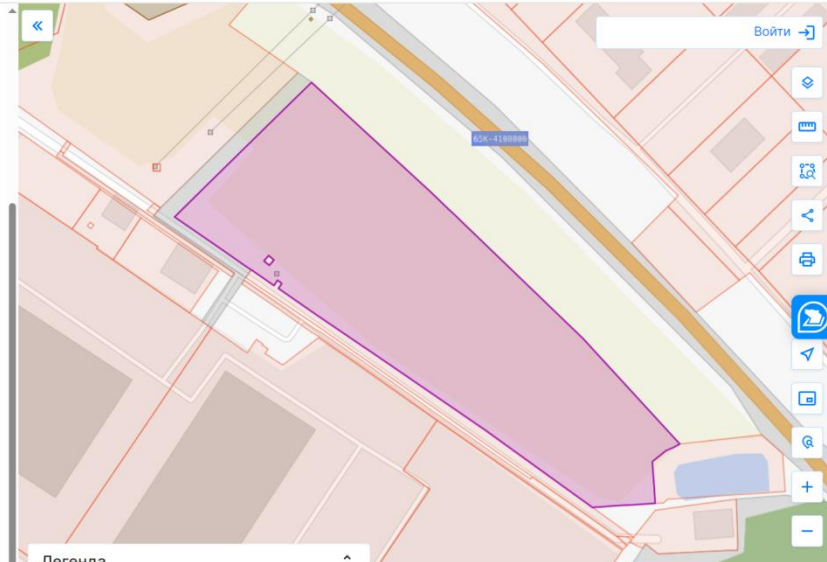
Готовые квартиры в центре от 36 000 ₽/мес.
Первый взнос от 250 000 ₽. Скидки до 750 000 ₽



← → ↻ 📄 nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.903629137895642&coordinate_x=6765529.762748478&coordinate_y=7737532.415989437&theme_id=1&is_copy_url=true&... ☆ 📄 Завершить обновление

участки

Дата присвоения	01.06.2018
Кадастровый номер	66:35:0110001:541
Кадастровый квартал	66:35:0110001
Адрес	Российская Федерация, Свердловская область, Березовский городской округ, г. Березовский, ул. Развернуть
Площадь уточненная	61 350 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под объект коммунально-складского назначения - логистический центр
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	24 048 977,3 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	392 руб./кв. м

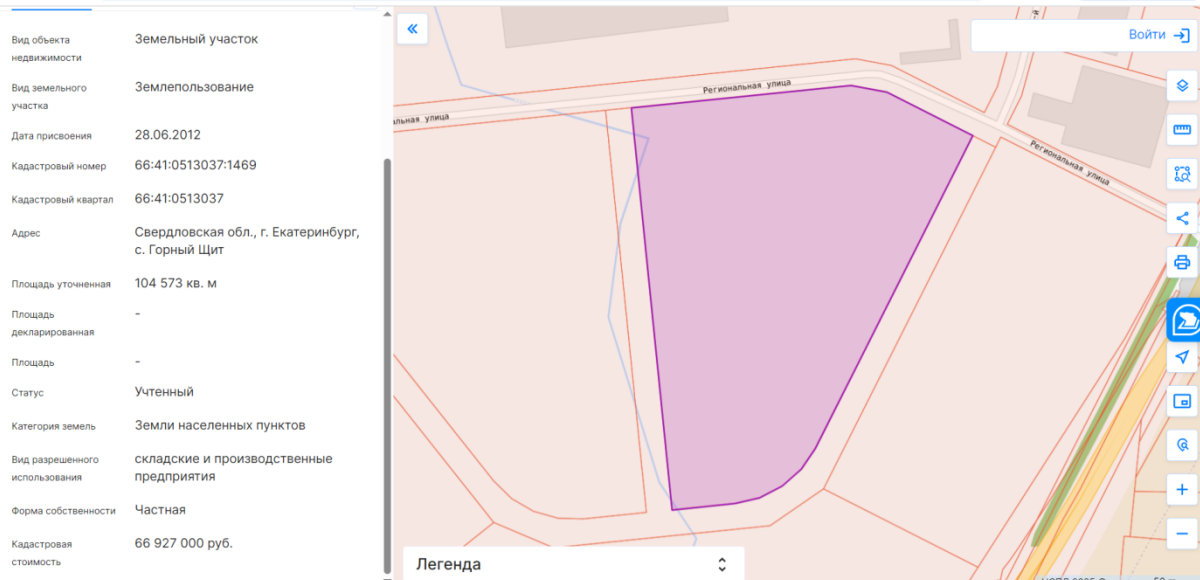


Легенда

НСОД 2025 50 м

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/269989492/>





https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_545_ga_promnaznacheniya_3488481082?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbyBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Складской комплекс

Аналог №1

ekaterinburg.cremap.pro/warehouse/ysota/prodazha-sklda-24771-metr

Панель закладок (ф...) | Дзен | Объявления | НПА | Аналитика | Прочее | Данные | Справочно | Геопортал Подмос... | Публичная кадастр... | Википедия — своб...

CREMAP аренда офиса аренда склада Поиск Екатеринбург

Главная > Склады > Продажа > Высота > Продажа склада 24 771.5 м²

Продажа склада 24 771.5 м² в складском комплексе «Высота»

Продается сухой склад площадью 22 373.7 кв. м в складском комплексе «Высота» в Екатеринбурге стоимостью 71 049 рублей за кв. м от собственника без комиссии.



Площадь
24 771.5 м²

Стоимость продажи **96 886 руб/м²**

г. Екатеринбург, ЕКАД, 6 лит. В
Направление: восток

Контакты
8 800 777-02-35 [Связаться](#)

Назначить просмотр
Ответим как можно скорее

Площадь 24 771.5 м²	Класс А	Тип склада Сухой склад

ekaterinburg.cremap.pro/warehouse/vysota/prodazha-sklada-24771-metr

Панель закладок (ф... Дзен Объявления НПА Аналитика Прочее дачное Справочно Геопортал Подмос... Публичная кадастр... W Википедия — своб...

CREMAP аренда офиса аренда склада Поиск Екатеринбург

Статус Свободна	Высота потолков, м 12.6
Тип склада Сухой склад	Тип пола Бетонный пол, С антипылевым покрытием

Локация

Направление Восток	Адрес г. Екатеринбург, ЕКАД, 6 лит. В
Расстояние от КАД, км 1	

Финансовые условия

Стоимость за кв.м 96 886 руб.	Налог Включая НДС
Стоимость за всё 2 399 951 464 руб.	

Характеристики объекта

Класс A	Нагрузка на пол, тн 8
Водоотведение Да	Вентиляция Приточно-вытяжная
Водоснабжение Да	Система пожаротушения Внешние гидранты и внутренние пожарные краны

Мы онлайн!

ekaterinburg.cremap.pro/warehouse/vysota/prodazha-sklada-24771-metr

Панель закладок (ф... Дзен Объявления НПА Аналитика Прочее дачное Справочно Геопортал Подмос... Публичн

CREMAP аренда офиса аренда склада Поиск

Класс A	Нагрузка на пол, тн 8
Водоотведение Да	Вентиляция Приточно-вытяжная
Водоснабжение Да	Система пожаротушения Внешние гидранты и внутренние пожарные краны
Ворота Доки	Тип пола С антипылевым покрытием
Статус объекта Построен	Наличие газа Да
Тип склада Сухой склад	Пожарная сигнализация Да
Общая площадь, кв. м 110 000	Уровень пола 1.2
Этажность 1	Шаг колонн, м 12x24
Высота потолков, м 10, 12, 6	

<https://ekaterinburg.cremap.pro/warehouse/vysota/prodazha-sklada-24771-metr>

ekb.cian.ru/sale/commercial/315241835/ Обновлено: сегодня, 12:56 70 просмотров, 4 за сегодня, 32 уникальных

Продается склад (А)

Свердловская область, Березовский, ул. Новосердоловская, 5 [На карте](#)

 [Показывать](#)



[2 фото](#)

 Площадь: 22 048 м²  Этаж: 1 из 1  Выс. потолков: 12,0 м

 Помещение: Свободно

2 381 184 000 ₽ 

[Следить за изменением цены](#)
[Предложить свою цену](#)

Например, 2 309 748 400 [>](#)

Цена за метр: 108 000 ₽
Налог: НДС включен: 396 864 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

 Агентство недвижимости
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Цане 9 лет Объекты в работе более 1000

 БРОКЕР
CRE Department
 **Supereagent**
★ 5.0 - 2

ЖК «Сибирская калина»
Квартиры в районе Южная Ботаника со скидкой до 730 000 ₽ в новом жилом комплексе «Сибирская калина»

ekb.cian.ru/sale/commercial/315241835/ Фотографии (2) Описание Расположение Похожие объявления Склад, 22 048 м²

Собственник предлагает построить современное производственно-складское помещение под ключ по вашему техническому заданию по модели Build-to-suit.
Удобное расположение земельного участка под строительство: 3 км. до ЕКАД.

Проведены инженерные и геодезические изыскания. Предусмотрены все необходимые коммуникации. Более подробная информация по запросу.

Преимущества проекта:
Заводское качество основных конструктивных элементов здания обеспечивается конвейерным производством по немецким технологиям.
Возведение здания осуществляется конструкторным методом без применения сварки.
70% индустриального здания произведено заранее, до начала строительных работ. Это значительно сокращает срок возведения объекта и минимизирует погодный и человеческий факторы при его сборке на строительной площадке. Средний срок возведения здания 5 месяцев.
Строительство "под ключ": инженерные изыскания, проектирование, прохождение экспертизы, получение разрешительной документации на строительство, возведение здания по немецким технологиям, установка внутренних инженерных систем, пусконаладочные работы, ввод объекта в эксплуатацию, выполнение твердых покрытий и благоустройство согласно генеральному плану.
Индустриальные здания, которые могут быть использованы как под склад или распределительный центр, так и под производство, проектируются и возводятся с учетом всех ваших пожеланий.
Все здания соответствуют международным стандартам страхования имущества FM Global.
Объекты имеют высокий уровень противопожарной безопасности и повышенную ликвидность на вторичном рынке.

Огороженная территория.
Удобный заезд.
Все условия для комфортной работы.
Подробности по запросу

Почему стоит обратиться к нам:
1) Работаем с 2014 года
2) Специализируемся только на индустриальной и складской недвижимости
3) У нас одна из самых больших баз собственников и клиентов
4) Не берем комиссию с арендаторов/покупателей.

Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните!

2 381 184 000 ₽ 

[Следить за изменением цены](#)
[Предложить свою цену](#)

Например, 2 309 748 400 [>](#)

Цена за метр: 108 000 ₽
Налог: НДС включен: 396 864 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

 Агентство недвижимости
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Цане 9 лет Объекты в работе более 1000

 БРОКЕР
CRE Department
 **Supereagent**
★ 5.0 - 2

ЖК «Сибирская калина»
Квартиры в районе Южная Ботаника со скидкой до 730 000 ₽ в новом жилом

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315241835/>

← → ↻ 📄 realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/ ☆ 🗨 Завершить обновление

Недвижимость в Екатеринбурге · Купить · Коммерческая недвижимость · Склад · Купить склад, 75989 м²

2 часа назад, 4 просмотра

75989 м², склад
8 206 812 160 ₽ 108 000 ₽ за м²

[Показать телефон +7 \(xxx\) xxx-xx-xx](#)

 Надежда
Агентство «Герцен»

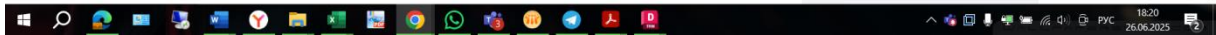
 Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е
Чкаловская 27 мин. 🚶
ещё 3 станции

 2 фото

 **Расположение**
Объекты рядом

 **Панорама**
Обзор вокруг

75989 м² **1 этаж** **склад**
общая из 1 назначения



← → ↻ 📄 realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/ ☆ 🗨 Завершить обновление

2 часа назад, 4 просмотра

75989 м², склад
8 206 812 160 ₽ 108 000 ₽ за м²

[Показать телефон +7 \(xxx\) xxx-xx-xx](#)

 Надежда
Агентство «Герцен»

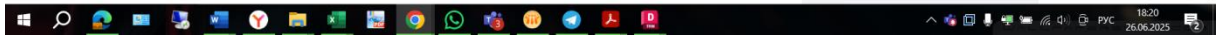
 Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е
Чкаловская 27 мин. 🚶
ещё 3 станции

 2 фото

 **Расположение**
Объекты рядом

 **Панорама**
Обзор вокруг

75989 м² **1 этаж** **склад**
общая из 1 назначения



 108 000 ₽ за м²

 Класс бизнес-центра — А

 Интернет

 Кондиционер

 Охрана

 Охраняемая парковка

 Пожарная сигнализация

 Парковки для гостей

 Электроснабжение

 Вентиляция

 Канализация

 Отопление

 Водопровод

 Офис на складе

 Подъезд для грузового транспорта

История объявлений в этом доме

	Последняя цена	Дата снятия
 Продажа 17567 м² 1 этаж	1,9 млрд ₽ 108 000 ₽ за м²	В продаже В экспозиции 330 д.

[В историю объявлений](#)

Описание

Индустриальный парк - 10036.
Предложение актуально только для покупателей.
Уважаемые коллеги-агенты по данной позиции мы не сможем сотрудничать!

Технические характеристики:
Площадь к продаже: 75989 м².



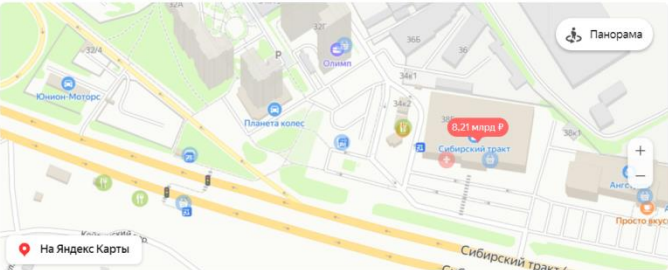
realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/

Расположение
Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е

Чкаловская 27 мин. Пешком
Площадь 1905 года 30 мин. Пешком
Уральская 32 мин. Пешком
Динамо 33 мин. Пешком

река Исток 7 мин. Пешком
Станция Чкаловская 27 мин. на транспорте

Предложения рядом
Инфраструктура



На Яндекс Картах

8,21 млрд Р

75989 м², склад
8 206 812 160 Р 108 000 Р за м²

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Надежда
Агентство «Герцен»

Екатеринбург, улица 40-летия Комсомола, 38Е
Чкаловская 27 мин. Пешком
ещё 3 станции

Добавить заметку




<https://realty.yandex.ru/offer/3395685378340554838/>

Аналог №4

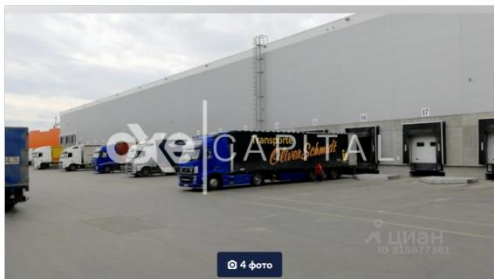
ekb.cian.ru/sale/commercial/315677381/

Обновлено: 24 июн, 21:40 50 просмотров, 4 за сегодня, 28 уникальных

Продается склад, 15 002,8 м²

Свердловская область, Белоярский муниципальный округ, Тюменский тракт, 28-й км, с7 На карте

Показывать



4 фото

Площадь: 15 002,8 м²
Этаж: 1 из 1
Помещение: Свободно

1 472 246 313 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 1 428 078 900

Цена за метр: 98 132 Р
Налог: НДС включен: 245 374 385 Р

Показать телефон
Написать

Быстро отвечает на сообщения

ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость
Суперагент

ЖК «Атлас Юник»
Новый проект комфорт класса от Атлас
Девелопмент в перспективном жилом кластере «Южная Ботаника»



Средний бюджет семьи по району | Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Лот: k18424. Предлагаем к продаже складской комплекс.

Расположен: Томенский тракт, 28-й километр, с7, Белоярский муниципальный округ, Свердловская область.

Непосредственная близость к крупным автомобильным магистралям и ЕКАД, в 2,8 км от железнодорожной станции Бобровка. Расстояние до аэропорта Кольцово составляет 18 км.

Характеристики объекта: • Склад: 15 002,80 м² • Земельный участок: 38 856 м² • Очистные сооружения: 25 м³ • Очистные сооружения: 15 м³ • Год ввода в эксплуатацию: 2019

Технические условия: Высота потолков - 12 м Нагрузка на пол - 8 т/м² Количество доковых ворот - 15 шт. Шаг колонн (в зоне склада) - 12x24 м Выделенная электрическая мощность объекта - 400 кВт. Количество машиномест - 20.

Многосекционный KDV, специализирующийся на производстве снегов и кондиционных изделий. Арендует с 07.2024 г. (долгосрочный договор аренды до 07.2031).

МАП 187 990 000 руб. ЧОД 147 230 000 руб. Ежегодная индексация 7%.

Стоимость продажи 1 472 246 313 руб. с НДС.

[Свернуть](#)

Напишите автору

1 472 246 313 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 428 078 900

Цена за метр: 98 132 ₽

Налог: НДС включен: 245 374 385 ₽

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость
[Cyberagent](#)

ЖК «Атлас Юния»
Новый проект комфорт класса от Атлас Девелопмент в перспективном жилом кластере «Южная Ботаника»

ATLAS

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315677381/>

Данные, используемые в рамках Доходного подхода к оценке

Индексация АС

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА

В текущих условиях рынок складских помещений класса А в России является одним из наиболее устойчивых сегментов коммерческой недвижимости, спрос на них сохраняется даже в условиях кризиса.

В практике, сложившейся в сегменте, расчеты арендатора и арендодателя состоят из следующих статей:



Первые три составляющие подлежат ежегодной индексации. Размер индексации может быть привязан к индексу потребительских цен, может быть зафиксирован на уровне 5-6% либо представлять собой коридор, например, индексация на уровне ИПЦ, но не менее 4% и не более 8%.*

ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

Это денежная сумма, которая передается в качестве задатка и подразумевает под собой меру обеспечения надлежащего исполнения обязательств по договору.

Размер обеспечительного платежа за помещение в существующих объектах спекулятивного строительства в среднем составляет 1-3 месяца* чистой арендной ставки, а в объектах, строительство которых осуществляется под заказчика, может достигать до 12 месяцев*. Индексация обеспечительного платежа происходит на общем основании в соответствии с условиями, предусмотренными договором.

БАЗОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Базовая арендная плата покрывает затраты собственника на строительство объекта и обеспечивает арендодателю основную прибыль. Арендные платежи производятся, как правило, ежемесячно или ежеквартально на условиях предоплаты.

По итогам 1 квартала 2023 года средневзвешенная запрашиваемая чистая ставка аренды на существующие складские

Рынок логопарков и складов

14.02.2022, 01:09 обновлено 10:46

 1K

 2 мин.

Логопарки повышают ставки

Девелоперы складов воспользовались дефицитом площадей

На фоне высокого спроса на склады их девелоперы меняют давно устоявшуюся систему индексации стоимости аренды. Ссылаясь на увеличившиеся издержки строительства, они стали оговаривать в новых контрактах ежегодное повышение ставок на 8% против текущих 5%. Арендаторам это грозит удвоением затрат на седьмой год аренды, предупреждают эксперты. Но владельцы логопарков уверены, что компании согласятся на их условия из-за дефицита складов.



<https://www.kommersant.ru/doc/5215899>

d@gest Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости

02

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№8	Корректировка на размер площади арендуемого блока				
	№8.1.	Повышающая корректировка для объекта/блока с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,03	1,07	н/п	н/п
	№8.2.	Понижающая корректировка для объекта (неделимого блока) с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	н/п	н/п	0,98	0,93
	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,97	1,00	0,97
Индикаторы уровня расходов	№10	Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,85	0,70
	№11	Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год)	1 800	2 600	1 600	2 200
	№12	Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	20%	30%	25%	35%
	№13	Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%
Индикаторы уровня доходов	№14	Ставка капитализации, Москва	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%
	№15	Ставка капитализации, Санкт-Петербург	12,25%	14,25%	12,75%	14,75%
	№16	Ставка капитализации, регионы	12,50%	14,50%	13,00%	15,00%
	№17	Индексация	7%	10%	7%	10%
	№18	Срок договора, лет	3	7	1	5

• Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

айджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

8

<https://smao.ru>

88  cre.ru/analytics/93639

льзакладок (...)  Дзен  Объявления  НПА  База вопросов —...  #оценщикивместе...  Аналитика  Прочее  дачное  Справочно 



Ставки

В течение всего 2023 г. мы отмечаем существенный рост ставок аренды и продажи складских комплексов в Московском регионе.

К концу года средневзвешенные ставки на качественные склады достигли уровня 8 500 руб./кв. м/год без НДС и ОРЕХ, что в 1,5 раза больше чем год назад. Только за последние 6 месяцев ставка выросла на 35%.

При этом сроки заключаемых договоров составляют в среднем 7-10 лет, а иногда достигают 12-15 лет.

Индексация также увеличилась с 5% до 7-9%.

Стоимость продажи складских объектов выросла почти на 30% сравнению с прошлым годом и составила 76 500 руб./кв. м без учета НДС.

На фоне более высокого роста аренды по сравнению с ценами продаж можно отметить и рост ставок капитализации.

Уровень ОРЕХ также продолжил расти в 2023 г., достигнув диапазона в 1600 – 2000 руб./кв. м в среднем в классе А.

В связи с высоким спросом, ограниченным предложением, ростом стоимости строительства, мы ожидаем, что в ближайшие месяцы ставка аренды поднимется до уровня 9 000 - 9 500 руб./кв. м/год без учета НДС и ОРЕХ.

<https://cre.ru/analytics/93639>

Расходы на страхование

www.psbins.ru/corporate/zdaniy/

ладок (...), Дзен, Объявления, НПА, Тесты по направле..., Аналитика, Прочее, Справочно, Геопортал Подмос..., Публичная кадаст..., Публичная кадаст...

Стоимость полиса и страховые суммы

Тарифы на страхование зданий определяются индивидуально по результатам изучения экспертами ООО «СМП-Страхование» Заявления на страхование клиента и зависят от:

- ✓ Типа, назначения и характера использования застрахованного имущества;
- ✓ Года постройки и технического состояния застрахованного имущества;
- ✓ Объема страхового покрытия (рисков);
- ✓ Наличия/отсутствия франшизы;
- ✓ Наличия/отсутствия на объекте систем пожаротушения и прочих факторов риска.

Средний тариф на страхование зданий может составлять от 0,05% до 0,2% от страховой суммы (стоимости имущества) в зависимости от вышеуказанных факторов риска.

Страховая сумма по страхованию зданий/сооружений обычно устанавливается в размере, не превышающем их страховой (действительной) стоимости.

Страхование объектов недвижимости позволяет обеспечить защиту имущественного комплекса предприятий от возможных потерь при наступлении неблагоприятных событий природного или техногенного характера.

Объекты страхования:

- ✓ Административные и производственные здания;
- ✓ Инженерные коммуникации и оборудование.

<https://www.psbins.ru/corporate/zdaniy/>

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Базовые страховые тарифы¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.

² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

Срок полезного использования для расчета нормы амортизации

LIFE EXPECTANCY GUIDELINES

SECTION 97 PAGE 7
February 2006

TYPICAL BUILDING LIVES

OCCUPANCY	CLASS	A	B	C	D	S	OCCUPANCY	CLASS	A	B	C	D	S
SECTIONS 14 & 44, GARAGES, INDUSTRIALS AND WAREHOUSES							SECTIONS 14 & 44, GARAGES, INDUSTRIALS AND WAREHOUSES (Continued)						
Armories, good and excellent	----	----	55	50	----	----	Industrials, manufacturing, heavy, good and excellent	60	60	55	----	----	50
average	----	----	50	40	40	----	low cost and average	55	55	50	45	45	----
Automotive service centers, good	----	----	45	40	40	----	light, good	50	50	45	----	----	40
average	----	----	40	35	35	----	average	50	50	40	35	35	----
low cost	----	----	35	30	30	----	low cost	45	45	40	35	35	----
Broadcasting facilities, good and excellent	55	55	50	45	45	----	Laboratory buildings, good and excellent	55	55	50	45	45	----
average	50	50	45	40	40	----	low cost and average	50	50	45	40	40	----
low cost	45	45	40	35	35	----	Lofts, excellent	60	60	----	----	----	----
Cold storage facilities, excellent	----	----	50	----	45	----	average and good	55	55	50	40	40	----
average and good	50	50	45	40	40	----	low cost	50	50	40	35	----	----
low cost and fair	----	----	40	35	35	----	Mini-lube garages, good and excellent	----	----	40	35	35	----
Complete auto dealerships, good and excellent	50	50	45	40	40	----	low cost and average	----	----	35	30	30	----
average	45	45	40	35	35	----	Mini-warehouses, low and high rise, good	----	----	45	40	40	----
low cost	----	----	35	30	30	----	average	45	45	40	35	35	----
Computer centers, good and excellent	50	50	45	40	40	----	low cost	----	----	35	30	30	----
low cost and average	45	45	40	35	35	----	Parking structures/parkades, good	45	45	----	----	----	----
Creameries, good	----	----	45	45	45	----	low cost and average	40	40	----	----	35	----
average	45	45	35	30	30	----	cheap	----	----	----	----	30	----
low cost	----	----	25	20	20	----	Passenger terminals, very good and excellent	45	45	40	40	----	----
Garages, municipal service, excellent	----	----	45	----	40	----	average and good	40	40	35	35	35	----
average and good	----	----	40	35	35	----	low cost and fair	35	35	30	30	30	----
Service and repair garages, good and excellent	----	----	40	35	35	----	control towers, good	35	35	----	----	----	----
low cost and average	40	40	35	30	30	----	average	30	30	----	----	----	----
Service garage sheds, good	----	----	35	30	30	----	low cost	25	25	----	----	----	----
low cost and average	----	----	30	25	25	----	Post offices, main and branch, good and excellent	60	60	55	50	50	----
Storage, average	45	45	40	35	35	----	low cost and average	55	55	50	45	45	----
Hangars, maintenance, excellent	----	----	45	----	40	----	mail processing facilities, good	----	----	50	----	45	----
good	----	----	40	----	40	----	average	50	50	45	----	----	----
average	----	----	40	35	35	----	Showrooms, good and excellent	50	50	45	40	40	----
low cost	----	----	35	30	30	----	average	45	45	40	35	35	----
Storage, excellent	----	----	40	----	40	----	low cost	----	----	35	30	30	----
good	----	----	40	----	35	----	Transit warehouses, average and good	----	----	45	40	40	----
average	----	----	35	30	30	----	Underground parking garages, average	45	45	----	----	----	----
low cost	----	----	30	30	30	----	Warehouses, distribution, good and excellent	55	55	50	45	45	----
cheap	----	----	20	20	20	----	average	50	50	45	40	40	----
T-hangars, average	----	----	30	----	30	----	low cost	----	----	40	35	35	----
low cost	----	----	20	20	20	----	Storage and mega storage, excellent	----	----	50	----	45	----
Industrial flex-mall buildings, average and good	----	----	50	40	40	----	average and good	50	50	45	40	40	----
low cost	----	----	40	35	35	----	cheap and low cost	45	45	40	35	35	----
Industrials, engineering, good and excellent	55	55	50	45	45	----	Miscellaneous buildings, excellent	60	60	55	45	45	----
average	50	50	45	40	40	----	average and good	55	55	50	40	40	----
low cost	50	50	40	35	35	----	low cost	50	50	40	35	35	----
							Misc. structures, shipping docks	----	----	----	40	40	----
							loading docks, excellent	----	----	----	35	35	----
							average and good	----	----	----	30	30	----
							low cost	----	----	----	25	25	----

MARSHALL VALUATION SERVICE
©2006 MARSHALL & SWIFT/BOECKH, LLC and its licensors. All rights reserved.

swiftestimator.com - building cost reports online
2/2006

Агентские вознаграждения

dreamrealty.ru/tarifs/

Табель закладок (...) Дзен Объявления НПА Тесты по направле... Аналитика Прочее Справочно Геопортал Подмос... Публичная кадаст... Публичная кадаст...

 **DREAM REALTY**
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ДЛЯ ТЕХ: ☐ У КОГО ЕСТЬ МЕЧТА ☐ КОМУ ВАЖНЫ ДЕТАЛИ ☐ КТО ИЩЕТ СВОИХ

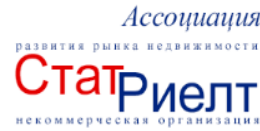
Продажа Покупка Альтернатива Аренда Юрсопровождение Ипотека

ПРОДАЖА

ЦЕНА ОБЪЕКТА, Р	НАША КОМИССИЯ, %	В СЛУЧАЕ ПРОДАЖИ, Р (но не менее)
до 20 млн	2.5	min 250.000
от 20 до 40 млн	2	min 500.000
от 40 млн	2	min 800.000

<https://dreamrealty.ru/tarifs/>

Коэффициент капитализации



[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) **[База недвижимости](#)** [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRiel.ru на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,21

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

<https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Nikoliers

I квартал 2025 г. | Россия
Рынок инвестиций

5

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

В I квартале 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 183,4 млрд руб., превысив годовые объемы капиталовложений, которые были

<https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnsco4h2dj9kj04tk62lidown.pdf>

#MARKETBEAT Q1 – 2025

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В первом квартале 2025 года ставки капитализации в основных сегментах коммерческой недвижимости сохранились на прежнем, повышенном уровне. Диапазон ставок остается расширенным.

11,0-13,0

Ставка капитализации*. Офисы
Март 2025 г.

12,0-14,0

Ставка капитализации*. Торговые центры
Март 2025 г.

10,5-12,0

Ставка капитализации*. Склады
Март 2025 г.

*Синтетический индикатор ставки капитализации - консенсус
ожидаемый продавцом и покупателем качественных объектов
с учетом конъюнктуры рынка, Москва
Источник: Commonwealth Partnership

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ ЗА 1 КВАРТАЛ 2025 ГОДА

Уровень ставки капитализации выступает
равновесной точкой спроса и предложения
на инвестиционную недвижимость. В 4 кв. 2024 г.,
когда рост ключевой ставки приостановился,
диапазон ставок капитализации был скорректирован
в соответствии с новым равновесием на рынке.
При этом важно понимать, что ставка капитализации
не является единственным инструментом
для принятия решений инвесторами.

На ожидания со стороны покупателей относительно
роста ставки капитализации не готовы ответить
продавцы объектов, генерирующих арендный доход.
В условиях компрессии рынка со стороны продавцов
и покупателей ставки капитализации проявляют
волатильность, благодаря чему диапазон значений
синтетического индикатора ставки капитализации
остается расширенным.

На дальнейшую динамику ставок капитализации
по сегментам коммерческой недвижимости
в 2025 году окажут влияние прогнозы по траектории
изменения ключевой ставки, а также
геополитические ожидания инвесторов.

ФАКТОРЫ ДАВЛЕНИЯ НА СТАВКУ КАПИТАЛИЗАЦИИ:

▽ **Налоговая реформа 2025 года**
Повышение налоговой нагрузки приведет
к уменьшению чистого арендного потока

▽ **Рост базовой стоимости активов**
Рост доли сделок, заключающихся на рыночных
условиях, будет способствовать укреплению
влияния фактора

▲ **Рост арендных ставок**
В среднесрочной перспективе мы ожидаем
умеренный рост индикатора после периода
резкого повышения в 2023-2024 гг.

▲ **Длительный период высокой ключевой ставки**
Доходность инвестиционных инструментов,
привязанных к ставке регулятора, определяет
конкурентные преимущества арендного бизнеса

#MARKETBEAT Q1 – 2025

14

<https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>



Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости.
Усредненные данные по городам России и границы
расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-
оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,8%	8,3% 15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,7%	8,4% 15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,4% 15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,5%	7,8% 15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	8,8% 15,5%

Справочник оценщика недвижимости - 2024 г. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия", под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 73, табл. 28



Внешний контекст

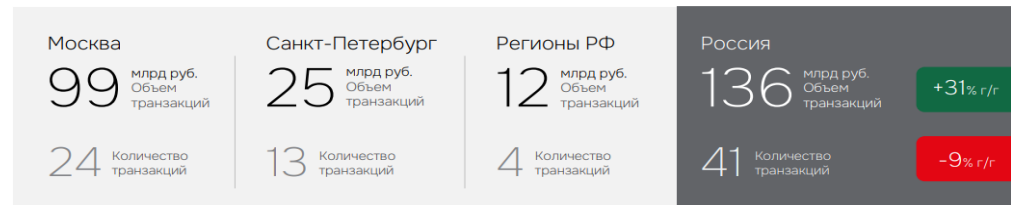
Инвестиции в недвижимость >

Рынок ЗПИФ

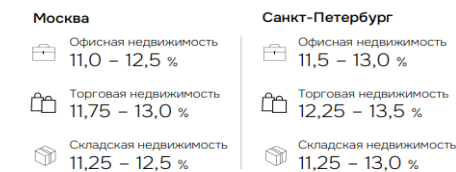
Приложение

Ключевые показатели

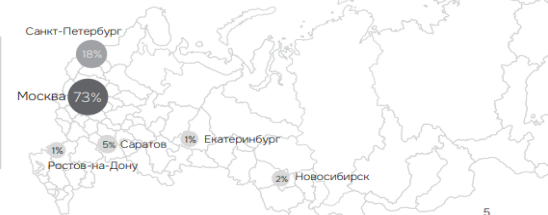
Итоги I квартала 2025



Ставки капитализации



География инвестиций*



https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/253/tk932afb7quwequshhn1kakf1mbz4jmo/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf

Структура операционных расходов



<https://cre.ru/events/478> (запись конференции таймкод на 3:21:31)

Операционные расходы, цены продажи, арендные ставки, недозагрузка по данным аналитических обзоров

	Индикаторы рынка			
		2023	2024	Изменение
1	Общий объем качественного предложения, тыс. м²	16 304*	18 394	▲
	Введено в эксплуатацию, тыс. м²	1 724	2 090	▲
2	Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м² (с учетом сделок субаренды) в том числе:	3 483	2 356	▼
	сделки со вторичными площадями	433	99	▼
	сделки с первичными площадями	3 050	2 257	▼
	Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	0,4	2,2	▲
	прямая аренда	0,3	2,0	▲
	субаренда	0,1	0,2	▲
	Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м²/год**	7 500	10 400	▲
	Диапазон запрашиваемых ставок аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м²/год	7 000 – 9 500	9 000 – 13 000	▲
	Операционные расходы, руб./м²/год без НДС***	1 200 – 1 500	1 200 – 2 000	▲
	Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м², без НДС	65 000 – 85 000	72 000 – 92 000	▲
* 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				

<https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024>

ed@gest | Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости

02

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№8	Корректировка на размер площади арендуемого блока				
	№8.1.	Повышающая корректировка для объекта/блока с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,03	1,07	н/п	н/п
	№8.2.	Понижающая корректировка для объекта (неделимого блока) с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	н/п	н/п	0,98	0,93
	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,97	1,00	0,97
Индикаторы уровня расходов	№10	Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,85	0,70
	№11	Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год)	1 800	2 600	1 600	2 200
	№12	Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	20%	30%	25%	35%
	№13	Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%
Индикаторы уровня доходов	№14	Ставка капитализации, Москва	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%
	№15	Ставка капитализации, Санкт-Петербург	12,25%	14,25%	12,75%	14,75%
	№16	Ставка капитализации, регионы	12,50%	14,50%	13,00%	15,00%
	№17	Индексация	7%	10%	7%	10%
	№18	Срок договора, лет	3	7	1	5

• Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

8

https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf



Ключевые индикаторы

Итоги I квартала 2025 года

Внешний контекст

Россия

Москва и Московская обл.

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Ключевые региональные логистические хабы

Развивающиеся региональные логистические хабы

Приложение

	Екатеринбург	Новосибирск	Казань	Ростов-на-Дону	Самара	Краснодар	Воронеж
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	2 326	1 877	1 612	1 470	1 443	1 431	1 152
Новое строительство, тыс. кв. м, классы А и В	-	18	35	28	129	-	29
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м, классы А и В	-	1	20	25	-	5	31
Доля свободных площадей, классы А и В	5,8%	4,0%	<1%	1,8%	1,6%	4,8%	1,0%
Ставка аренды*, тыс. рублей/кв. м/год, класс А	11 000 -4%	12 000 -	10 500 -5%	11 500 -4%	10 500 -5%	10 500 -5%	10 500 -5%

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

22

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrjymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf

8 / 9 | 101% +

качественных складских объектах по всей стране. | объема сделок мы прогнозируем, что доля вакантных площадей в регионах

А по р 11 тыс

Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России

Регион*	Объём качественной складской недвижимости класса А, В, тыс. м²	Доля вакантных площадей класса А, В, % (с учетом субаренды)	Оценка численности населения региона на 1 января 2025 г., тыс. человек	Оборот розничной торговли 11 мес. 2 млрд р
Екатеринбург	2 307	2,8%	4 218	1 473
Новосибирск	1 673	3,6%	2 785	974
Краснодар	1 515	3,5%	5 842	2 720
Самара	1 209	2,1%	3 109	1 046
Казань	1 188	0,2%	4 017	1 452
Ростов-на-Дону	1 043	1,7%	4 135	1 621
Воронеж	798	0,5%	2 260	830
Нижегород	640	0,2%	3 038	1 142
Уфа	450	2,8%	4 046	1 360
Владивосток	422	0,0%	1 798	688
Челябинск	404	0,2%	3 383	958

<https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-regionov-rossii-2024>

Основные индикаторы рынков городов-миллионников

Город	Объем готового предложения, тыс. кв. м	Обеспеченность, кв. м/тыс. чел.	Объем нового строительства, тыс. кв. м	Объем сделок аренды и продажи, тыс. кв. м	Уровень, %	Класс А	Класс В	Ставка аренды* Класс А (строительств)
Екатеринбург	2 428	1 580	0	0	1,5%	10 520	-	-
Ростов-на-Дону	1 416	1 242	28	0	0,9%	10 860	3 300	7 400
Москва и МО	25 472	1 168	306	515	1,1%	13 460	9 800	13 180
Новосибирск	1 781	1 090	65	43	1,0%	9 980	6 195	12 000
Краснодар	1 139	1 001	68	50	2,6%	11 755	7 800	10 465
Казань	1 238	939	0	28	1,6%	11 420	6 500	10 845
Воронеж	973	930	81	30	0,6%	-	5 590	8 400
Самара	1 024	884	129	3	1,8%	9 860	3 450	8 400
Санкт-Петербург и ЛО	5 756	754	44	52	2,3%	10 300	9 720	10 410
Нижний Новгород	701	581	0	11	1,8%	-	7 750	9 200
Уфа	525	451	35	2	1,8%	10 300	3 200	7 200
Волгоград	392	385	48	2	6,9%	10 800	-	-
Пермь	368	358	0	5	4,1%	-	6 500	8 760
Челябинск	384	326	0	0	1,4%	10 000	3 000	-
Омск	332	300	0	0	1,6%	10 800	5 945	-
Красноярск	347	288	30	0	1,0%	-	5 100	12 500

Самыми крупными городами России по показателю обеспеченности складскими помещениями на 1 000 человек по итогам квартала остаются: Екатеринбург (1 580 кв. м/тыс. чел.), Ростов-на-Дону (1 242 кв. м/тыс. чел.) и Московская агломерация (1 168 кв. м/тыс. чел.).

<https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpu7wnkep.pdf>

Данные, используемые в рамках Затратного подхода к оценке

Используемые аналоги



КОТЕЛЬНЫЕ ДЛЯ ОТОПЛЕНИЯ ДЕЖУРНЫХ ПУНКТОВ ДИСТАНЦИИ КОНТАКТНОЙ СЕТИ И УЧАТКОВ ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ ЗДАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ СЕТИ ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ / КОТЕЛЬНЫЕ Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025											КС - 4					
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Без отопительных котлов					ФУНДАМЕНТЫ - Железобетонный КАРКАС - Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная											
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА							
M4.04.021.7002							Есложн	Руб на 1 м2	52058.00							
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕКРЫТОКОВ, САНТЕХКОММУНАЛЬНЫЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДВОЗКИ	ПРОЕЛЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕКРЫТОКОВ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-ОСНАЩЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
5254.72	3152.83	11042.49	1050.94	3152.83	3685.51	3685.51	2101.84	532.65	7356.60		3152.83	2634.52	4203.77	1050.94		
10.09%	6.06%	21.21%	2.02%	6.06%	7.08%	7.08%	14.04%	1.02%	14.13%		6.06%	5.06%	8.08%	2.02%		

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ЗАО "РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА" / ЗАО "РОСОЦЕНКА" / 7718112874				Объект: ruM4.04.021.7002 / КС - 4 2025г. / Свердловская область			
Раздел: ЗДАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ СЕТИ ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ / КОТЕЛЬНЫЕ				Дата			
Объект: ruM4.04.021.7002 / КОТЕЛЬНЫЕ ДЛЯ ОТОПЛЕНИЯ ДЕЖУРНЫХ ПУНКТОВ ДИСТАНЦИИ КОНТАКТНОЙ СЕТИ И УЧАСТКОВ ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ				Стоимость			
Порядок стоимости: 52XXX.XX RUB / 01.01.2025				Дата			
Сопутствующая информация:				Стоимость			
ТЧММ: к справочнику				01.01.25			
Общие сейсмическое районирование				54019 (~1.038)			
Информационная основа и принципы построения изданий				01.08.25			
Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках				0			
Источники данных: Справочник оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства" QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.				01.02.25			
Методика для актуализации справочной стоимости ссылка: http://files.colinvest.ru/ndx.pdf				54270 (~1.042)			
! В случаях разногласия в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше.				01.09.25			
ID/URL: 27858/https://id-option.ru/chk.php?id=1750865659&m=ru%0%9C4.04.021.7002&u=27858				0			
				01.03.25			
				54525 (~1.047)			
				01.10.25			
				0			
				01.04.25			
				54780 (~1.052)			
				01.11.25			
				0			
				01.05.25			
				*55119 (~1.059)			
				01.12.25			
				0			
				01.06.25			
				*55460 (~1.065)			
				01.01.26			
				0			
				01.07.25			
				*55804 (~1.072)			
				01.02.26			
				0			
				* — Означает прогнозные данные			

ДЫМОВЫЕ ТРУБЫ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ						КС-9
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruN7.01.029.0033 Диаметр труб 400 мм, высота труб 20–30 м - Фундаменты под оттяжки и цоколь				Эконом	руб. на 1 труба	503 293
ruN7.01.029.0035 Диаметр труб 500 мм, высота труб 20–30 м - Фундаменты под оттяжки и цоколь				Эконом	руб. на 1 труба	546 680
ruN7.01.029.0037 Диаметр труб 630 мм, высота труб 20–30 м - Фундаменты под оттяжки и цоколь с молниеводом				Эконом	руб. на 1 труба	584 283
ruN7.01.029.0039 Диаметр труб 800 мм, высота труб 20–45 м - Фундаменты под оттяжки и цоколь с молниеводом				Эконом	руб. на 1 труба	656 595
ruN7.01.029.0041 Диаметр труб 1000 мм, высота труб 20–45 м - Фундаменты под оттяжки и цоколь с молниеводом				Эконом	руб. на 1 труба	665 272

БУДКА ОХРАНЫ (КАРАУЛЬНЫЕ ДОМИКИ / КПП) ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ТРАНСПОРТ / БУДКИ Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025													Этажность: 1		КС - 8														
ОПИСАНИЕ:													КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																
													ФУНДАМЕНТЫ - Бутобетонный / бутовый																
													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Кирпичные																
													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ - Сборные железобетонные																
													КРОВЛЯ - Два слоя рубероида																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ м³	ПЛОЩАДЬ м²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА											
М3.04.007.7004															Standard	RUB на 1 м2		47976.00											
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)													КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ АНТЕКХАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СИГНАЛОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
5277.37 11.00%														11514.05 24.00%	479.77 1.00%	3838.09 8.00%	2398.81 5.00%	10554.79 22.00%	2078.57 6.00%	2398.81 5.00%	7676.21 16.00%							959.52 2.00%	

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ЗАО "РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА" / ЗАО "РОСОЦЕНКА" 7718112874		Объект: ruM3.04.007.7004 / КС - 8 2025г. / Свердловская область	
Раздел: ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ТРАНСПОРТ / БУДКИ Объект: ruM3.04.007.7004 / БУДКА ОХРАНЫ (КАРАУЛЬНЫЕ ДОМИКИ / КПП) Порядок стоимости: 47XXX.XX RUB / 01.01.2025 Сопутствующая информация: ТЧММ: индивидуальная к разделу - M3.04. ТЧММ: к справочнику Общее сейсмическое районирование Информационная основа и принципы построения изданий Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках			
Источники данных: Справочник оценщика "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Методика для актуализации справочной стоимости ссылка: http://files.coinvest.ru/rldx.pdf Актуальные технические части и методические указания ссылка: http://files.coinvest.ru/rall.pdf ! В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше. ID/URL: 27858/https://id-option.ru/chk.php?id=1750939261&m=ru%D0%9C3.04.007.7004&u=27858			
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость
01.01.25	49396(~1.03)	01.08.25	0
01.02.25	49626(~1.034)	01.09.25	0
01.03.25	49861(~1.039)	01.10.25	0
01.04.25	50096(~1.044)	01.11.25	0
01.05.25	*50406(~1.051)	01.12.25	0
01.06.25	*50718(~1.057)	01.01.26	0
01.07.25	*51032(~1.064)	01.02.26	0
* — Означает прогнозные данные			

Коэффициент, учитывающий разницу в конструктивных элементах

СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ

156

А. Стены кирпичные и бетонные

№ п/п	Характеристика конструкций	Толщина стен в см, до:	Стоимостной коэффициент
1	2	3	4
1	Из обыкновенного керамического кирпича	77	1,51
2	- "-	64	1,27
3	- "-	51	1,00
4	- "-	38	0,80
5	- "-	25	0,51
6	Из керамического пустотелого кирпича	77	1,65
7	- "-	64	1,35
8	- "-	51	1,08
9	- "-	38	0,81
10	- "-	25	0,56
11	Из силикатного кирпича	77	1,51
12	- "-	64	1,13
13	- "-	51	1,02
14	- "-	38	0,75
15	- "-	25	0,46
16	Из обыкновенного керамического кирпича с облицовкой лицевым кирпичом	77	1,54
17	- "-	64	1,33
18	- "-	51	1,12
19	- "-	38	0,89
20	Из лицевого керамического кирпича	25	0,63
21	Из пустотелых керамических камней	77	1,21
22	- "-	64	1,02
23	- "-	51	0,79
24	- "-	38	0,61
25	- "-	25	0,39
26	Из полнотелых шлакобетонных блоков	40	0,67
27	- "-	20	0,34
28	Из пустотелых шлакобетонных блоков	40	0,59
29	- "-	20	0,32
30	Из известняковых блоков	60	3,83
31	- "-	50	3,19
32	- "-	40	2,55
33	Из кирпича, облегченной (колодезной) конструкции с засыпкой пустот керамзитом	64	1,04
34	- "-	51	0,94
35	Из обыкновенного керамического кирпича с утеплением фибролитовыми плитами	51	1,32
36	- "-	38	1,08
37	Из панелей стеновых наружных трехслойных с утеплителем из пенополистирола	25	0,95
38	- "-	30	1,04

А. Стены кирпичные и бетонные (ОКОНЧАНИЕ)

№ п/п	Характеристика конструкций	Толщина стен в см, до:	Стоимостной коэффициент
1	2	3	4
39	Из панелей стеновых наружных трехслойных с утеплителем из пенополистирола с облицовкой ковровой керамической плиткой	25	0,98
40	- "-	30	1,08
41	Из панелей стеновых наружных легкогобетонных	30	0,80
42	- "-	40	1,01
43	Монолитные легкогобетонные	30	0,62
44	- "-	20	0,51
45	Из кирпича обыкновенного с утеплением минплитами	25	0,82
46	- "-	38	1,13
47	- "-	51	1,42
48	Из кирпича обыкновенного с утеплением минплитами и облицовкой лицевым кирпичом	25	0,88
49	- "-	38	1,21
50	- "-	51	1,59
51	Из кирпича обыкновенного с утеплением пенопластом ПСБС и облицовкой лицевым кирпичом	64	1,78
52	Из кирпича обыкновенного с утеплением плитами на основе базальтового волокна "ROCKWOOL"(100 мм) и облицовкой лицевым кирпичом (в 1:2 кирпича)	64	1,72
53	Из камней легкогобетонных с облицовкой в процессе кладки лицевым кирпичом (в 1:2 кирпича)	32	0,64
54	- "-	52	0,97
55	- "-	72	1,25
56	Из ячеистых блоков стеновых мелких	25	0,53
57	- "-	30	0,64
58	- "-	40	0,84
59	Из ячеистых блоков стеновых мелких с облицовкой в процессе кладки лицевым кирпичом (в 1:2 кирпича)	37	0,61
60	- "-	42	0,74
61	- "-	52	0,97
62	Из керамзитобетонных блоков	32	0,47
63	- "-	40	0,71
64	- "-	52	0,89
65	- "-	72	1,29
66	Из монолитного железобетона	20	1,37
67	- "-	30	1,50
68	Из монолитного железобетона с утеплением мин плитами и облицовкой лицевым кирпичом (в 1:2 кирпича)	42	2,51
69	- "-	52	2,64
70	Из монолитного железобетона (250 мм) с утеплением плитами на основе базальтового волокна "ROCKWOOL"(100 мм) и облицовкой лицевым кирпичом (в 1:2 кирпича)	47	3,22
71	Из монолитного железобетона (250 мм) с утеплением плитами ПСБС (100 мм) и облицовкой лицевым кирпичом (в 1:2 кирпича)	47	2,07
72	Из монолитного железобетона в пенополистирольной несъемной опалубке - толщ. 350 (толщ. теплоизол. 50+100)	35	0,81
73	Из ракушечника (ракушечника)	40	0,59
74	- "-	60	0,87

Прибыль предпринимателя

←

→

🔄

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstv...

🏠

📁 2024-06-10-001

📁 2024-06-10-002

📁 2024-06-10-003

📁 2024-06-10-004

📁 2024-06-29-001

📁 2024-06-29-002

📁 2024-06-29-003

📁 2024-06-29-004

Ассоциация
развития рынка недвижимости

Статриелт

некоммерческая организация

Подать объявление

Мои объявления

База недвижимости

Статистика рынка

Для оценки

Оформление прав

Эксплуатация и ремонт

Анализ рынка

Компании на рынке

Отзывы и предложения

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2025 года

Категория:

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

⚙️

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.
Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,12	0,07
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,15	0,10
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,13	0,05
4	Складские помещения и здания	0,05	0,15	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,11	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,09	0,06

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3785-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

Расчеты индексов перехода от базового уровня цен

Выпуск 102 • январь 2018

56

2
Строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ	
	неруд- ных ма- териалов и бетона	монолит- ного железо- бетона	сборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благоус- тройство прилега- ющей тер- ритории (озеле- нение)	культур- техни- ческие работы и рекульти- вация
	Класс конструктивных систем								
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Северный район									
Республика Карелия *	1,019	1,131	1,083	1,191	1,022	1,234	1,059	0,984	0,964
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,087	1,172	1,063	1,230	1,108	1,205	1,108	1,055	1,196
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,325	1,428	1,295	1,499	1,351	1,469	1,350	1,286	1,458
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,122	1,203	1,143	1,222	1,127	1,310	1,180	1,152	1,061
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,366	1,464	1,391	1,487	1,372	1,594	1,435	1,402	1,291
Вологодская область	0,928	1,016	0,910	1,082	0,932	0,988	0,947	0,931	0,879
Мурманская область *	1,377	1,412	1,314	1,322	1,255	1,416	1,366	1,278	1,299
Северо-Западный район									
г.Санкт-Петербург	1,116	1,158	1,119	1,266	1,125	1,164	1,252	1,216	1,216
Ленинградская область	1,079	1,107	1,061	1,183	1,090	1,119	1,175	1,137	1,138
Новгородская область	0,901	1,066	0,887	1,079	0,937	0,962	0,915	0,850	0,743
Псковская область	0,786	0,915	0,754	1,014	0,797	0,873	0,737	0,663	0,559
Центральный район									
Брянская область	0,806	0,886	0,798	0,993	0,827	0,814	0,784	0,719	0,657
Владимирская область	0,821	0,945	0,899	1,019	0,924	1,002	0,886	0,808	0,691
Ивановская область	0,839	0,954	0,904	1,077	0,926	0,974	0,923	0,832	0,732
Калужская область	0,856	0,960	0,932	1,083	0,915	0,969	0,954	0,840	0,801
Костромская область	0,755	0,838	0,771	0,967	0,777	0,794	0,742	0,684	0,551
г.Москва	1,324	1,270	1,367	1,380	1,318	1,380	1,457	1,484	1,454
Московская область	1,171	1,163	1,178	1,208	1,168	1,160	1,203	1,229	1,298

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



Дополнение к индексам цен в строительстве (ИЦС №111 Версия +)

для корректировки стоимости строительства, рассчитанной на основе справочников КО-ИНВЕСТ по характерным конструктивным системам Зданий и Сооружений в интервале 01.01.2020 - 01.04.2020г. и прогнозом 01.04.2020 - 01.07.2020г.

Пояснение: Подробная инструкция по адресу: <http://files.coinvest.ru/rldix.pdf>

Группа "А" — Корректирующие коэффициенты по "КС" для пересчета справочников КО-ИНВЕСТ

Группа "В" — Формула для расчета А*В, Фактический Индекс изменения по "КС" к уровню 01.01.2020

Группа "С" — Формула для расчета А*С, Прогнозный Индекс изменения по "КС" к уровню 01.01.2020

Даты и периоды	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины	
	ЗДАНИЯ с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в каркасных системах	железобетона в бескаркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и других конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
КС - 1	КС - 1А	КС - 2	КС - 3	КС - 4	КС - 5	КС - 6	КС - 6А	КС - 6Б	КС - 7	
Группа "А": Московская область → Московская область на 01.01.2019										
01.01.2018	1.030	1.035	1.052	1.025	1.043	1.038	1.044	1.039	1.044	1.030
01.01.2019	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Группа "В": Региональный индекс: Московская область										
01.01.2020	1.0294	1.0310	1.0396	1.0228	1.0328	1.0315	1.0318	1.0300	1.0297	1.0295
01.02.2020	1.0319	1.0326	1.0420	1.0260	1.0352	1.0339	1.0334	1.0316	1.0321	1.0319
01.03.2020	1.0319	1.0334	1.0428	1.0252	1.0359	1.0339	1.0341	1.0324	1.0329	1.0319
01.04.2020	1.0392	1.0405	1.0523	1.0323	1.0430	1.0403	1.0409	1.0395	1.0386	1.0391
Группа "С": Региональный индекс / прогнозный: Московская область										
01.05.2020	1.0440	1.0450	1.0580	1.0360	1.0470	1.0440	1.0450	1.0440	1.0430	1.0430
01.06.2020	1.0480	1.0490	1.0630	1.0410	1.0520	1.0480	1.0490	1.0480	1.0470	1.0480
01.07.2020	1.0520	1.0530	1.0680	1.0450	1.0560	1.0520	1.0530	1.0520	1.0510	1.0520

Даты и периоды	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов
	Класс конструктивных систем							
	КС - 8	КС - 8А	КС - 9	КС - 10	КС - 11	КС - 12	КС - 13	КС - 14
	Группа "А": Московская область → Московская область на 01.01.2019							
01.01.2018	1.038	1.050	1.033	1.042	1.028	1.040	1.030	1.017
01.01.2019	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Группа "В": Региональный индекс: Московская область								
01.01.2020	1.0318	1.0380	1.0270	1.0309	1.0230	1.0311	1.0295	1.0696
01.02.2020	1.0342	1.0403	1.0295	1.0325	1.0246	1.0326	1.0319	1.0711
01.03.2020	1.0342	1.0411	1.0295	1.0333	1.0253	1.0334	1.0319	1.0727
01.04.2020	1.0407	1.0496	1.0360	1.0397	1.0299	1.0398	1.0391	1.0805
Группа "С": Региональный индекс / прогнозный: Московская область								
01.05.2020	1.0450	1.0550	1.0400	1.0440	1.0330	1.0440	1.0430	1.0850
01.06.2020	1.0490	1.0600	1.0440	1.0480	1.0370	1.0480	1.0480	1.0900
01.07.2020	1.0530	1.0650	1.0480	1.0520	1.0400	1.0520	1.0520	1.0950

Дополнение к индексам цен в строительстве (ИЦ №118 Версия +)

для корректировки стоимости строительства, рассчитанной на основе справочников КО-ИНВЕСТ по характерным конструктивным системам Зданий и Сооружений в интервале 01.10.2021 - 01.01.2022г. и прогнозом 01.01.2022 - 01.04.2022г.

Пояснение: [Полная инструкция по адресу: http://files.coinvest.ru/index.pdf](http://files.coinvest.ru/index.pdf)

Группа "А" — Корректирующие коэффициенты по "КС" для пересчета справочников КО-ИНВЕСТ

Группа "В" — Формула для расчета А*В, Фактический Индекс изменения по "КС" к уровню 01.01.2021

Группа "С" — Формула для расчета А*С, Прогнозный Индекс изменения по "КС" к уровню 01.01.2021

Даты и периоды	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины	
	ЗДАНИЯ с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в каркасных системах	железобетона в бескаркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и других конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
КС - 1	КС - 1А	КС - 2	КС - 3	КС - 4	КС - 5	КС - 6	КС - 6А	КС - 6Б	КС - 7	
Группа "А": Московская область → Рег.:Московская область на 01.01.2021										
01.01.2020	1.032	1.031	1.040	1.030	1.034	1.031	1.032	1.032	1.030	1.031
01.01.2021	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Группа "В": Региональный индекс: Рег.:Московская область										
01.10.2021	1.0770	1.0717	1.0645	1.0859	1.0717	1.0751	1.0755	1.0781	1.0795	1.0811
01.11.2021	1.0647	1.0568	1.0388	1.0881	1.0541	1.0591	1.0598	1.0655	1.0651	1.0699
01.12.2021	1.0962	1.0897	1.0769	1.1120	1.0878	1.0917	1.0926	1.0975	1.0977	1.1007
01.01.2022	1.1124	1.1039	1.0908	1.1277	1.1031	1.1084	1.1090	1.1131	1.1143	1.1172
Группа "С": Региональный индекс / прогнозный: Рег.:Московская область										
01.02.2022	1.1220	1.1130	1.1000	1.1380	1.1130	1.1180	1.1190	1.1230	1.1240	1.1270
01.03.2022	1.1320	1.1230	1.1100	1.1480	1.1220	1.1280	1.1280	1.1330	1.1340	1.1370
01.04.2022	1.1420	1.1330	1.1190	1.1580	1.1320	1.1380	1.1380	1.1430	1.1440	1.1470

Даты и периоды	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов
	Класс конструктивных систем							
	КС - 8	КС - 8А	КС - 9	КС - 10	КС - 11	КС - 12	КС - 13	КС - 14
Группа "А": Московская область → Рег.:Московская область на 01.01.2021								
01.01.2020	1.031	1.037	1.030	1.030	1.023	1.029	1.031	1.036
01.01.2021	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Группа "В": Региональный индекс: Рег.:Московская область								
01.10.2021	1.0720	1.0655	1.0790	1.0724	1.0894	1.0758	1.0811	1.0656
01.11.2021	1.0559	1.0417	1.0697	1.0590	1.0850	1.0623	1.0699	1.0430
01.12.2021	1.0889	1.0784	1.0991	1.0911	1.1129	1.0945	1.1007	1.0797
01.01.2022	1.1057	1.0928	1.1185	1.1053	1.1276	1.1095	1.1172	1.0924
Группа "С": Региональный индекс / прогнозный: Рег.:Московская область								
01.02.2022	1.1150	1.1020	1.1280	1.1150	1.1380	1.1190	1.1270	1.1020
01.03.2022	1.1250	1.1120	1.1380	1.1250	1.1480	1.1290	1.1370	1.1110
01.04.2022	1.1350	1.1210	1.1490	1.1340	1.1580	1.1390	1.1470	1.1210

Правообладатель: ГК КО-ИНВЕСТ, <http://colinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



Дополнение к индексам цен в строительстве (ИЦ №118 Версия +)
для корректировки стоимости строительства, рассчитанной на основе справочников КО-ИНВЕСТ
по характерным конструктивным системам Зданий и Сооружений
в интервале 01.10.2021 - 01.01.2022г. и прогнозом 01.01.2022 - 01.04.2022г.

Пояснение: [Попробная инструкция по адресу: http://files.colinvest.ru/ridx.pdf](http://files.colinvest.ru/ridx.pdf)

Группа "А" — Корректирующие коэффициенты по "КС" для пересчета справочников КО-ИНВЕСТ

Группа "В" — Формула для расчета А*В, Фактический Индекс изменения по "КС" к уровню 01.01.2021

Группа "С" — Формула для расчета А*С, Прогнозный Индекс изменения по "КС" к уровню 01.01.2021

Даты и периоды	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	ЗДАНИЯ с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в каркасных системах	железобетона в бескаркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины других конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
КС - 1	КС - 1А	КС - 2	КС - 3	КС - 4	КС - 5	КС - 6	КС - 6А	КС - 6Б	КС - 7	
Группа "А": Московская область → Рег.:Свердловская область на 01.01.2021										
01.01.2020	0.906	0.783	0.839	0.924	0.828	0.836	0.852	0.861	0.830	0.889
01.01.2021	0.878	0.760	0.806	0.897	0.801	0.811	0.826	0.835	0.805	0.862
Группа "В": Региональный индекс: Рег.:Свердловская область										
01.10.2021	1.0794	1.0732	1.0684	1.0883	1.0757	1.0777	1.0807	1.0820	1.0808	1.0824
01.11.2021	1.0732	1.0610	1.0478	1.0942	1.0620	1.0657	1.0701	1.0744	1.0717	1.0761
01.12.2021	1.1025	1.0926	1.0836	1.1157	1.0946	1.0971	1.1005	1.1040	1.1017	1.1045
01.01.2022	1.1238	1.1068	1.1030	1.1315	1.1100	1.1152	1.1184	1.1198	1.1198	1.1276
Группа "С": Региональный индекс / прогнозный: Рег.:Свердловская область										
01.02.2022	1.1335	1.1159	1.1123	1.1418	1.1199	1.1249	1.1285	1.1297	1.1296	1.1375
01.03.2022	1.1436	1.1260	1.1224	1.1518	1.1290	1.1350	1.1376	1.1398	1.1396	1.1476
01.04.2022	1.1537	1.1360	1.1315	1.1619	1.1391	1.1450	1.1476	1.1498	1.1497	1.1576

Даты и периоды	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	
	Класс конструктивных систем								
	КС - 8	КС - 8А	КС - 9	КС - 10	КС - 11	КС - 12	КС - 13	КС - 14	
Группа "А": Московская область → Рег.:Свердловская область на 01.01.2021									
01.01.2020	0.798	0.792	0.864	0.852	0.945	0.798	0.889	0.790	
01.01.2021	0.774	0.764	0.839	0.827	0.923	0.775	0.862	0.763	
Группа "В": Региональный индекс: Рег.:Свердловская область									
01.10.2021	1.0762	1.0683	1.0829	1.0776	1.0942	1.0772	1.0824	1.0698	
01.11.2021	1.0628	1.0485	1.0786	1.0692	1.0956	1.0677	1.0761	1.0499	
01.12.2021	1.0945	1.0827	1.1057	1.0990	1.1201	1.0988	1.1045	1.0854	
01.01.2022	1.1143	1.0971	1.1278	1.1120	1.1349	1.1138	1.1276	1.0953	
Группа "С": Региональный индекс / прогнозный: Рег.:Свердловская область									
01.02.2022	1.1236	1.1063	1.1374	1.1217	1.1454	1.1233	1.1375	1.1049	
01.03.2022	1.1337	1.1164	1.1475	1.1318	1.1555	1.1334	1.1476	1.1139	
01.04.2022	1.1438	1.1254	1.1586	1.1409	1.1655	1.1434	1.1576	1.1239	

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.colinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



Дополнение к индексам цен в строительстве (ИЦС №121 Версия +)
для корректировки стоимости строительства, рассчитанной на основе справочников КО-ИНВЕСТ
по характерным конструктивным системам Зданий и Сооружений
в интервале 01.07.2022 - 01.10.2022г. и прогнозом 01.10.2022 - 01.01.2023г.

Пояснение: [Попробная инструкция по адресу: http://files.colinvest.ru/rldx.pdf](http://files.colinvest.ru/rldx.pdf)

Группа "А" — Корректирующие коэффициенты по "КС" для пересчета справочников КО-ИНВЕСТ (ТОЛЬКО С 2022г!)

Группа "В" — Формула для расчета А*В, Фактический Индекс изменения по "КС" к уровню 01.01.2022

Группа "С" — Формула для расчета А*С, Прогнозный Индекс изменения по "КС" к уровню 01.01.2022

Даты и периоды	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины	
	ЗДАНИЯ с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в каркасных системах	железобетона в бескаркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины других конструктивных материалов
	КС - 1	КС - 1А	КС - 2	КС - 3	КС - 4	КС - 5	КС - 6	КС - 6А	КС - 6Б	КС - 7
Группа "А": Универсальный субъект — Свердловская область на 01.01.2022										
01.01.2021	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
01.01.2022	1.077	0.999	1.075	1.157	1.045	1.029	1.054	1.037	0.989	1.065
Группа "В": Региональный индекс: Свердловская область										
01.07.2022	1.0940	1.0842	1.0680	1.1137	1.0816	1.0858	1.0842	1.0925	1.0908	1.0978
01.08.2022	1.0989	1.0883	1.0728	1.1184	1.0863	1.0906	1.0887	1.0972	1.0950	1.1025
01.09.2022	1.1038	1.0916	1.0769	1.1237	1.0889	1.0955	1.0939	1.1020	1.0998	1.1073
01.10.2022	1.1080	1.0964	1.0803	1.1283	1.0936	1.0996	1.0984	1.1067	1.1046	1.1121
Группа "С": Региональный индекс / прогнозный: Свердловская область										
01.11.2022	1.1142	1.1023	1.0859	1.1345	1.0991	1.1057	1.1039	1.1125	1.1099	1.1180
01.12.2022	1.1192	1.1073	1.0919	1.1405	1.1052	1.1108	1.1099	1.1186	1.1159	1.1240
01.01.2023	1.1253	1.1134	1.0970	1.1465	1.1102	1.1168	1.1160	1.1246	1.1220	1.1301

Даты и периоды	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	
	КС - 8	КС - 8А	КС - 9	КС - 10	КС - 11	КС - 12	КС - 13	КС - 14	
Группа "А": Универсальный субъект — Свердловская область на 01.01.2022									
01.01.2021	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	
01.01.2022	1.032	1.025	1.029	1.076	1.068	0.997	1.065	1.011	
Группа "В": Региональный индекс: Свердловская область									
01.07.2022	1.0811	1.0675	1.0964	1.0896	1.1043	1.0874	1.0978	1.0716	
01.08.2022	1.0852	1.0715	1.1012	1.0943	1.1089	1.0921	1.1025	1.0762	
01.09.2022	1.0901	1.0762	1.1061	1.0978	1.1135	1.0969	1.1073	1.0808	
01.10.2022	1.0943	1.0808	1.1110	1.1025	1.1187	1.1016	1.1121	1.0847	
Группа "С": Региональный индекс / прогнозный: Свердловская область									
01.11.2022	1.0996	1.0864	1.1169	1.1086	1.1246	1.1077	1.1180	1.0905	
01.12.2022	1.1056	1.0915	1.1229	1.1147	1.1306	1.1137	1.1240	1.0955	
01.01.2023	1.1107	1.0975	1.1290	1.1207	1.1367	1.1197	1.1301	1.1016	



Данные коэффициенты предназначены исключительно для изданий 2025г.									
Дата	Класс конструктивных систем								
	КС - 8	КС - 8А	КС - 9	КС - 10	КС - 11	КС - 12	КС - 13	КС - 14	КС - 15
Для корректировки, изданий Универсальный субъект 2025г. →Свердловская область									
01.01.2023	0.8648	0.8615	0.8634	0.9075	0.8898	0.8369	0.8914	0.8502	0.8629
01.02.2023	0.8685	0.8652	0.8672	0.9115	0.8938	0.8405	0.8954	0.8538	0.8664
01.03.2023	0.8723	0.8688	0.8711	0.9154	0.8978	0.8442	0.8994	0.8575	0.8700
01.04.2023	0.8761	0.8725	0.8750	0.9195	0.9019	0.8479	0.9034	0.8611	0.8736
01.05.2023	0.8768	0.8733	0.8758	0.9201	0.9043	0.8488	0.9039	0.8617	0.8738
01.06.2023	0.8775	0.8740	0.8766	0.9208	0.9068	0.8496	0.9045	0.8623	0.8740
01.07.2023	0.8782	0.8747	0.8774	0.9214	0.9092	0.8505	0.9050	0.8629	0.8741
01.08.2023	0.8914	0.8878	0.8906	0.9352	0.9228	0.8632	0.9185	0.8759	0.8872
01.09.2023	0.9048	0.9012	0.9039	0.9493	0.9367	0.8762	0.9323	0.8890	0.9005
01.10.2023	0.9184	0.9147	0.9175	0.9635	0.9507	0.8893	0.9463	0.9023	0.9141
01.11.2023	0.9304	0.9258	0.9298	0.9752	0.9637	0.9005	0.9586	0.9133	0.9243
01.12.2023	0.9424	0.9377	0.9427	0.9885	0.9779	0.9123	0.9712	0.9252	0.9350
01.01.2024	0.9538	0.9492	0.9547	1.0022	0.9917	0.9237	0.9841	0.9367	0.9468
01.02.2024	0.9552	0.9509	0.9565	1.0043	0.9930	0.9256	0.9857	0.9382	0.9480
01.03.2024	0.9569	0.9529	0.9587	1.0060	0.9967	0.9277	0.9875	0.9401	0.9501
01.04.2024	0.9635	0.9586	0.9646	1.0137	1.0025	0.9337	0.9937	0.9462	0.9555
01.05.2024	0.9674	0.9624	0.9685	1.0177	1.0065	0.9374	0.9977	0.9500	0.9593
01.06.2024	0.9712	0.9663	0.9723	1.0218	1.0105	0.9411	1.0017	0.9538	0.9631
01.07.2024	0.9751	0.9701	0.9762	1.0259	1.0146	0.9449	1.0057	0.9576	0.9670
01.08.2024	0.9790	0.9741	0.9802	1.0300	1.0185	0.9487	1.0097	0.9614	0.9710
01.09.2024	0.9830	0.9780	0.9842	1.0340	1.0227	0.9525	1.0138	0.9654	0.9749
01.10.2024	1.0000	0.9861	0.9991	1.0406	1.0273	0.9611	1.0265	0.9714	0.9847
01.11.2024	1.0102	0.9955	1.0098	1.0507	1.0384	0.9707	1.0370	0.9806	0.9936
01.12.2024	1.0199	1.0047	1.0200	1.0614	1.0498	0.9803	1.0475	0.9898	1.0024
01.01.2025	1.0296	1.0137	1.0302	1.0720	1.0610	0.9897	1.0575	0.9988	1.0108
Для прогнозной корректировки, изданий Универсальный субъект 2025г. →Свердловская область									
01.02.2025	1.0386	1.0226	1.0392	1.0814	1.0703	0.9983	1.0668	1.0076	1.0197
01.03.2025	1.0477	1.0315	1.0483	1.0908	1.0797	1.0071	1.0762	1.0164	1.0286
01.04.2025	1.0569	1.0406	1.0575	1.1004	1.0892	1.0159	1.0856	1.0253	1.0376
01.05.2025	1.0662	1.0497	1.0668	1.1101	1.0988	1.0248	1.0951	1.0343	1.0467



Данные коэффициенты предназначены исключительно для изданий 2025г.									
Дата	Класс конструктивных систем								
	КС - 8	КС - 8А	КС - 9	КС - 10	КС - 11	КС - 12	КС - 13	КС - 14	КС - 15
Для корректировки, изданий Универсальный субъект 2025г. →Свердловская область									
01.04.2023	0.8761	0.8725	0.8750	0.9195	0.9019	0.8479	0.9034	0.8611	0.8736
01.05.2023	0.8768	0.8733	0.8758	0.9201	0.9043	0.8488	0.9039	0.8617	0.8738
01.06.2023	0.8775	0.8740	0.8766	0.9208	0.9068	0.8496	0.9045	0.8623	0.8740
01.07.2023	0.8782	0.8747	0.8774	0.9214	0.9092	0.8505	0.9050	0.8629	0.8741
01.08.2023	0.8914	0.8878	0.8906	0.9352	0.9228	0.8632	0.9185	0.8759	0.8872
01.09.2023	0.9048	0.9012	0.9039	0.9493	0.9367	0.8762	0.9323	0.8890	0.9005
01.10.2023	0.9184	0.9147	0.9175	0.9635	0.9507	0.8893	0.9463	0.9023	0.9141
01.11.2023	0.9304	0.9258	0.9298	0.9752	0.9637	0.9005	0.9586	0.9133	0.9243
01.12.2023	0.9424	0.9377	0.9427	0.9885	0.9779	0.9123	0.9712	0.9252	0.9350
01.01.2024	0.9538	0.9492	0.9547	1.0022	0.9917	0.9237	0.9841	0.9367	0.9468
01.02.2024	0.9552	0.9509	0.9565	1.0043	0.9930	0.9256	0.9857	0.9382	0.9480
01.03.2024	0.9569	0.9529	0.9587	1.0060	0.9967	0.9277	0.9875	0.9401	0.9501
01.04.2024	0.9635	0.9586	0.9646	1.0137	1.0025	0.9337	0.9937	0.9462	0.9555
01.05.2024	0.9674	0.9624	0.9685	1.0177	1.0065	0.9374	0.9977	0.9500	0.9593
01.06.2024	0.9712	0.9663	0.9723	1.0218	1.0105	0.9411	1.0017	0.9538	0.9631
01.07.2024	0.9751	0.9701	0.9762	1.0259	1.0146	0.9449	1.0057	0.9576	0.9670
01.08.2024	0.9790	0.9741	0.9802	1.0300	1.0185	0.9487	1.0097	0.9614	0.9710
01.09.2024	0.9830	0.9780	0.9842	1.0340	1.0227	0.9525	1.0138	0.9654	0.9749
01.10.2024	1.0000	0.9861	0.9991	1.0406	1.0273	0.9611	1.0265	0.9714	0.9847
01.11.2024	1.0102	0.9955	1.0098	1.0507	1.0384	0.9707	1.0370	0.9806	0.9936
01.12.2024	1.0199	1.0047	1.0200	1.0614	1.0498	0.9803	1.0475	0.9898	1.0024
01.01.2025	1.0296	1.0137	1.0302	1.0720	1.0610	0.9897	1.0575	0.9988	1.0108
01.02.2025	1.0344	1.0185	1.0349	1.0769	1.0658	0.9942	1.0624	1.0036	1.0158
01.03.2025	1.0393	1.0234	1.0396	1.0819	1.0706	0.9989	1.0672	1.0084	1.0207
01.04.2025	1.0442	1.0283	1.0444	1.0869	1.0754	1.0035	1.0721	1.0132	1.0257
Для прогнозной корректировки, изданий Универсальный субъект 2025г. →Свердловская область									
01.05.2025	1.0506	1.0348	1.0507	1.0936	1.0819	1.0097	1.0787	1.0196	1.0324
01.06.2025	1.0571	1.0414	1.0570	1.1003	1.0884	1.0159	1.0853	1.0260	1.0390
01.07.2025	1.0637	1.0479	1.0634	1.1071	1.0950	1.0221	1.0920	1.0325	1.0458
01.08.2025	1.0703	1.0546	1.0699	1.1139	1.1016	1.0284	1.0987	1.0390	1.0525

Шкала экспертных оценок физического износа

← → ↺ Не защищено | valnet.ru/m7-136.phtml



КАФЕДРА МАРКЕТИНГА
ГОСУНИВЕРСИТЕТА ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

☎ 8 (499) 261-73-83

🏠 ОБУЧЕНИЕ ▾ УСЛУГИ НОВОСТИ АНАЛИТИКА ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ▾ ЗАКОНЫ ▾ О НАС ▾ БИРЖА ТРУДА КОНТАКТЫ

📄 / Аналитика / Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

<http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

КОРРЕКТИРОВКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Торг

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Крупные города										
1	Воронеж	4...5 4,5	6...8 7,0	5...8 6,5	6...9 7,5	4...7 5,5	6...10 8,5	7...8 7,5	8...12 10,0	8...12 10,0
2	Екатеринбург	3...5 4,0	5...8 6,5	4...6 5,0	7...10 8,5	4...6 5,0	8...10 9,0	6...8 7,0	9...12 10,5	9...13 11,0
3	Краснодар	3...4 3,5	5...8 6,5	4...6 5,0	8...11 9,5	3...6 4,5	8...11 8,5	5...8 6,5	10...11 10,5	10...12 11,0
4	Москва	4...6 5,0	5...10 7,5	4...6 5,0	9...12 10,5	6...7 6,5	9...12 10,5	5...8 6,5	9...14 11,5	9...13 11,0
5	Новосибирск	4...6 5,0	5...7 6,0	5...7 6,0	8...11 9,5	5...7 6,0	10...11 10,5	5...8 6,5	11...12 10,5	10...12 11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6 4,5	7...9 8,0	5...8 6,5	9...10 9,5	6...8 7,0	9...12 10,5	7...10 8,5	10...14 12,0	10...14 12,0
7	Санкт-Петербург	3...5 4,0	6...9 7,5	5...8 6,5	7...12 9,5	4...6 5,0	10...12 11,0	6...10 8,0	10...14 12,0	10...13 11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77

Площадь

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Земельные участки под индустриальную застройку

**Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
доверительный интервал**

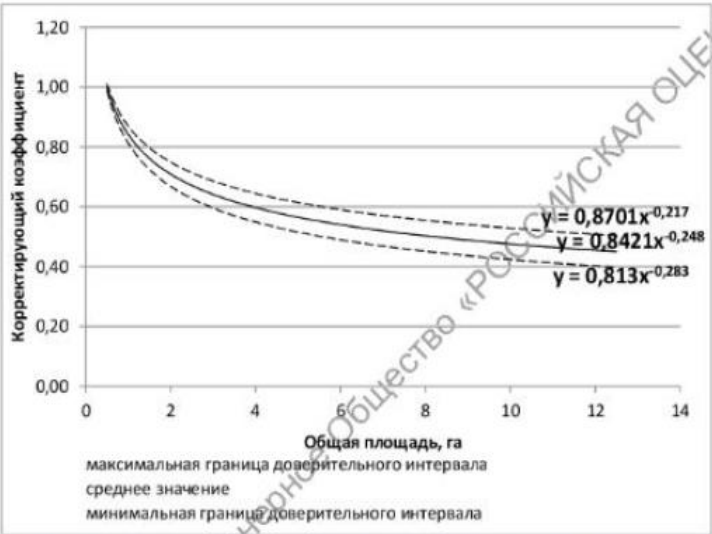


Рис. 16. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Расположение относительно крупных транспортных магистралей



[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предл](#)

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета StatRiel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,90	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,80	0,99	0,91
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	0,89	0,8
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,82	0,99	0,90

Наличие ИРД

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,19	1,09	1,29

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,12	1,04	1,18

Торг

[←](#) [→](#) [🔍](#) [statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazh...](#)

📁 2024-06-10-001 📁 2024-06-10-002 📁 2024-06-10-003 📁 2024-06-10-004 📁 2024-06-29-001 📁 2024-06-29-002 📁 2024-06-29-003 📁 2024-06-29-00

🏠

некоммерческая организация

Подать объявление

Мои объявления

База недвижимости

Статистика рынка

Для оценки

Оформление прав

Эксплуатация и ремонт

Анализ рынка

Компании на рынке

Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Statrielt**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,092
1.2.		Торговое	5-10	1,110
1.3.		Офисное	до 3	1,116
1.4.		Офисное	5...8	1,105
1.5.		Офисное	10...14	1,007
1.6.		Производственно-складское	8...12	1,062
1.7.		Производственно-складское	12...18	1,045
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,112
2.2.		Офисное	Середина города	1,076
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,052
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1,054

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)
Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.
К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,90
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	0,93
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	1,00	0,94

Состояние здания

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ РОССИИ

Индикаторы рынка			
	2023	2024	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м²	16 304*	18 394	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	1 724	2 090	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м² (с учетом сделок субаренды) в том числе:	3 483	2 356	▼
сделки со вторичными площадями	433	99	▼
сделки с первичными площадями	3 050	2 257	▼
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	0,4	2,2	▲
прямая аренда	0,3	2,0	▲
субаренда	0,1	0,2	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м²/год**	7 500	10 400	▲
Диапазон запрашиваемых ставок аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м²/год	7 000 – 9 500	9 000 – 13 000	▲
Операционные расходы, руб./м²/год без НДС***	1 200 – 1 500	1 200 – 2 000	▲
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м², без НДС	65 000 – 85 000	72 000 – 92 000	▲
* Пересмотр базы данных			
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей			



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

*Города с численностью населения более 1 млн. человек
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)*

**Зависимость удельной цены производственно-складского объекта
от площади, доверительный интервал**

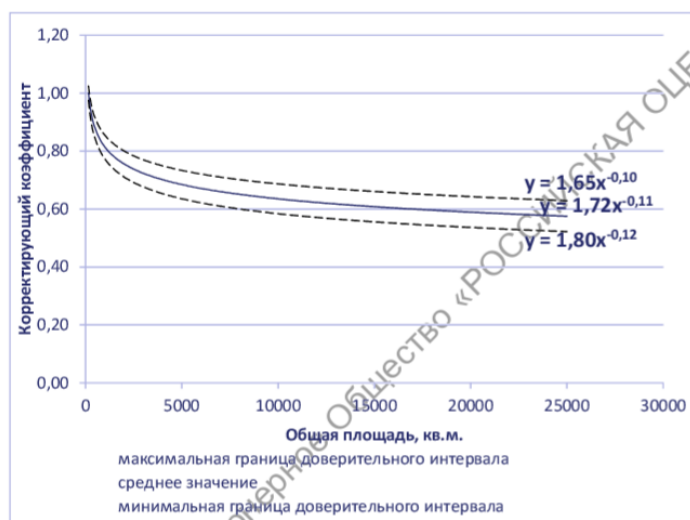


Рис. 63. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

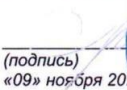
ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

РОСГОССТРАХ

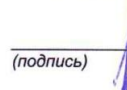
ПОЛИС № 377/2023/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 377/2023/СП134/765 от 9 ноября 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА» (ИНН 7718112874)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125284, г. Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» апреля 2024 г. по «31» марта 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения 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. 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. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым операциям развития
корпоративных продаж (И.О.П.т.) М.И.П.

(подпись)
«09» ноября 2023 г.



Страхователь:
Закрытое акционерное общество
«РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»
Генеральный директор

(подпись)
М.П.



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №335/2024/СП134/765

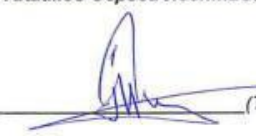
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 335/2024/СП134/765 от 11.09.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Тишаков Сергей Леонтьевич (ИНН 773802749587)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» октября 2024 г. по «11» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. Страховым случаем является 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. 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. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. 2. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 3. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 4. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 5. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 6. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж
Управление продаж по г. Москва ДБМР БАОП

М.п. 
«11» сентября 2024г.
(И.О. М.В.)

Страхователь:
Тишаков Сергей Леонтьевич

(Тишаков С.Л.)

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №334/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 334/2024/СП134/765 от 11.09.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Писарев Андрей Викторович (ИНН 772602670747)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» октября 2024 г. по «11» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. Страховым случаем является 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. 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 трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж Управления продаж по г. Москва ДБМР БАОП



(Цой М.В.)

Страхователь:
Писарев Андрей Викторович

(Писарев А.В.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 042626-1 « 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Тишакову Сергею Леонтьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » августа 20 27 г.

АО «ОЦЕНКА». Москва 302111. С. 13 № 672

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042078-1

« 23 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Писареву Андрею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » июля 20 24 г. № 362

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 20 27 г.

АО «Оценка» - Москва, 50271 г., «Б» 33 по 670

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 1163
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Закрытого акционерного общества

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА"

о том, что

Тишаков Сергей Леонтьевич

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(наименование организации)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "24" декабря 2007 года за регистрационным № 00930.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(наименование организации)

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

(наименование организации)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
042626-1	02.08.2024	до 02.08.2027	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
034930-2	21.04.2023	до 21.04.2026	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
033975-3	22.07.2022	до 22.07.2025	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

Сведения об избрании в состав Экспертного совета Ассоциации СРО

(наименование организации)

«НКСО» (при наличии):

Избран Решением Общего собрания членов Ассоциации СРО «НКСО» от 17.05.2024 (Протокол № 21)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "11" декабря 2024 года.

Дата составления выписки "11" декабря 2024 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 1162
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Закрытого акционерного общества

(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя)

"РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА"

о том, что

Писарев Андрей Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "24" декабря 2007 года за регистрационным № 00935.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
042078-1	23.07.2024	до 23.07.2027	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

Сведения об избрании в состав Экспертного совета Ассоциации СРО

(иные персональные сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

«НКСО» (при наличии):

Избран Решением Общего собрания членов Ассоциации СРО «НКСО» от 17.05.2024 (Протокол № 21)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "11" декабря 2024 года.

Дата составления выписки "11" декабря 2024 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Документы, предоставленные Заказчиком, и содержащие качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества приведены в Томе 2 данного Отчета.



РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА

Россия, 125284, г. Москва,
Хорошевское ш., д. 32А помещ. 6/1

T: +7 495 258 99 90

F: +7 495 580 91 96

info@rosocenka.com