ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-0226-30

Отчет об оценке

объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пгт. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11

Дата оценки	27 февраля 2026 г.
Дата составления отчета	27 февраля 2026 г.
Заказчик	ООО ВИМ Сбережения Д.У.
	ЗПИ комбинированный фонд «Рентный доход ПРО»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Астахова Анна Николаевна

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

Labrium consulting

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

В ООО ВИМ Сбережения
Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «Рентный доход ПРО»
Карпенковой Е. И.

Уважаемая Екатерина Игоревна!

На основании Договора на проведение оценки № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 г. (Задание на оценку № 10 от 27 февраля 2026 г.) с ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «Рентный доход ПРО» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пгт. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, с учетом специальных допущений (далее – Объект оценки) по состоянию на 27 февраля 2026 г. (дата оценки):

Табл. 1. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., д. Горки	50:21:0070211:1552

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИ комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

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

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

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пгт. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11**, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию 27 февраля 2026 г.[1] составляет:**

2 482 000 000 (Два миллиарда четыреста восемьдесят два миллиона) рублей без учета НДС,

[1] *С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4 Отчета*

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС[2] [3]
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148	581 081 000
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223	1 798 244 000
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224	62 397 000
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222	24 969 000
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221	9 686 000
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., д. Горки	50:21:0070211:1552	5 623 000
Итого			**2 482 000 000**

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

С уважением,

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

Оценщик I категории
Астахова А. Н.

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

[3] Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 6
1.1. Основные факты и выводы 6
1.2. Задание на оценку 8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 12
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения 13
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 16
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки 16
2.2. Используемая терминология 18
2.3. Последовательность определения стоимости 22
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
3.1. Состав Объекта оценки 22
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных 22
3.3. Юридическое описание Объекта оценки 24
3.4. Описание местоположения Объекта оценки 42
3.5. Описание земельного участка 48
3.6. Описание объектов капитального строительства 49
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки 58
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки 59
Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА 59
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки 59
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 62
4.3. Обзор рынка земельных участков 67
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 67
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 80
4.4. Обзор рынка складской недвижимости 86
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 86
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 103
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 117
Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 118
Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 119
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке 123
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 124
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов 124
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях 130
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 130
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами 130
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки 139
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка 143
6.3. Затратный подход 163
6.4. Доходный подход 176
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом 176
6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода 178
6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока 179
6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока 198
6.4.5. Определение ставки дисконтирования 199
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде 203
6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде 203
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода 204
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 204
ПРИЛОЖЕНИЯ 210
Приложение 1. Задание на оценку 211
Приложение 2. Рыночная информация 222
Приложение 3. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов 264

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 3. Основные факты и выводы

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки</td><td>Договор на проведение оценки № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 г. (Задание на оценку № 10 от 27 февраля 2026 г.)</td></tr>
<tr><td>Дата составления и порядковый номер Отчета</td><td>ИО-0226-30 от 27 февраля 2026 г.</td></tr>
<tr><td>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</td><td>Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пгт. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</td><td>
<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Рыночный (сравнительный) подход, руб.</th><th>Доходный подход, руб.</th><th>Затратный подход, руб.</th></tr>
<tr><td>Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенные по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11 с учетом прав на земельный участок</td><td>2 528 523 446</td><td>2 424 053 885</td><td>Не применялся</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина стоимости</td><td>
Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пгт. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию 27 февраля 2026 г.[4] составляет:
2 482 000 000 (Два миллиарда четыреста восемьдесят два миллиона) рублей без учета НДС,
в том числе:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС[5] [6]</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1</td><td>50:21:0070211:148</td><td>581 081 000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1</td><td>50:21:0070211:1223</td><td>1 798 244 000</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3</td><td>50:21:0070211:1224</td><td>62 397 000</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4</td><td>50:21:0070211:1222</td><td>24 969 000</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2</td><td>50:21:0070211:1221</td><td>9 686 000</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., д. Горки</td><td>50:21:0070211:1552</td><td>5 623 000</td></tr>
<tr><td colspan="3">Итого</td><td>2 482 000 000</td></tr>
</table>
Специальные допущения: Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограниче-
</td></tr>
</table>

[4] *С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4 Отчета*

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

[6] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для указанных в Задании на оценку*

Показатель	Характеристика
	ния (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для переоценки чистых активов ЗПИ комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

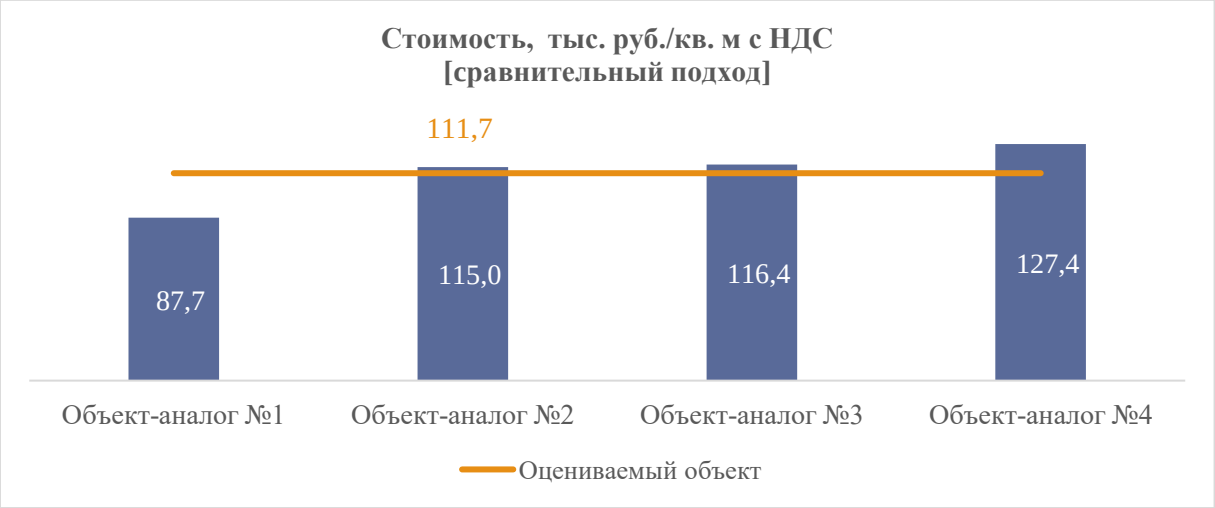
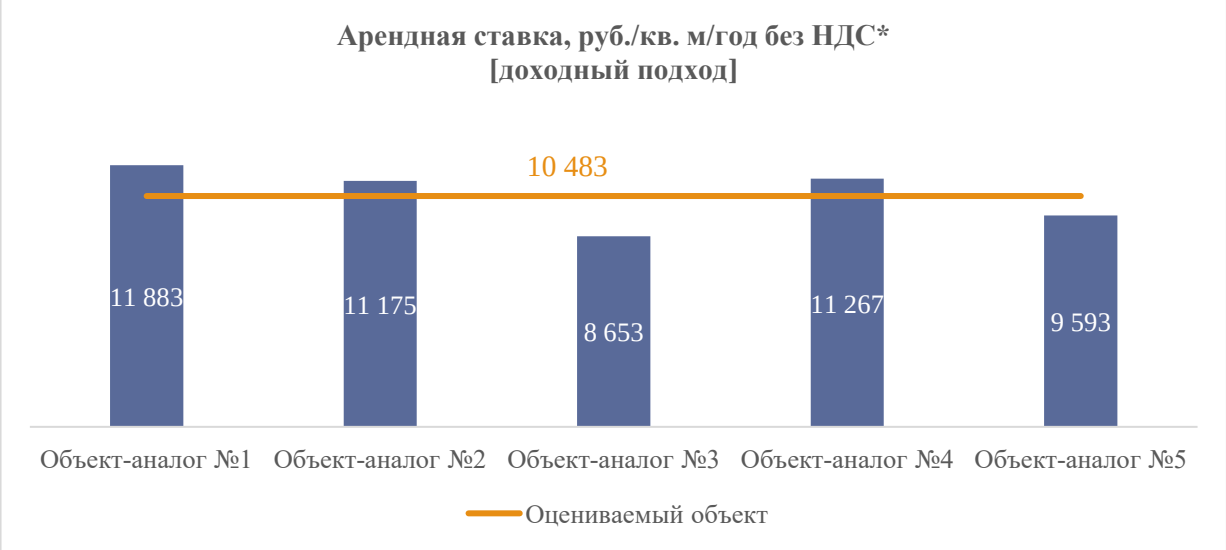


Рис. 1.



** без коммунальных платежей и эксплуатационных расходов*

Рис. 2.

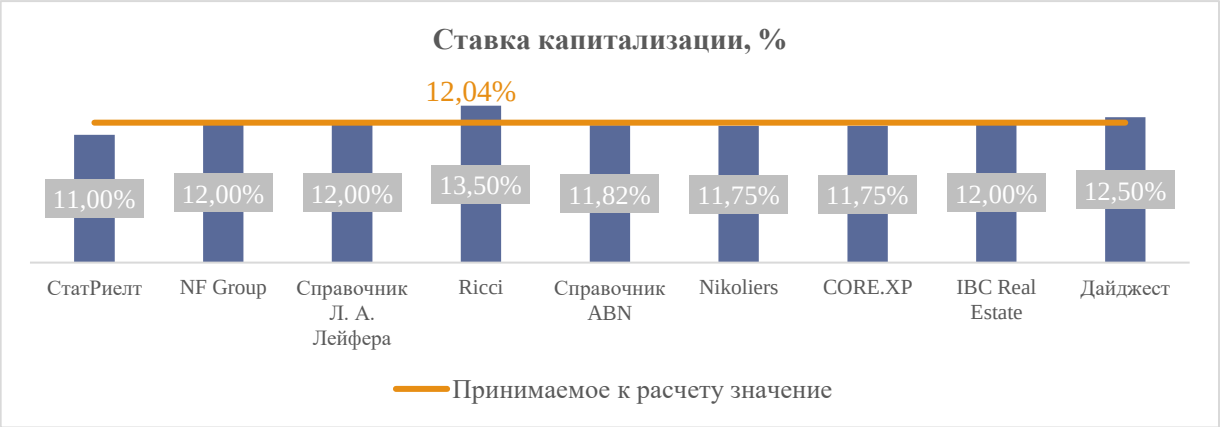


Рис. 3.

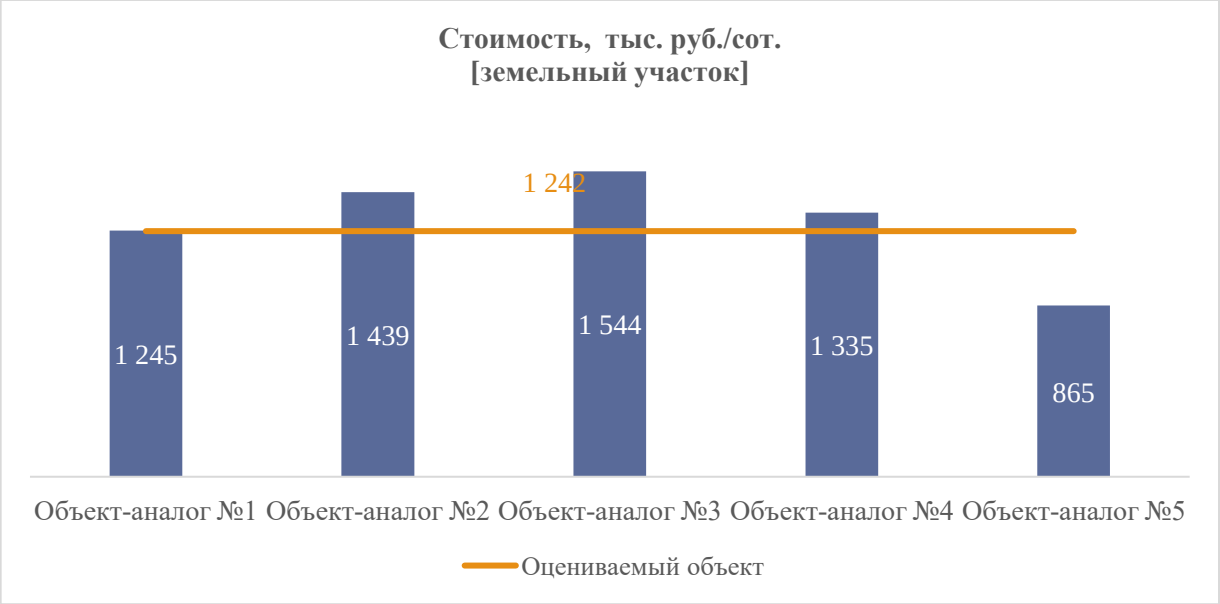


Рис. 4.

1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Параметр	Показатель
Объект оценки/ Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пгт. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки», с учетом специальных допущений
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; ограничения (обременения) прав: доверительное управление, аренда.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИ комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на

Параметр	Показатель
	территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)), принятые предпосылки соответствуют определяемому виду стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются.
Дата оценки	27 февраля 2026 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для

Параметр	Показатель
	проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. На оцениваемые объекты зарегистрировано ограничение (обременение) ипотека, которое не учитывалось в рамках настоящей оценки. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;

Параметр	Показатель
	o связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. — Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из условий Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. и иных договоров аренды (в случае их наличия на дату оценки). Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
Специальные допущения	Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
Иные существенные допущения	Иные существенные допущения не выявлены
Ограничения оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
Срок проведения оценки	до 27 февраля 2026 г. (включительно)
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;

Параметр	Показатель
	- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Табл. 5. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., д. Горки	50:21:0070211:1552

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 6. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» [7]
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «Рентный доход ПРО»
ОГРН и дата его присвоения	1027722009941 от 24 октября 2002 г.
Место нахождения	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д.10, стр. 1, этаж 38, помещ. 38.46

Табл. 7. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Астахова Анна Николаевна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	anna.astahova@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков № 1583 от 12 февраля 2015 года Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»; 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 27850011-1007227-134-000553 от 14 ноября 2024 года, выданный ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия полиса страхования: с 18 ноября 2024 года по 17 ноября 2027 года. Лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	13 лет (с 16.07.2012 г.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037671-1 от 30 мая 2024 года по направлению «Оценка недвижимости».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.

[7] До 04.03.2025 г. Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО»

Показатель	Характеристика
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 года страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2026 года (Дополнительное соглашение № 1 от 10 октября 2024 г.). Лимит ответственности 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей (Дополнительное соглашение № 2 от 25 ноября 2024 г.)
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлеклись
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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 (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- 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).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

Общие допущения и ограничения

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.
- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.
- Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.
- Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый

аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.
- Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.
- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. На оцениваемые объекты зарегистрировано ограничение (обременение) ипотека, которое не учитывалось в рамках настоящей оценки. *Согласно Отчетам об объектах недвижимости (отчёты сформированы Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН) от 28 января 2026 г. и 29 января 2026 г. на оцениваемые объекты зарегистрировано ограничение (обременение) права: ипотека с 07 ноября 2023 г. сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита в пользу Банка ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139 (для объектов №1-4), ипотека с 03 ноября 2023 г. сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита в пользу Банка ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139 (для объекта №5) и ипотека с 14 ноября 2023 г. сроком на 2 555 дней в пользу Банка ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139 (для объекта №6). Указанное ограничение (обременение) не учитывается в рамках настоящей оценки.*
- С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:
  - ✓ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
  - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
  - ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на

оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из условий Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. и иных договоров аренды (в случае их наличия на дату оценки)[8].
- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

Специальные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

- Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком[9].

Необходимость других специальных допущений не выявлена.

Иные существенные допущения: иные существенные допущения не выявлены.

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

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки применялись следующие нормативные документы, в том числе федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

---

[8] *В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды, дополнительные соглашения к ним, а также акты приема-передачи помещений относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем к отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.*

[9] *В соответствии с ФСО III п. 5 «Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки». По тексту Отчета для удобства восприятия Объект оценки может указываться в сокращенной формулировке, т.е. с указанием основных характеристик, но без указания специальных допущений. При этом Оценщик поясняет, что настоящая оценка проведена с учетом специальных допущений и наличие сокращенных формулировок по тексту Отчета не изменяет предпосылки расчета в отношении наличия специальных допущений*

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки[10]:
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 60/2022 от «07» ноября 2022 г.));

[10] *Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).*

- Международные стандарты оценки (МСО)[11], в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила деловой и профессиональной этики (утверждено Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 1/2010 от «19» апреля 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 43/2023 от «09» августа 2023 г.));
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, кроме указанных выше, на дату составления Отчета отсутствуют.

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

К **объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I).

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не наруша-

[11] *При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки*

ющие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 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 (п. 10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки[12] (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

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 (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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 (п. 24 ФСО V).

---

[12] *В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ*

Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Рыночный подход - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, а именно, Оценщик относит вид стоимости справедливая к пп.4 п. 12 ФСО II – иные виды стоимости. При этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;

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.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Договором № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 г. (Задание на оценку № 10 от 27 февраля 2026 г.), являются:

Табл. 8. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский г. о., д. Горки	50:21:0070211:1552

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10766160 от 29 января 2026 г.

Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10767595 от 29 января 2026 г.

Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10441580 от 28 января 2026 г.

Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10767529 от 29 января 2026 г.

Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10441219 от 28 января 2026 г.

Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10769753 от 29 января 2026 г.

Технический паспорт на здание складского корпуса, строение 1, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.

Технический паспорт на здание насосной станции с резервуарами запаса воды, строение 3, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.

Технический паспорт на здание котельной, строение 4, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.

Технический паспорт на здание КПП, строение 2, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.

Технический план сооружения – сети газораспределения от 30 августа 2018 г.

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0017-14 от 30 июня 2014 г.

Договор генерального строительного подряда № 20/12-2013ГП от 20 декабря 2013 г.

Локальный расчет стоимости № 24 на монтаж здания котельной от 01 июля 2014 г.

Договор подряда № 5 от 20 мая 2014 г.

Договор № 95 на выполнение строительно-монтажных работ (СМР) от 18 ноября 2015 г.

Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г., Акт приема-передачи от 01 ноября 2021 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Соглашение о замене стороны (арендодателя) от 09 марта 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Дополнительное соглашение №1 от 01 декабря 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Дополнительное соглашение №2 от 20 января 2025 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Дополнительное соглашение №3 от 08 апреля 2025 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г.[13]

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

Перечень нормативных актов и методической литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
9. И другие.

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных

[13] В соответствии с политикой конфиденциальности Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г., Акт приема-передачи от 01 ноября 2021 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Соглашение о замене стороны и Дополнительные соглашения №№1,2,3 к нему относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем к отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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

Анализ полноты и достоверности используемой информации

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

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

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

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

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

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

- Существенность информации определяется на основе профессионального суждения Оценщика в области оценочной деятельности с точки зрения влияния такой информации на результат оценки, при этом существенность может не иметь количественного измерения.
- Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 9. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях)[14], связанных с Объектом оценки

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

№ п/п	Наименование	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
1	**Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1**	
1.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:148
1.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
1.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО ВИМ Сбережения[15], ИНН 7722270922
1.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО ВИМ Сбережения, ИНН: 7722270922). 3. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.). 4. Санитарно-защитная зона хозяйственно-бытового водоснабжения (площадь охранной зоны – 1 206 кв. м). 5. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок). 6. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок). 7. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Сектор 3.1 третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок). 8. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок). 9. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок). 10. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок). 11. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Сектор 4.9.30 четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок). 12. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (площадь охранной зоны – весь земельный участок). 13. Охранная зона объекта «Газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,3МПа» (площадь охранной зоны – 8 кв. м). 14. Санитарно-защитная зона для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк») (площадь охранной зоны – весь земельный участок), реестровый номер: 50:21-6.569. 15. Санитарно-защитная зона для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк») (площадь охранной зоны – весь земельный участок), реестровый номер: 50:21-6.816. 16. Расположение в границах территории выявленного объекта культурного наследия в виде достопримечательного места - «Горки Ленинские» (Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.10.2016 г. № 46РВ-211). 17. Использование земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.» (площадь зоны регулирования – весь земельный участок).
2	**Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1**	

[15] Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв (ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв) переименовано в Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс (ООО Сбережения плюс), с 04.03.2025 г. Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс переименовано в Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения (ООО ВИМ Сбережения). В правоудостоверяющих документах указано устаревшее наименование в связи с технической ошибкой Росреестра, Оценщик допускает, что данный факт не влияет на содержание прав. По тексту Отчета Оценщик указывает действующее на дату оценки и дату составления Отчета наименование.

№ п/п	Наименование	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
2.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1223
2.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
2.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО ВИМ Сбережения, ИНН 7722270922
2.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО ВИМ Сбережения, ИНН: 7722270922). 3. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.).
3	**Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3**	
3.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1224
3.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
3.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО ВИМ Сбережения, ИНН 7722270922
3.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО ВИМ Сбережения, ИНН: 7722270922). 3. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.).
4	**Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4**	
4.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1222
4.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
4.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО ВИМ Сбережения, ИНН 7722270922
4.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО ВИМ Сбережения, ИНН: 7722270922). 3. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.)
5	**Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2**	
5.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1221
5.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
5.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО ВИМ Сбережения, ИНН 7722270922
5.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 03.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139).

№ п/п	Наименование	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
		2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО ВИМ Сбережения, ИНН: 7722270922). 2. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.)
6	**Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., д. Горки**	
6.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1552
6.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
6.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО ВИМ Сбережения, ИНН 7722270922
6.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 14.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО ВИМ Сбережения, ИНН: 7722270922). 3. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.)

В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI.

Данные об остаточной балансовой стоимости Оценщику не предоставлены.

Согласно Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Дополнительному соглашению №1 от 01 декабря 2023 г. и Дополнительному соглашению №2 от 20 января 2025 г. к нему, у оцениваемых объектов капитального строительства имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 6.4 Отчета.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки использования Объекта оценки без совершения сделки с ним, однако, в перспективе возможна гипотетическая сделка с Объектом оценки.

Сделкой (согласно ст. 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст. 131 и ст. 164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки. Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

Анализ наличия и содержания зон особого режима использования

1) Согласно Отчёту об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-10766160 от 29 января 2026 г. и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в охранной зоне транспорта.

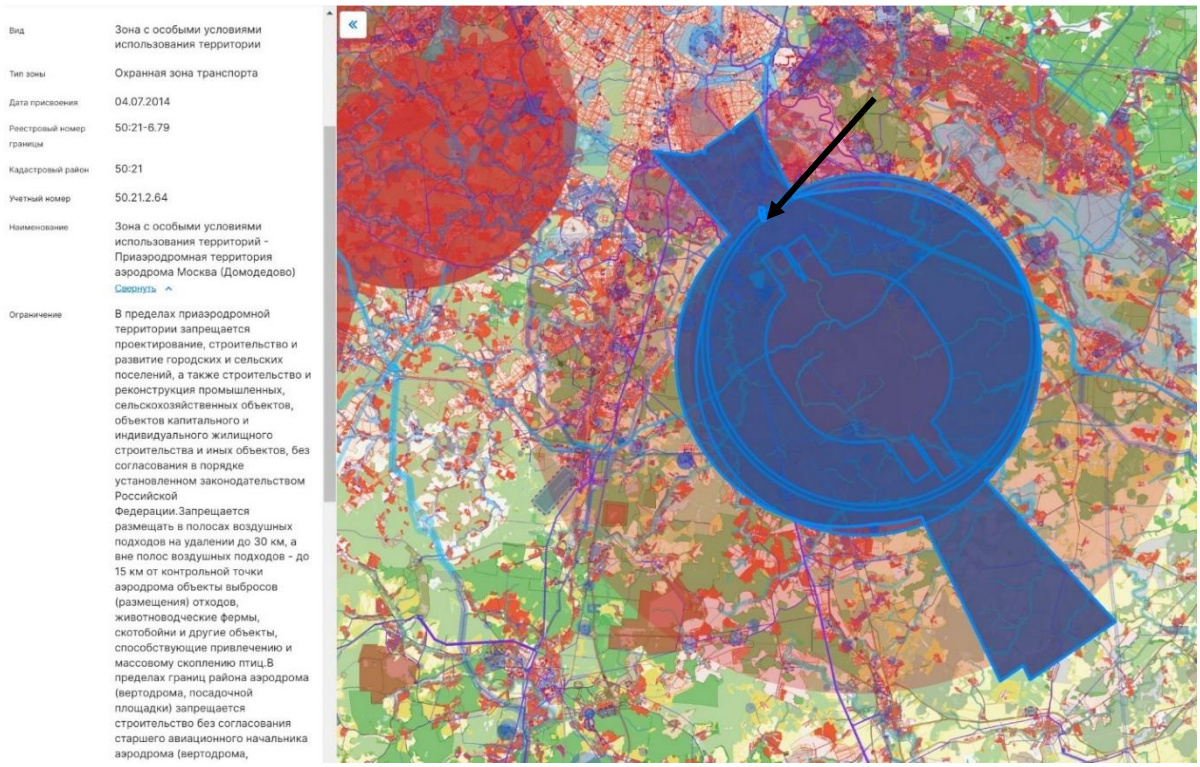


Рис. 5. Зоны с особыми условиями использования территории (данные ПКК[16])

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Охранная зона транспорта.

Реестровый номер: 50:21-6.79.

Учетный номер: 50.21.2.64.

Кадастровый район: 50:21.

Наименование: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово).

Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);

б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;

в) взрывоопасных объектов;

г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);

[16] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

2) В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в охранной зоне транспорта.

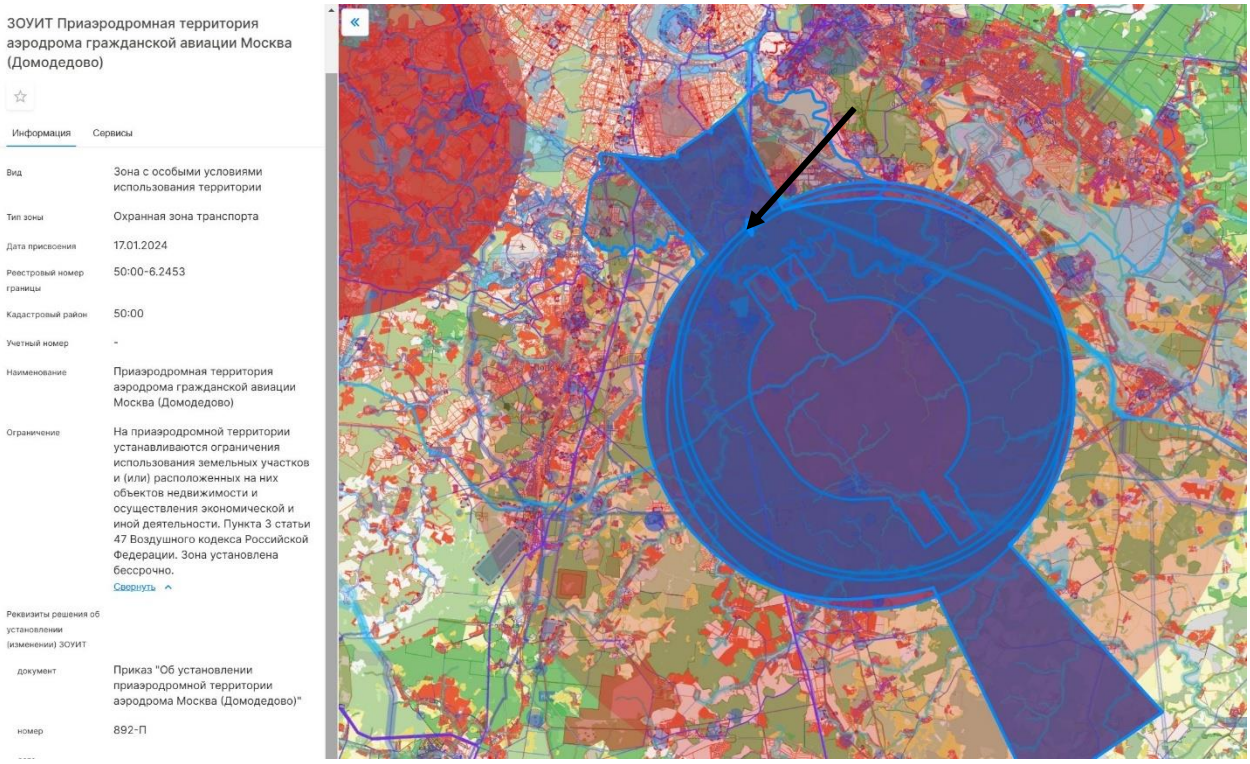


Рис. 6. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты[17])

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Охранная зона транспорта.

Реестровый номер: 50:00-6.2453.

Кадастровый район: 50:00.

Наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово).

Содержание ограничения (обременения): На приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности. Пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Зона установлена бессрочно.

3) В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в охранной зоне транспорта.

[17] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

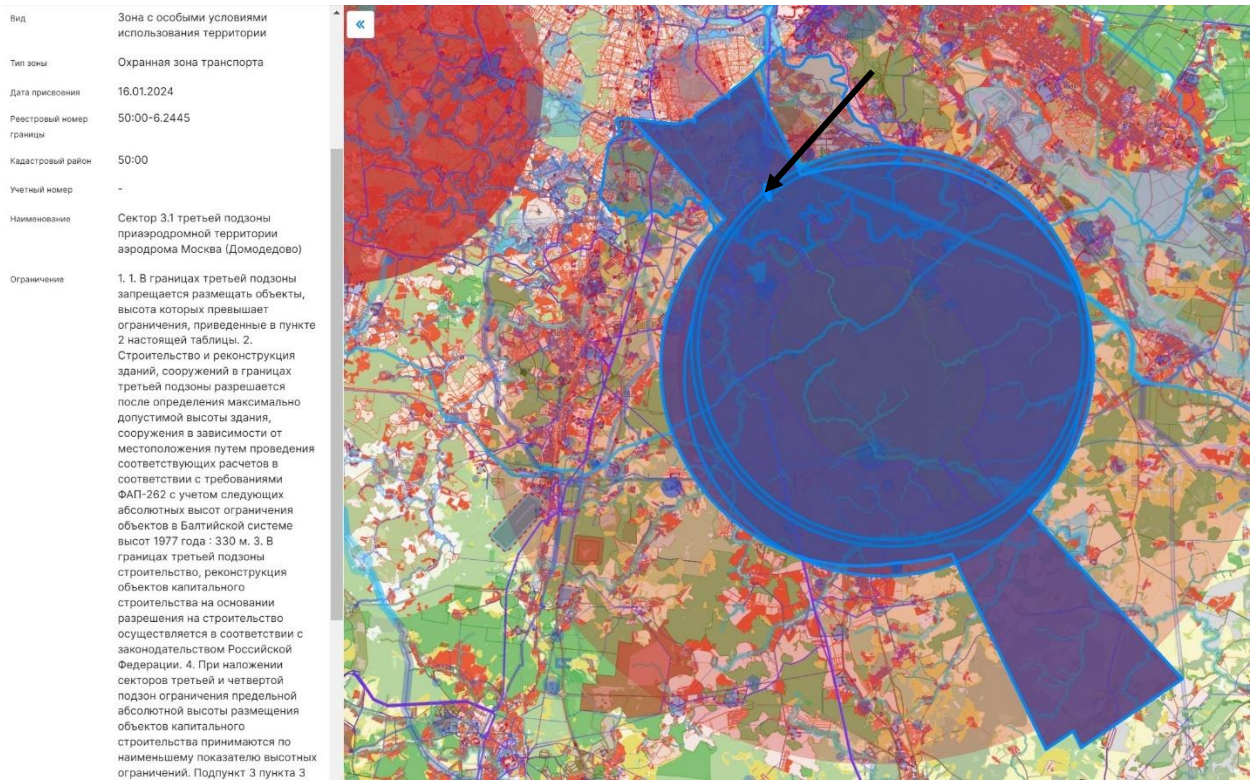


Рис. 7. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты[18])

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Охранная зона транспорта.

Реестровый номер: 50:00-6.2445.

Кадастровый район: 50:00.

Наименование: Сектор 3.1 третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово).

Содержание ограничения (обременения):

1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 настоящей таблицы.

2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года: 330 м.

3. В границах третьей подзоны строительство, реконструкция объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. При наложении секторов третьей и четвертой подзон ограничения предельной абсолютной высоты размещения объектов капитального строительства принимаются по наименьшему показателю высотных ограничений. Подпункт 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 3 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ. Подпункт «б» пункта 1(1) Положения.

[18] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

4) В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в охранной зоне транспорта.

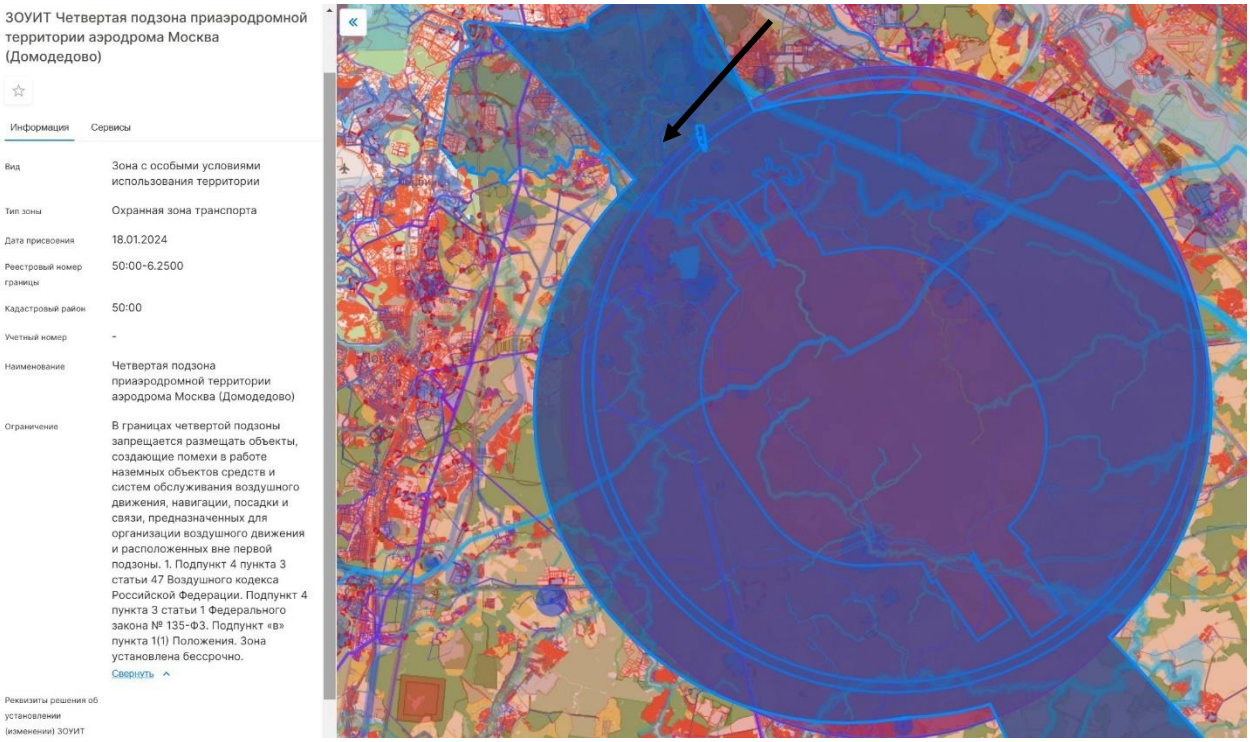


Рис. 8. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты[19])

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Охранная зона транспорта.

Реестровый номер: 50:00-6.2500.

Кадастровый район: 50:00.

Наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово).

Содержание ограничения (обременения): В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. 1. Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 4 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ. Подпункт «в» пункта 1(1) Положения. Зона установлена бессрочно.

5) В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в охранной зоне транспорта.

[19] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

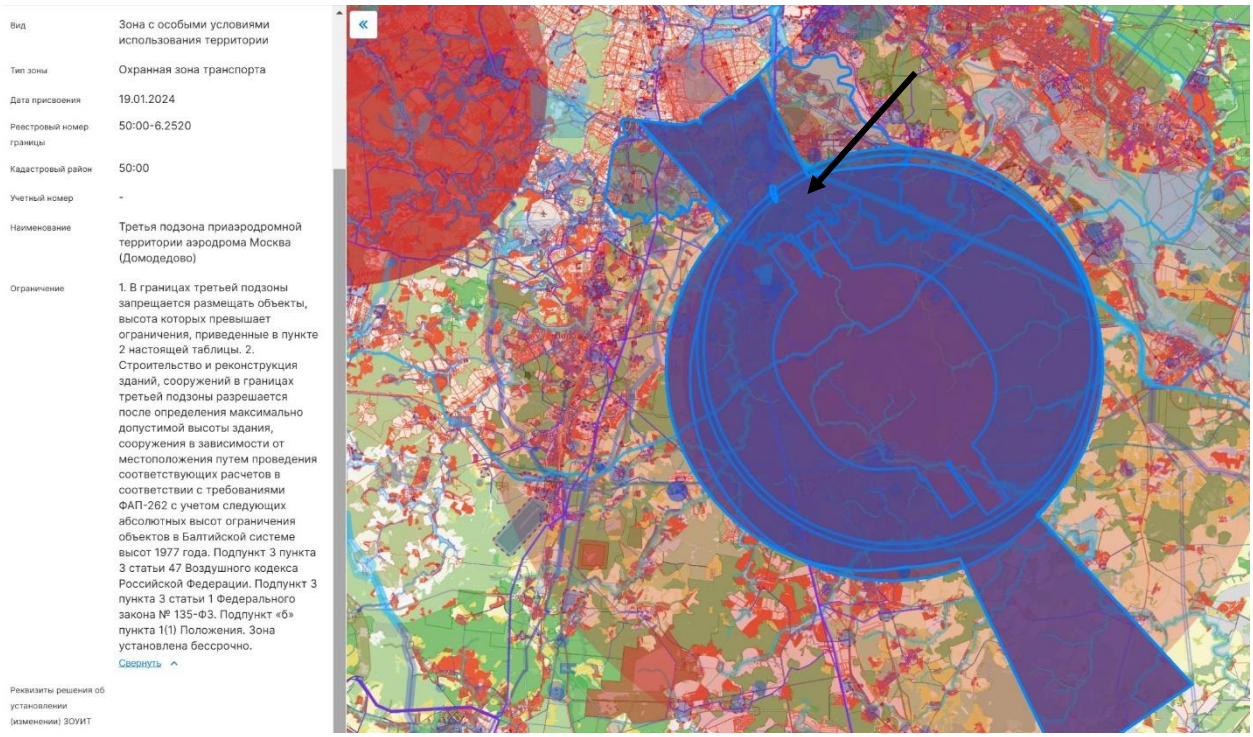


Рис. 9. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты[20])

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Охранная зона транспорта.

Реестровый номер: 50:00-6.2520.

Кадастровый район: 50:00.

Наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово).

Содержание ограничения (обременения):

1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 настоящей таблицы.

2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года. Подпункт 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 3 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ. Подпункт «б» пункта 1(1) Положения. Зона установлена бессрочно.

6) В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в охранной зоне транспорта.

[20] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

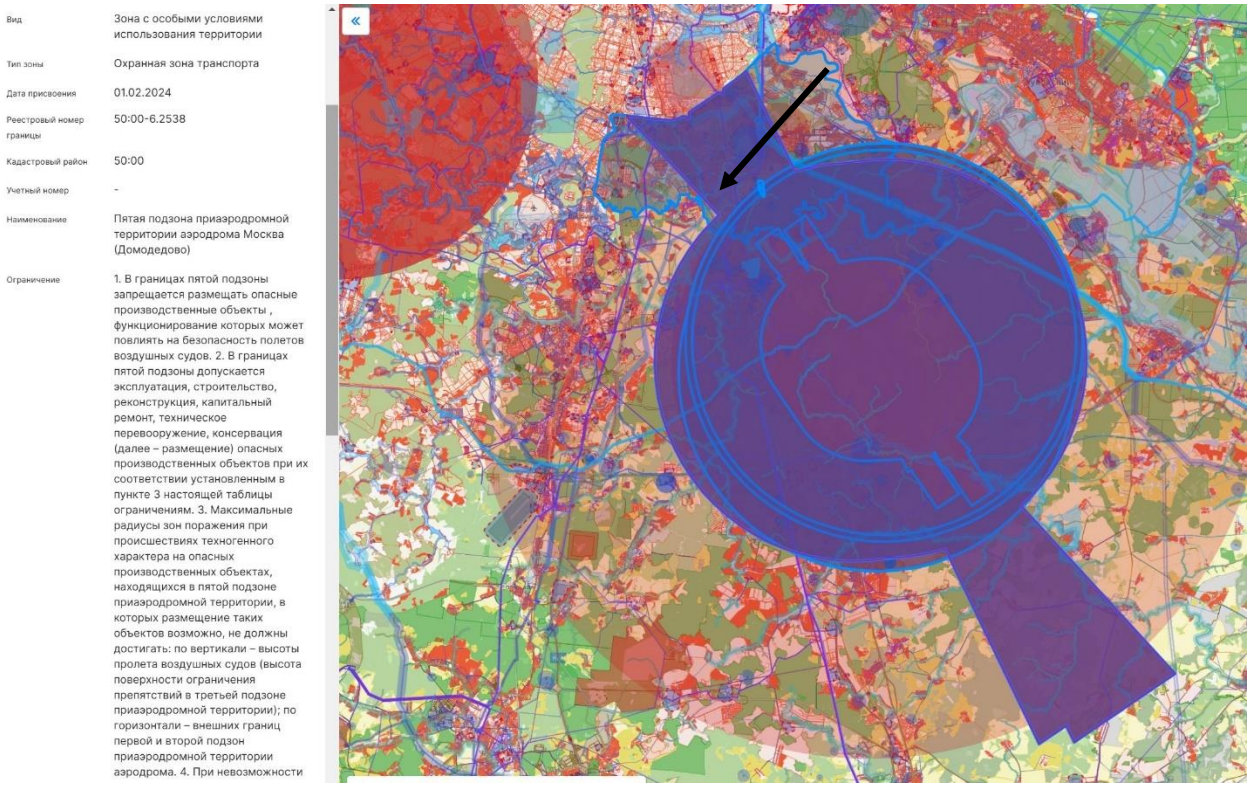


Рис. 10. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты[21])

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Охранная зона транспорта.

Реестровый номер: 50:00-6.2538.

Кадастровый район: 50:00.

Наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово).

Содержание ограничения (обременения):

1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее – размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям.

3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали – высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали – внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома.

4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» (зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г., регистрационный № 61581) с изменениями,

[21] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Минюстом России 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058) (далее – Приказ № 734) и(или) Обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона № 116-ФЗ. Подпункт 5 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 5 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ. Подпункт «г» пункта 1(1) Положения. Пункт 4 статьи 3 Федерального закона № 116-ФЗ.Статья 107 Земельного кодекса Российской Федерации. Зона установлена бессрочно.

7) В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в охранной зоне транспорта.

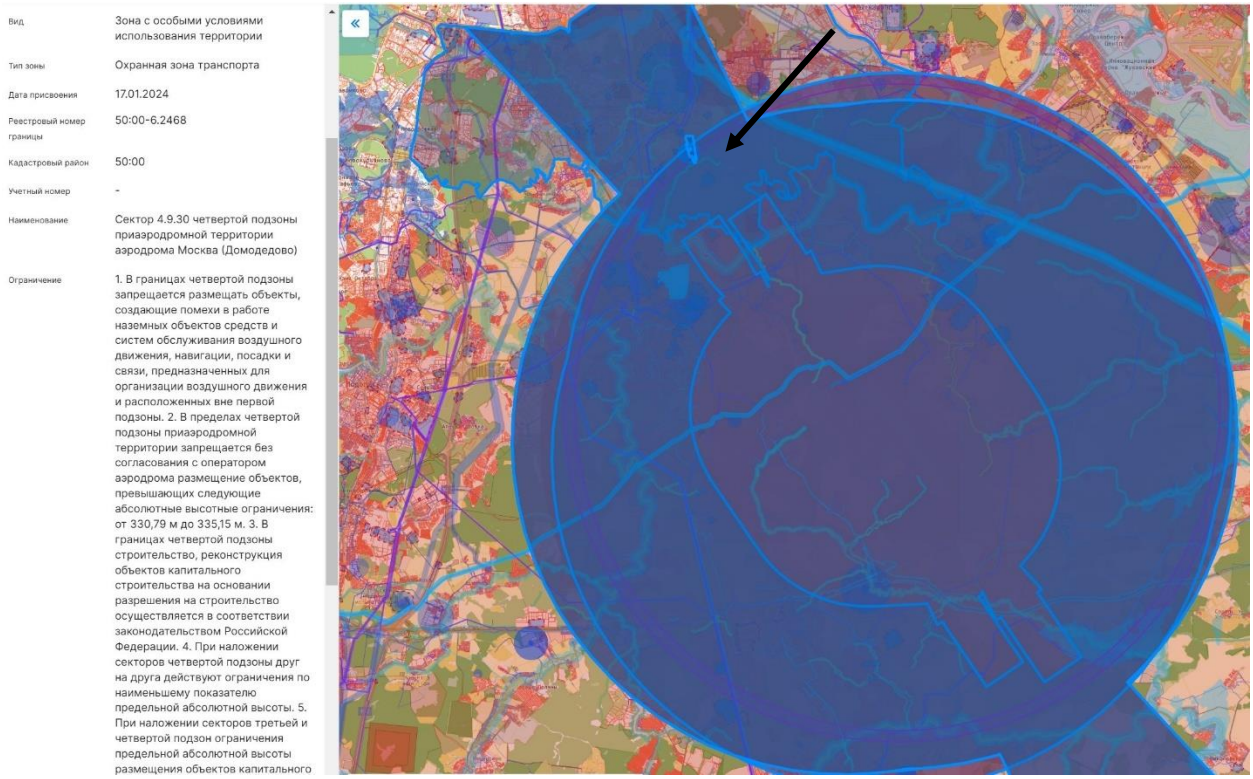


Рис. 11. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты[22])

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Охранная зона транспорта.

Реестровый номер: 50:00-6.2568.

Кадастровый район: 50:00.

Наименование: Сектор 4.9.30 четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово).

Содержание ограничения (обременения):

1. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

2. В пределах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения: от 330,79 м до 335,15 м.

[22] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

3. В границах четвертой подзоны строительство, реконструкция объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство осуществляется в соответствии законодательством Российской Федерации.

4. При наложении секторов четвертой подзоны друг на друга действуют ограничения по наименьшему показателю предельной абсолютной высоты.

5. При наложении секторов третьей и четвертой подзон ограничения предельной абсолютной высоты размещения объектов капитального строительства принимаются по наименьшему показателю высотных ограничений. Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 4 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ.Подпункт «в» пункта 1(1) Положения. Срок установления-бессрочно.

Существующие ограничения связаны с безопасностью объектов воздушного пространства. Наличие аналогичных ограничений типично для любой приаэродромной территории. Учитывая, что строительство и эксплуатация Объекта оценки осуществлялось и осуществляется с соблюдением всех необходимых требований надзорных органов, а также с согласованием в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, то данный фактор не оказывает значительного негативного воздействия на возможность использования объекта в соответствии с его назначением и, следовательно, на величину его стоимости.

8) Согласно Отчёту об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-10766160 от 29 января 2026 г. и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

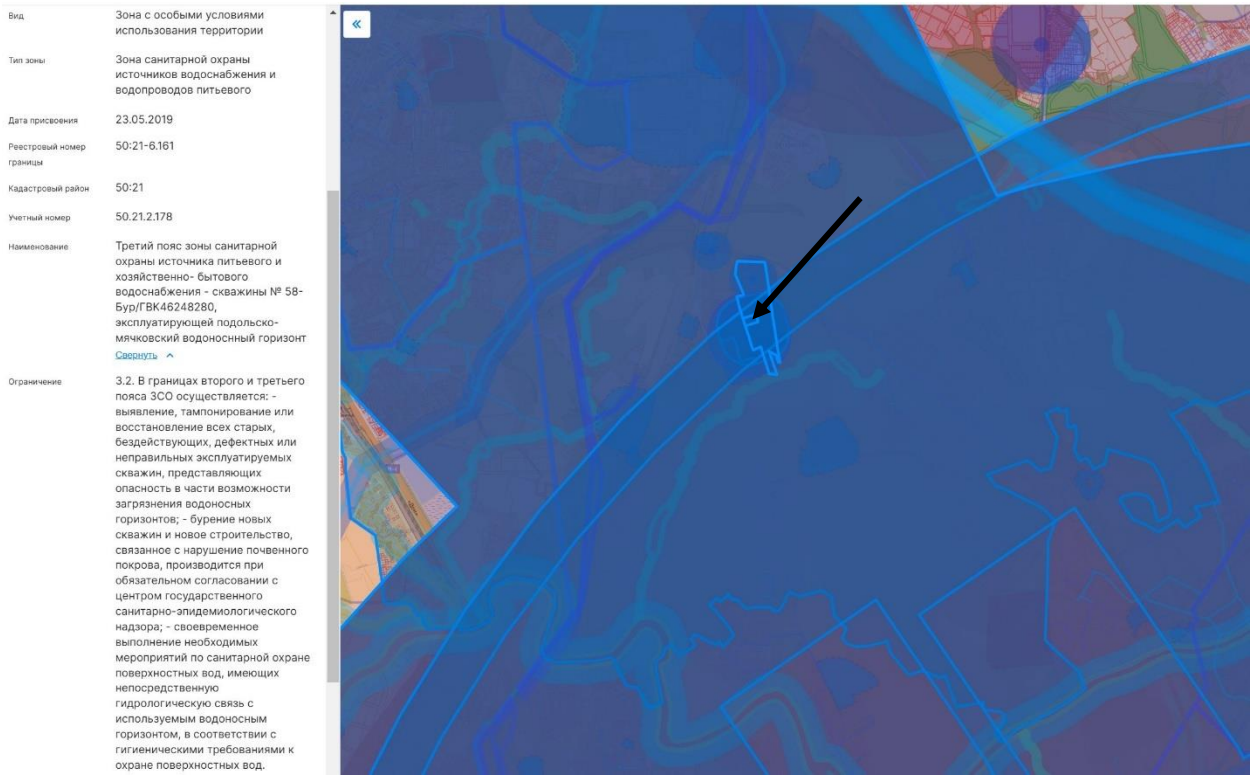


Рис. 12. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты[23])

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Реестровый номер: 50:21-6.161.

[23] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

Учетный номер: 50.21.2.178.

Кадастровый район: 50:21.

Наименование: Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения - скважины № 58-Бур/ГВК46248280, эксплуатирующей подольско-мячковский водоносный горизонт.

Содержание ограничения (обременения): 3.2. В границах второго и третьего пояса ЗСО осуществляется:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильных эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушение почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Существующее ограничение связано с безопасностью объектов источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Наличие санитарно-защитных зон является типичным ограничением для многих земельных участков и, как правило, не оказывает негативного воздействия на возможность его эксплуатации. В данном случае, существующее ограничение не влияет на возможность использования объекта в соответствии с его назначением и, следовательно, на величину его стоимости.

9) Согласно Отчёту об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-10766160 от 29 января 2026 г. и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов.

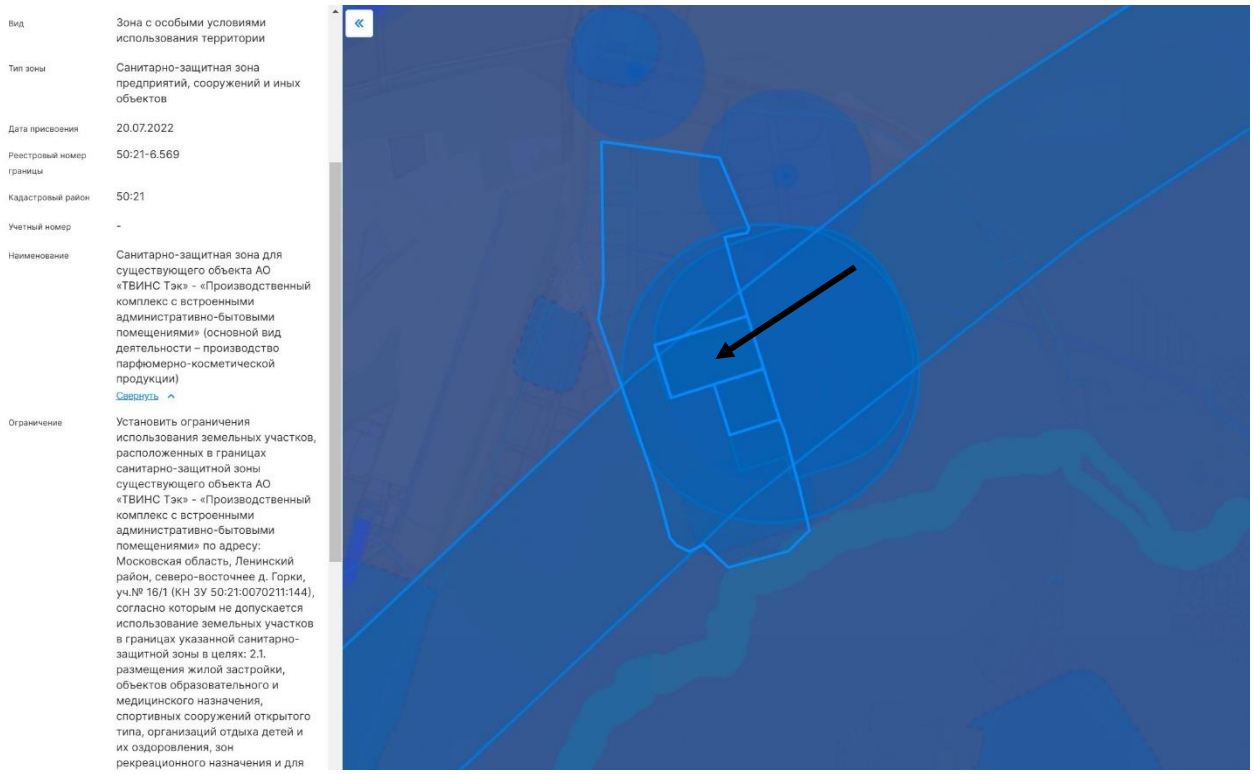


Рис. 13. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты[24])

[24] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов.

Реестровый номер: 50:21-6.569.

Кадастровый район: 50:21.

Наименование: Санитарно-защитная зона для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» (основной вид деятельности – производство парфюмерно-косметической продукции).

Содержание ограничения (обременения): Установить ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч.№ 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144), согласно которым не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях:

2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.

Существующее ограничение связано с безопасностью предприятий, сооружений и иных объектов. Наличие санитарно-защитных зон является типичным ограничением для многих земельных участков и, как правило, не оказывает значительного негативного воздействия на возможность эксплуатации. В данном случае, существующее ограничение не влияет на возможность использования объекта в соответствии с его назначением и, следовательно, на величину его стоимости.

10) Согласно Отчёту об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-10766160 от 29 января 2026 г. и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов.

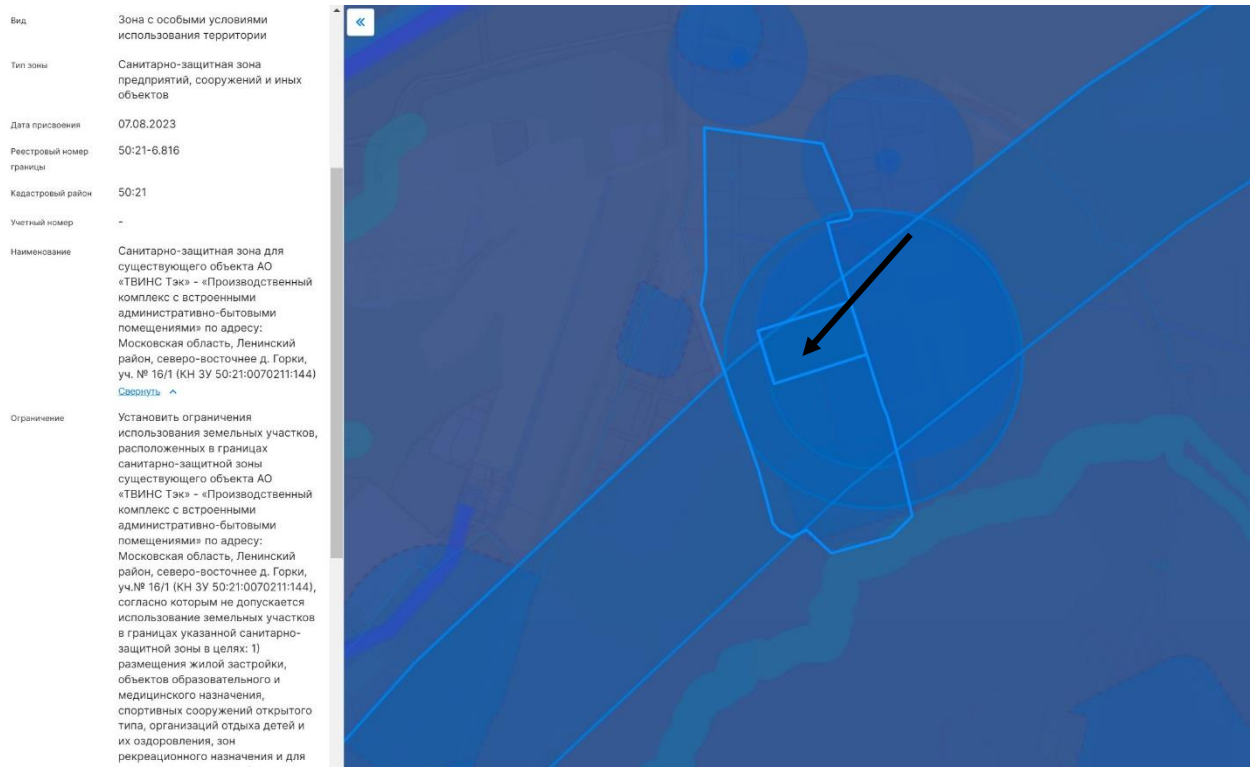


Рис. 14. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты[25])

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов.

Реестровый номер: 50:21-6.816.

Кадастровый район: 50:21.

Наименование: Санитарно-защитная зона для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. № 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144).

Содержание ограничения (обременения): Установить ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч.№ 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144), согласно которым не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях:

1) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

2) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции. Срок действия ограничений: бессрочно.

Кроме ЗУ с КН: 50:21:0070211:201; 50:21:0070211:146, *50:21:0070211:148*, 50:21:0070211:149, 50:21:0070211:1970, 50:21:0070211:1969 в части размещения объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции.

[25] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

Существующее ограничение связано с безопасностью предприятий, сооружений и иных объектов. Наличие санитарно-защитных зон является типичным ограничением для многих земельных участков и, как правило, не оказывает значительного негативного воздействия на возможность эксплуатации. В данном случае, существующее ограничение не влияет на возможность использования объекта в соответствии с его назначением и, следовательно, на величину его стоимости.

11) Согласно Отчёту об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-10766160 от 29 января 2026 г., оцениваемый земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Характеристики охранной зоны

Реестровый номер: 50.21.2.177.

Содержание ограничения (обременения):

2. Второй пояс ЗСО источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения- скважины №№58 Бур/ГВК 46248280, эксплуатирующей подольско-мячковский водоносный горизонт

2.1. В границах второго пояса ЗСО не допускается:

-размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизаций, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

2.2. В границах второго пояса ЗСО осуществляется: - выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудования канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организаций отвода поверхностного стока и др.).

Существующие ограничения связаны с безопасностью объектов источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Данная охранная зона занимает 1 206 кв. м или менее 3% от площади земельного участка, т.е. не значительна и не накладывает существенных ограничений по использованию и является типичными для участков в рассматриваемом сегменте. В связи с этим отдельный учет данного обстоятельства в дальнейших расчетах не требуется.

12) Согласно Отчёту об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-10766160 от 29 января 2026 г. оцениваемый земельный участок расположен в зоне санитарной охраны инженерных коммуникаций.

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Охранная зона инженерных коммуникаций.

Реестровый номер: 50:21-6.574.

Наименование: Охранная зона объекта «Газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,3 МПа», кадастровый номер 50:21:0070211:1903.

Содержание ограничения (обременения): Ограничения согласно Постановлению Правительства РФ от 20.11.2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» п. 14. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Существующие ограничения связаны с безопасностью объектов инженерных коммуникаций (газопроводов). Данная охранная зона занимает 8 кв. м или менее 0,2% от площади земельного участка, т.е. не значительна и не накладывает существенных ограничений по использованию и является типичными для участков в рассматриваемом сегменте. В связи с этим отдельный учет данного обстоятельства в дальнейших расчетах не требуется.

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

Согласно Отчёту об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-10766160 от 29 января 2026 г., оцениваемый земельный участок полностью расположен в границах территории выявленного объекта культурного наследия (ОКН) в виде достопримечательного места - «Горки Ленинские» (распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11 октября 2016 г. № 46РВ-211).

Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, а также требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия регламентируются Федеральным законом от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

Согласно Отчёту об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-10766160 от 29 января 2026 г., и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

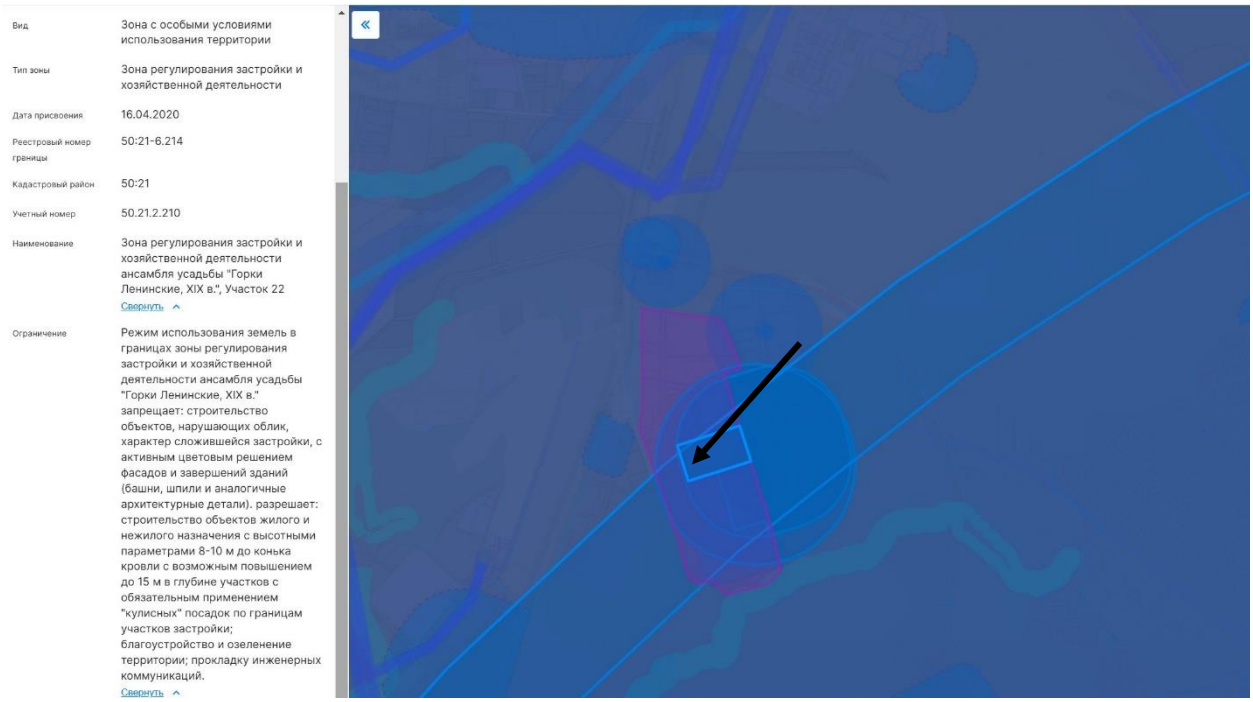


Рис. 15. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты[26])

Характеристики охранной зоны

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Реестровый номер: 50:21-6.214.

Учетный номер: 50.21.2.210.

Кадастровый район: 50:21.

Наименование: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.», Участок 22.

Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.» запрещает: строительство объектов, нарушающих облик, характер сложившейся застройки, с активным цветовым решением фасадов и завершений зданий (башни, шпили и аналогичные архитектурные детали). Разрешает: строительство объектов жилого и нежилого назначения с высотными параметрами 8-10 м до конька кровли с возможным повышением до 15 м в глубине участков с обязательным применением «кулисных» посадок по границам участков застройки; благоустройство и озеленение территории; прокладку инженерных коммуникаций.

Учитывая, что строительство Объекта оценки осуществлялось до 2016 г. с соблюдением всех необходимых требований надзорных органов, а также с согласованием в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, то данный фактор не оказывает негативного воздействия на возможность использования объекта в соответствии с его назначением и, следовательно, на величину его стоимости.

Вывод:

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

[26] *Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru*

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пгт. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11.

Московская область[27] – субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, но фактически — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске.

Московская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейнах рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Площадь территории Московской области составляет 44 329 кв. км.

Область состоит из 48 городов областного подчинения (с административными территориями или без), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 42 городских округа и 14 муниципальных округов.

Московская область в центре граничит с городом федерального значения Москвой, на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, на севере – с Ярославской областью.

Занимает 2 место по численности населения среди регионов России. Численность населения области, по данным Росстата, составляет 8 775 735 чел. (01 января 2025 г.).[28]

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство.

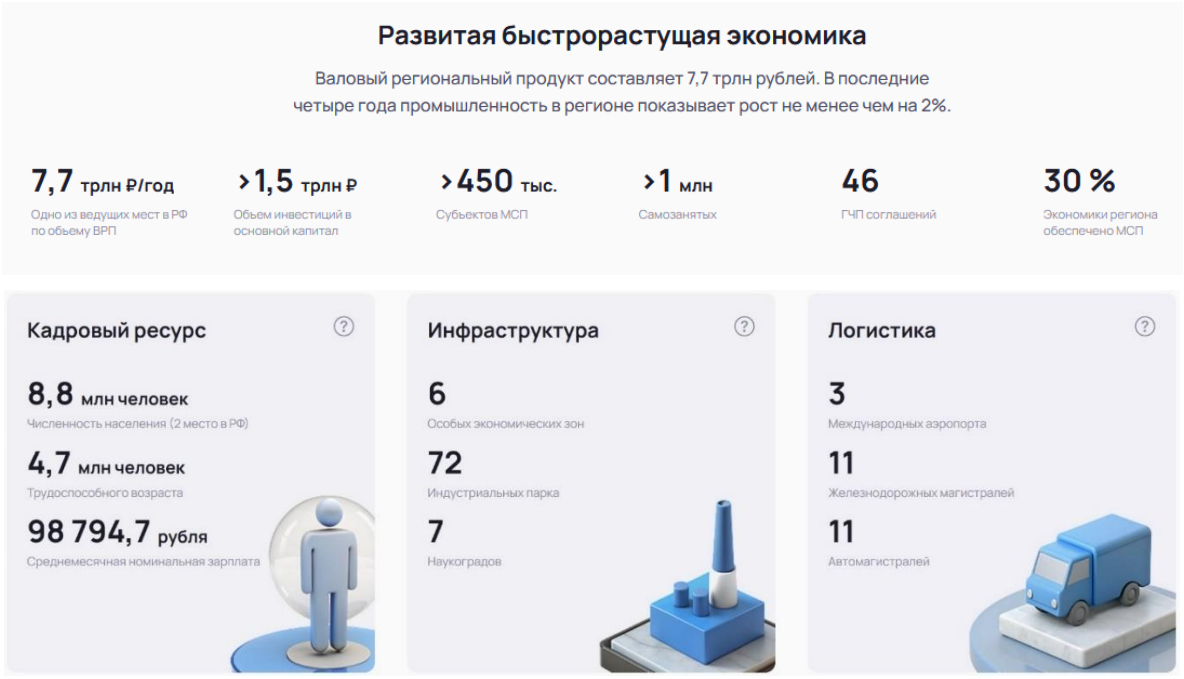


Рис. 16. Основные показатели региона[29]

Московский транспортный узел является одним из крупнейших в мире. Показатели транспортной

---

[27] *Официальный сайт Правительства Московской области, https://mosreg.ru/ob-oblasti/istoriya-moskovskoy-oblasti; Свободная энциклопедия Википедия, https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область*

[28] *Источник информации: Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2025 года. Федеральная служба государственной статистики (25 апреля 2025 г.), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2025.xlsx*

[29] *Источник информации: портал Московской области, https://invest.mosreg.ru/region/about*

системы Москвы и Московской области по состоянию на 2019 г.: 11 радиальных железнодорожных направлений и две окружные железные дороги; 14 радиальных автодорог федерального значения, связанных между собой кольцами и хордовыми связками; 4 аэропорта с регулярным пассажирским и грузовым сообщением[30].

Московский метрополитен – крупнейший метрополитен в СНГ и один из крупнейших в мире по длине эксплуатируемых линий и интенсивности использования. Интервалы движения поездов в часы-пик являются самыми короткими в мире – 90 секунд. Кроме того, по состоянию на 2025 год, это третий метрополитен в мире с двумя кольцевыми линиями.

Общая протяжённость линий составляет 481,4 км. В метрополитене 306 станций, из которых 275 станций метро и 31 станция МЦК. С 2011 года построили и реконструировали более 260 км линий, 127 станций, 14 электродепо метрополитена и МЦК[31].

Ленинский городской округ[32]

Ленинский городской округ — муниципальное образование на территории Московской области Российской Федерации. Расположен к югу от Москвы, непосредственно за линией МКАД. Занимает выгодное географическое положение, простираясь с юго-запада на юго-восток вдоль Московской кольцевой автодороги. Округ граничит с г. Москвой, Раменским городским округом, городскими округами Домодедово, Дзержинский, Подольск и Лыткарино.

Общая площадь составляет 20 164 га. Численность населения по состоянию на 01.01.2024 г. – 342 130 человек[33]. Административный центр – город Видное.

Приоритетными отраслями в промышленном производстве традиционно являются производство кокса; строительных металлических конструкций и изделий; производство гипса, конструкций и деталей из водостойкого гипса и пазогребневых плит, а также пищевых продуктов, полиграфическая и фармацевтическая продукция.

В Ленинском городском округе работают 25 крупных и средних предприятий промышленности, их числе системообразующие предприятия: Группа Компаний «Албес», АО «Гипсобетон», АО «Московский газоперерабатывающий завод».

Группа Компаний «АЛБЕС» специализируется в области производства строительных материалов для наружной и внутренней отделки зданий и сооружений. Это широкая номенклатура алюминиевых и стальных изделий, изготовленных методом холодной прокатки из листового, крашенного в заводских условиях металла (алюминия и оцинкованной стали).

АО «Гипсобетон» - одно из старейших предприятий Подмосковья по производству строительного гипса. В настоящее время АО «Гипсобетон» представляет собой высокомеханизированное предприятие, выпускающее гипсовое вяжущее вещество повышенного качества марки Г-5 как для строительных целей, так и для производства сантехкабин, вентблоков, гипсовых прокатанных перегородок, пазогребневых гипсовых плит, сухих строительных смесей. АО «Гипсобетон» является единственным поставщиком гипса для строительного комплекса г. Москвы и Московской области, а также единственным производителем в России гипсоцементно-пуццоланового вяжущего (водостойкого) гипса.

АО «МГПЗ» (Московский газоперерабатывающий завод) – уникальное предприятие, образованное в 1953 году для обеспечения нормального газоснабжения г. Москвы и производства сжиженного газа. В настоящее время АО «МГПЗ» специализируется на производстве газовых смесей, специальных и технических газов, обеспечивает соответствие качественных показателей своей продукции самым высоким российским и мировым стандартам.

Сельское хозяйство Ленинского городского округа представляют следующие предприятия аграрно-промышленного комплекса (АПК):

---

[30] *Источник информации: Стратегия развития транспортной системы г. Москвы и Московской области на период до 2035 года, https://anomtu.ru/proekty/strategii-razvitiya-transportnoy-sistemy-goroda-mo/strategiya-razvitiya-transportnoy-sistemy-g-moskvy/*

[31] *Источник информации: Развитие Московского метрополитена, https://anomtu.ru/proekty/transportno-peresadochnye-uzly-i-metropoliten/monitoring-razvitiya-moskovskogo-metropolitena/*

[32] *Источник информации: Администрация Ленинского городского округа, https://www.adm-vidnoe.ru/district/sovremennoe-sostoyanie/*

[33] *Источник информации: Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2025 года. Федеральная служба государственной статистики (25 апреля 2025 г.), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2025.xlsx*

- АО «Совхоз имени Ленина»;

- КФХ Дементьев Д.В.

Кроме предприятий АПК отрасль сельского хозяйства округа включает личные подсобные хозяйства населения и другие малые формы хозяйствования.

Потребительский рынок формируют более 1500 предприятий. Из них: 58% приходятся на сферу розничной торговли, 23% - на бытовое обслуживание населения, 19% - на сферу общественного питания.

На территории муниципалитета осуществляют деятельность около 30 компаний-застройщиков. Особое внимание уделяется строительству новых и реконструкции действующих учреждений образования, здравоохранения, культуры и спорта.

В настоящее время по территории округа пассажирские перевозки жителей осуществляются по 40 маршрутам, из них 15 муниципальных, 3 межмуниципальных, 22 смежных межрегиональных.

Локальное местоположение объекта

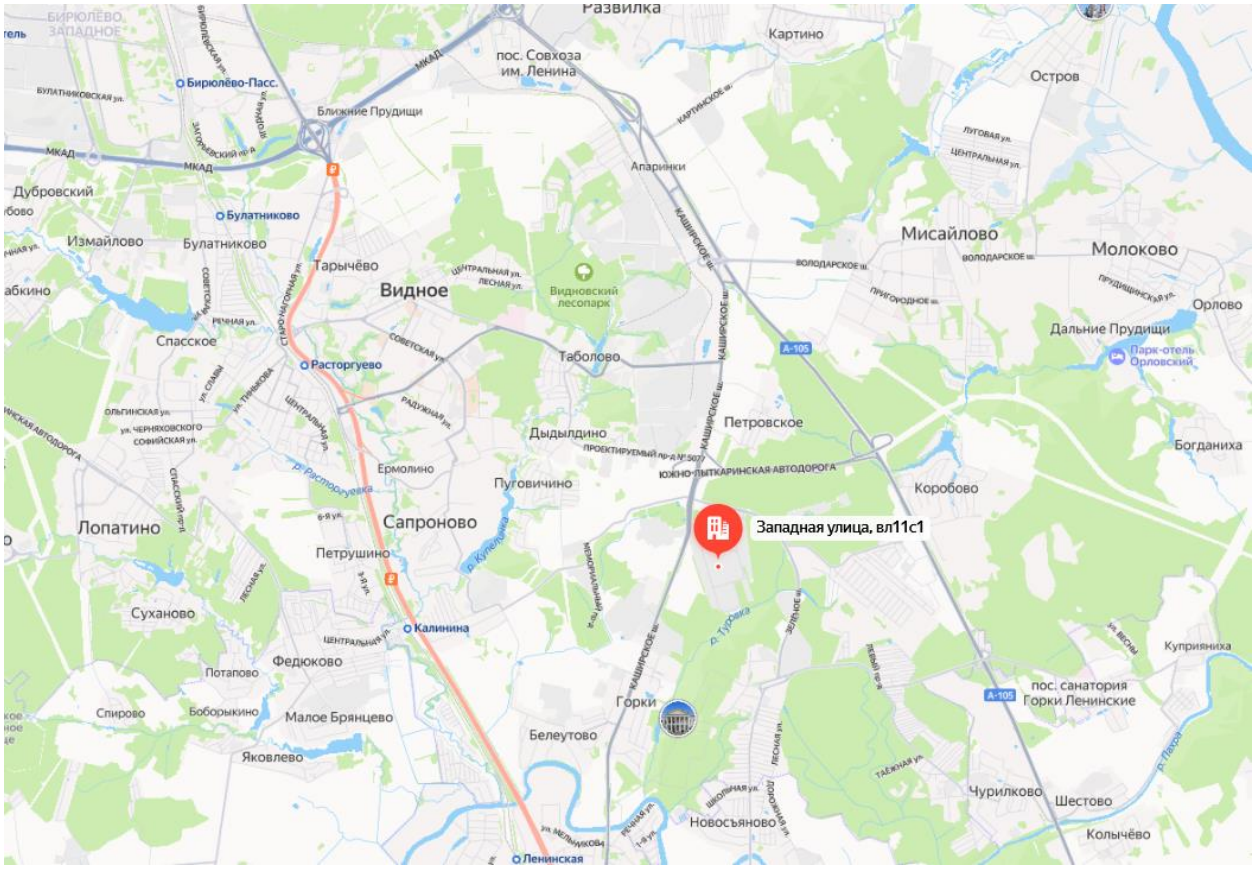
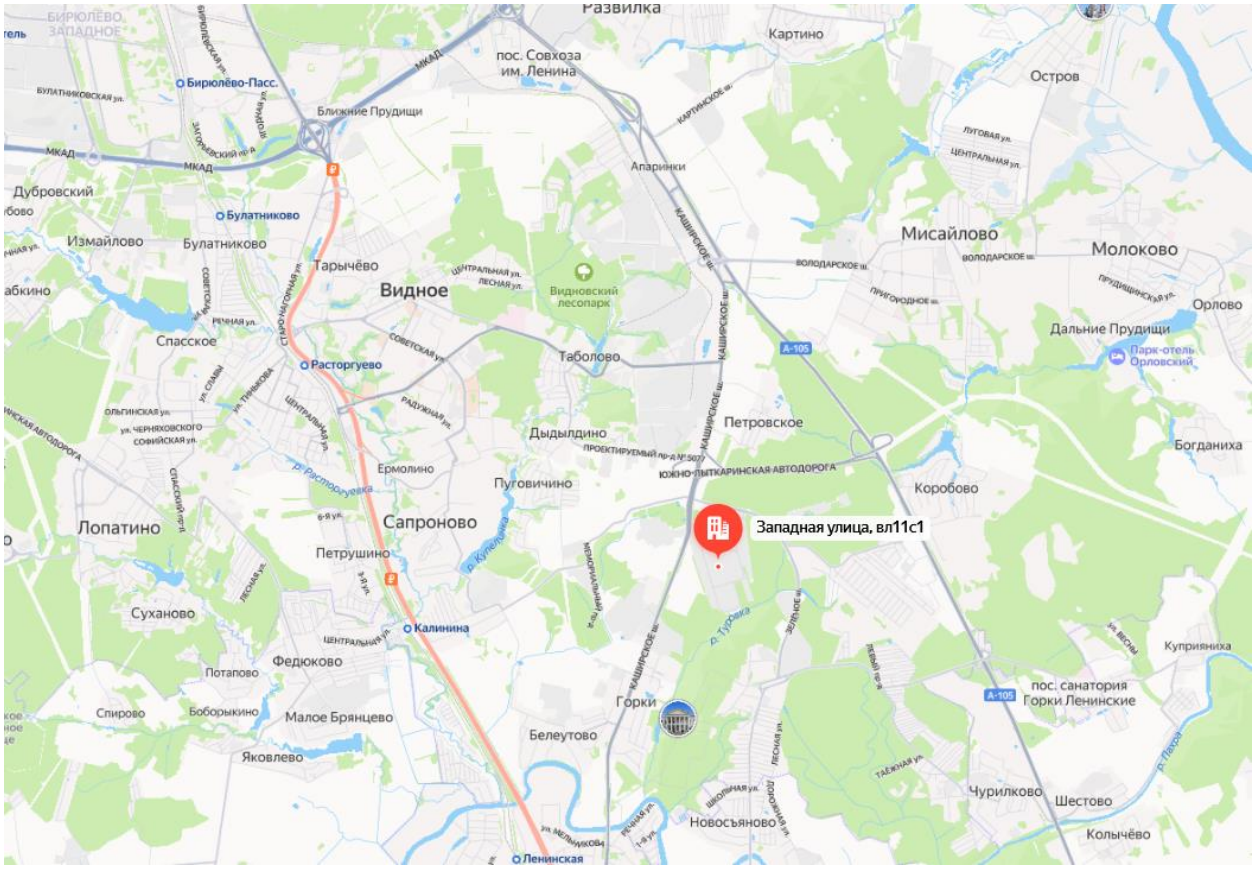
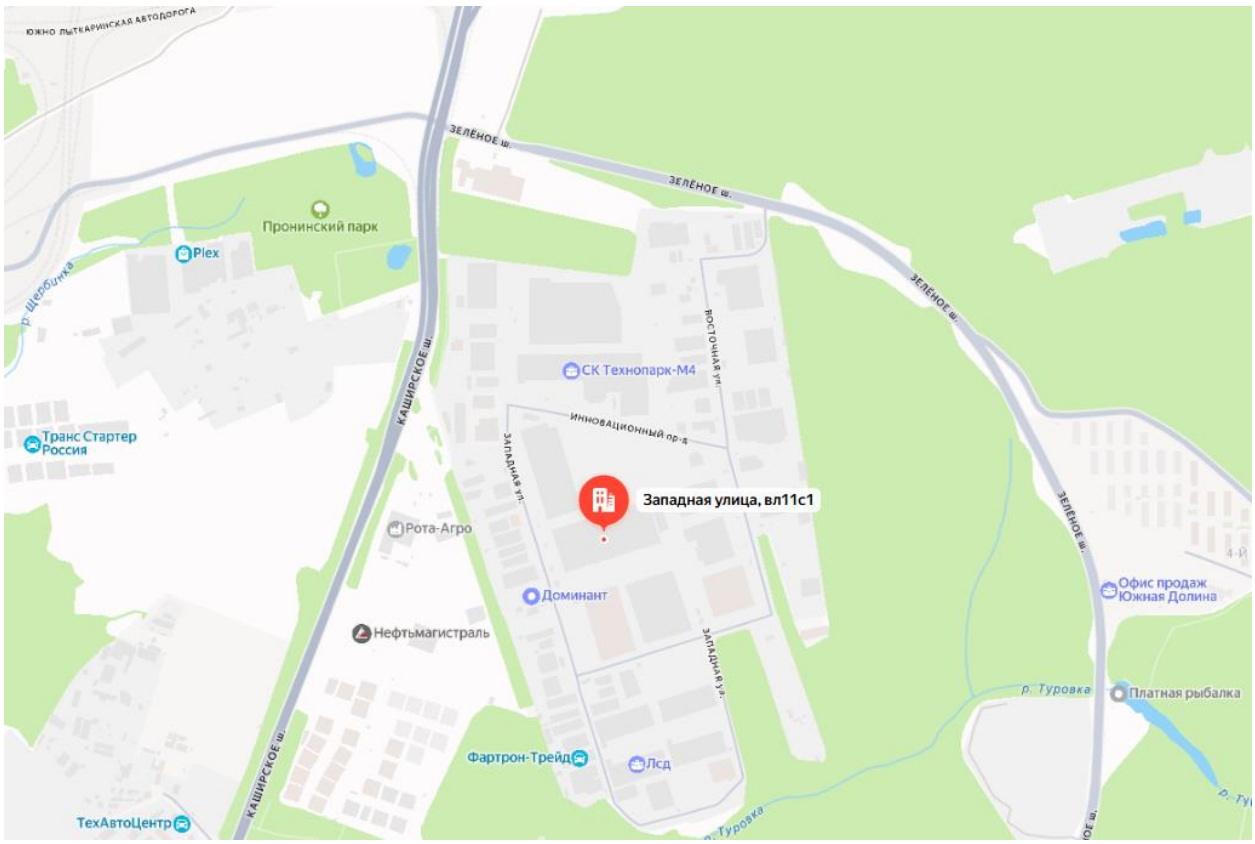


Рис. 17. Местоположение Объекта оценки[34]

[34] *Источник информации: https://yandex.ru/maps*


Развилка
Картино
пос. Совхоза им. Ленина
Остров
Бирюлёво-Пасс.
Ближние Прудищи
Апаринки
Дубровский
Булатниково
Измайлово
Булатниково
Мисайлово
Молоково
Тарычёво
Видное
Видновский лесопарк
Орлово
Спасское
Расторгуево
Таболово
Дальние Прудищи
Парк-отель Орловский
Петровское
Богданиха
Дыдылдино
Ермолино
Пуговичино
Коробово
Лопатино
Сапроново
Западная улица, вл11с1
Петрушино
Суханово
Калинина
Куприяниха
Потапово
Федюково
пос. санатория Горки Ленинские
Спирово
Боборыкино
Малое Брянцево
Горки
Белеутово
Яковлево
Чурилково
Шестово
Новосъяново
Колычёво
Ленинская


ЗЕЛЁНОЕ ш.
Пронинский парк
Piex
СК Технопарк-М4
КАШИРСКОЕ ш.
Трансстартер Россия
Западная улица, вл11с1
Рота-Агро
Доминант
Офис продаж Южная Долина
Нефтьмагистраль
р. Туровка
Платная рыбалка
Фартрон-Трейд
Лсд
ТехАвтоЦентр

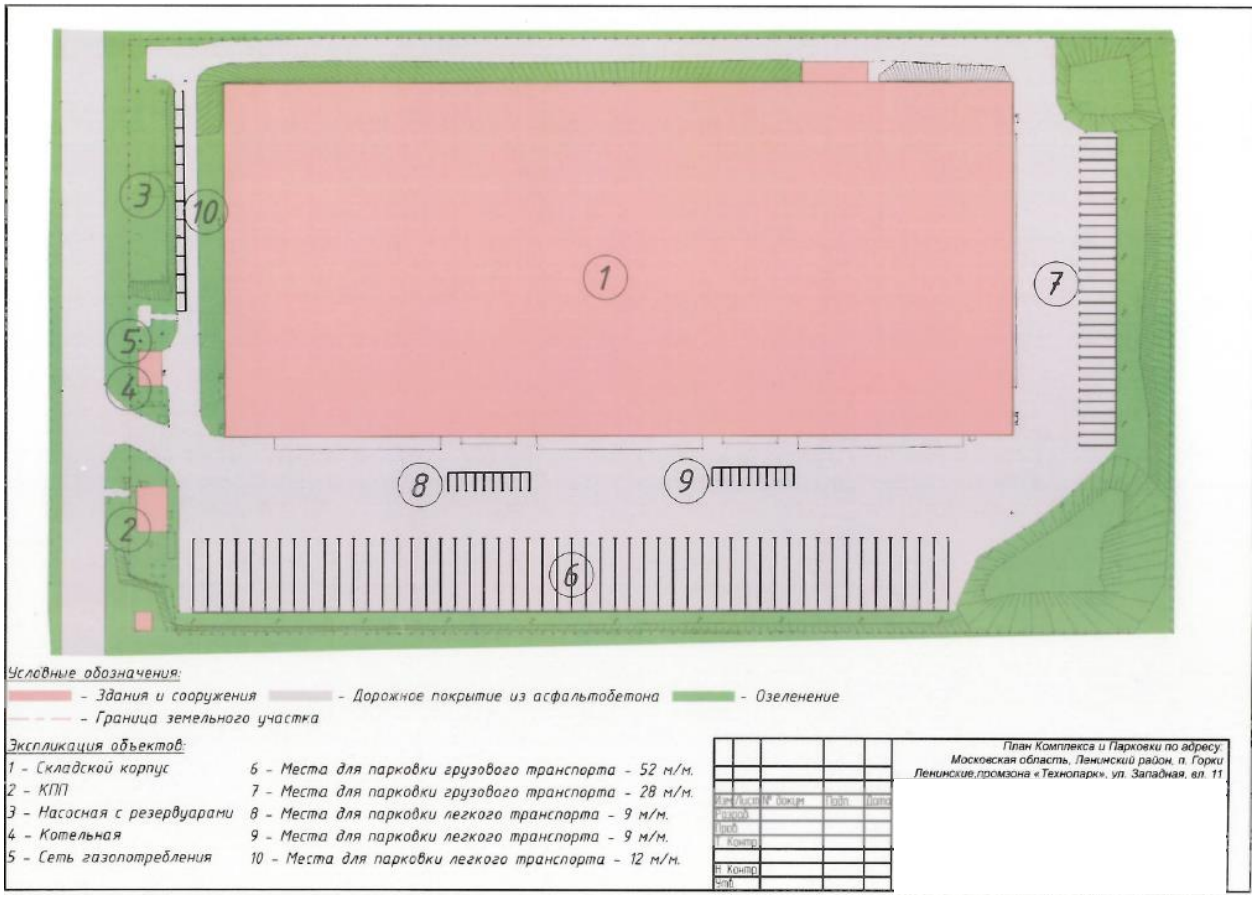


Рис. 18. Локальное местоположение Объекта оценки[35]

Оцениваемые объекты расположены в зоне производственного использования на территории Технопарка М4 в 10 км от МКАД. Ближайшей крупной автомагистралью является федеральная автомобильная дорога - Каширское шоссе. Объект оценки расположен в непосредственной близости к данной автомобильной дороге. Транспортная доступность легковым или грузовым транспортом оценивается как отличная.

Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге. Непосредственный подъезд к складскому комплексу от Каширского шоссе через Зеленое шоссе проходит по дорогам Технопарка М4, адаптированным к движению большегрузного транспорта. Ближайшее окружение составляют здания складского назначения.

[35] *Источник информации: https://yandex.ru/maps; Договор долгосрочной аренды от 26.10.2021 г.*

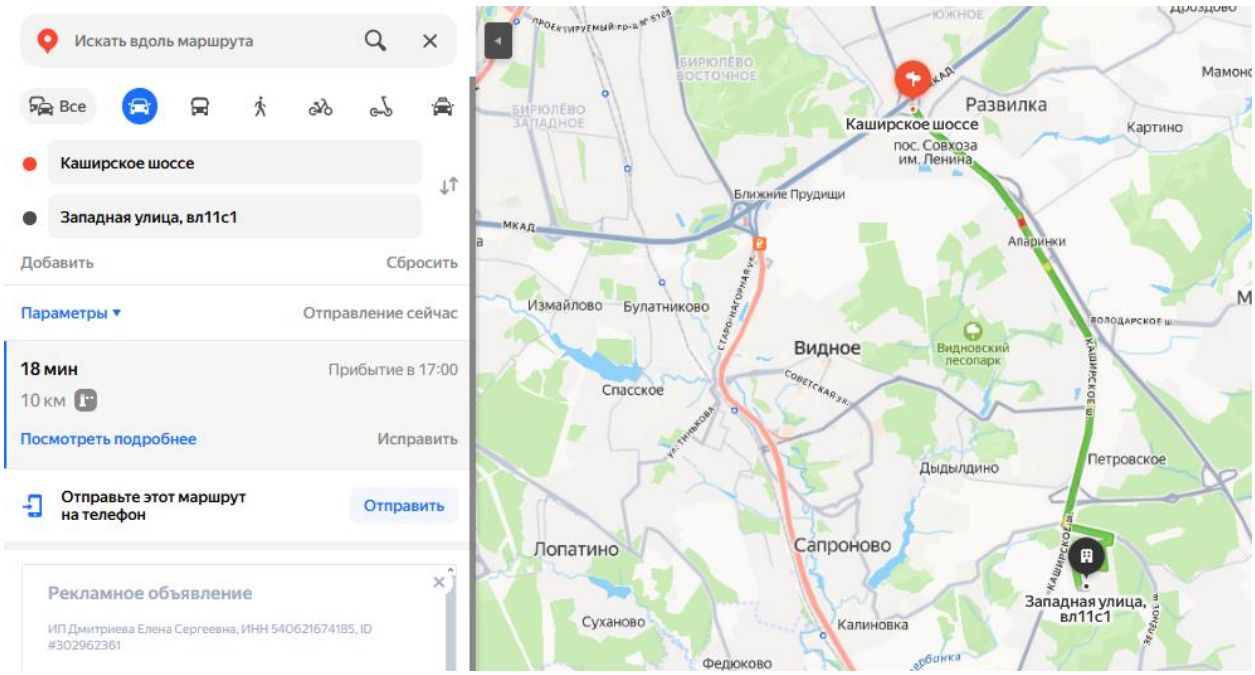
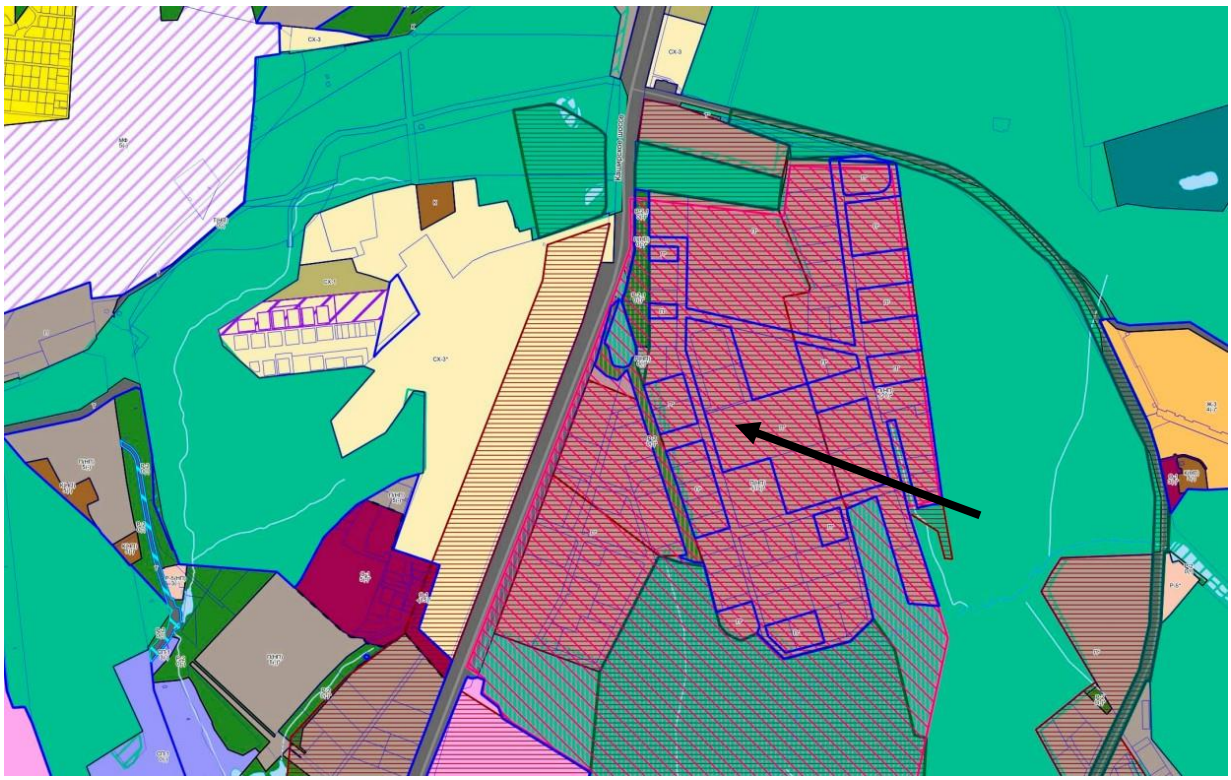


Рис. 19. Транспортная доступность Объекта оценки[36]

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

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



[36] *Источник информации: https://yandex.ru/maps*



Рис. 20. Карта функциональных зон Ленинского городского округа Московской области[37]

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне П - производственной зоне, а также на территории объекта культурного наследия (подробное описание представлено в п. 3.3 Отчета).

3.5. Описание земельного участка

Табл. 10. Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1
Адрес расположения	Московская обл., Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1
Кадастровый номер	50:21:0070211:148
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2022 г., руб.	115 332 077,66
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	П - Производственная зона
Зоны особого режима использования	Имеются (подробнее см. п. 3.3 Отчета)
Общая площадь, кв. м	46 789,00
Общая площадь, сот.	467,89
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	

[37] *Внесение изменений в Правила землепользования и застройки от 05 декабря 2025 г., https://adm-vidnoe.ru/residense/stroitelstvo-i-arkhitektura/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/vnesenie-izmeneniy-v-pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-051225/*

Наименование	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Прямоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются: 1. Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1 2. Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3 3. Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4 4. Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2 5. Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., д. Горки
Наличие иных строений/сооружений на участке	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (центральное), электроснабжение, канализация (центральная), газоснабжение
Наличие ж/д ветки	Отсутствует
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

По результатам анализа плотности застройки и достаточности земельного участка для функционирования Объекта оценки Оценщиком был сделан вывод, что площадь земельного участка соответствует нормам обеспеченности для складской недвижимости класса «А» (склад обеспечен зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д.) и достаточна для Объекта оценки.

3.6. Описание объектов капитального строительства

Техническое состояние оцениваемых зданий определялось по данным критериев оценки технического состояния[38] на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 11. Описание оцениваемого нежилого здания склада, строение 1

Показатель	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1
Кадастровый номер	50:21:0070211:1223
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1
Общая площадь, кв. м	26 376,40
Состав площадей в разрезе функционального использования	Складские, административно-бытовые
Площадь административно-бытовой части, кв. м	2 177,00
Доля АБЧ, %	8,25%
Площадь помещений сухого склада, кв. м	13 235,70
Доля помещений сухого склада, %	50,18%
Площадь помещений температурно-контрольного склада (+18 С), кв. м	8 750,80
Доля помещений температурно-контрольного склада (+18 С), %	33,18%
Площадь помещений морозильного склада (-20 С), кв. м	2 212,90

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

Показатель	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1
Доля помещений морозильного склада (-20 С), %	8,39%
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	280 350 379,15
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на 27 февраля 2026 г., руб.	Нет данных
Этажность	1-4
Преобладающая высота этажа, м	2,77 / 2,84 / 3,07 / 3,87 / 13,0
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2014
Строительный объем, куб. м	283 250,00
Площадь застройки, кв. м	20 981,50
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	Железобетонный
Наружные стены	Сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, бетонный каркас. Наружная отделка - облицовка сэндвич-панелями
Внутренние противопожарные стены	2-х типов: из газобетонных блоков (монолитные железобетонные) толщиной 200 мм или из трехслойных металлических с заполнением из минераловатных плит толщиной 150 мм сэндвич-панелей
Стены лестничных клеток	Монолитные железобетонные толщиной 200 мм
Перегородки	Из газобетонных блоков и из гипсокартона на металлическом каркасе с заполнением полости минеральной ватой
Перекрытия	Ж/бетонные
Кровля	Профлист, МВП, полимерная кровельная мембрана, с внутренним водостоком (воронки с электрообогревом)
Полы	Полимерное наливное покрытие с упрочнённым верхним слоем. В санитарно-бытовых помещениях - керамогранитная плитка. В вестибюлях, коридорах, административных помещениях - керамогранитная плитка. Покрытие бетонных полов лестничных клеток - полимерное. В помещении зарядной - антистатическое покрытие
Проемы	Окна-металлопластиковые с однокамерными стеклопакетами (ПВХ), дверные-деревянные и металлические в здании склада
Отделочные работы (стены)	Производственные помещения - сэндвич-панели изнутри без отделки; бетонные стены - затирка, окраска; кирпичные - штукатурка, окраска водоэмульсионная, в санитарно-бытовых помещениях - керамическая плитка; в административных помещениях - стеклообои и окраска водно-дисперсионными красками
Отделочные работы (потолки)	Производственные и технические помещения - без отделки; в административных помещениях, вестибюлях, коридорах - кассетный потолок; в санитарно-бытовых помещениях - реечный металлический
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется (от котельной), для АБК - система водяного отопления, для склада - система воздушного отопления
Водопровод	Имеется (центральный)
Канализация	Имеется (центральная)
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется (поставщик электроэнергии -АО «Мосэнергосбыт», мощность –690 кВт*час, категория надежности – II, источник - БКТП)
Слаботочные устройства	Имеются
Система вентиляции и кондиционирования воздуха	Имеется
Прочие работы	Предусмотрены уравнительные платформы с поворотной аппарелью. Для разгрузки/погрузки поступающего автотранспорта предусмотрено 24 перегрузочных тамбура, расположенных рассредоточено по всей длине корпуса главного фасада. Для приема малотоннажного автотранспорта вдоль торца здания проектом предусмотрены 12 проемов
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

Фотоматериалы по оцениваемому нежилому зданию склада, строение 1



Фото № 1. Общий вид складского комплекса



Фото № 2. Общий вид складского комплекса



Фото № 3. Фасад здания



Фото № 4. Фасад здания



Фото № 5. Фасад здания



Фото № 6. Фасад здания



Фото № 7. Нежилое помещение склада



Фото № 8. Нежилое помещение склада



Фото № 9. Нежилое помещение склада



Фото № 10. Нежилое помещение морозильной камеры

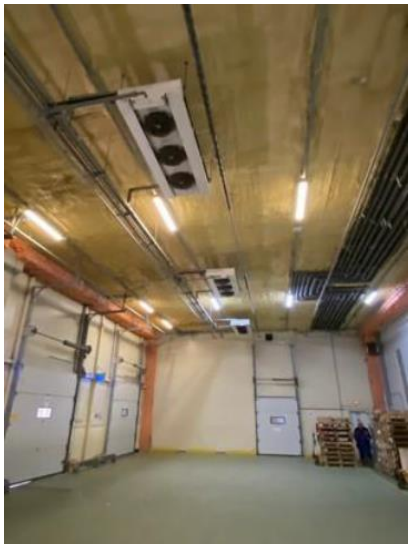


Фото № 11. Нежилое помещение склада



Фото № 12. Воздушные завесы



Фото № 13. Нежилое помещение аккумуляторной



Фото № 14. Нежилое помещение АБЧ



Фото № 15. Нежилое помещение АБЧ

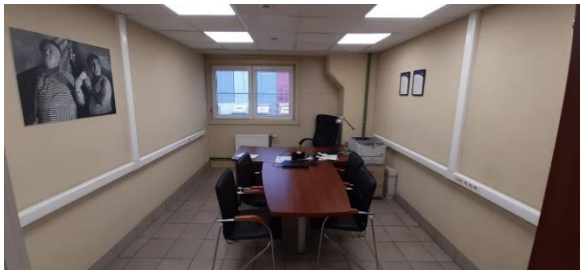


Фото № 16. Нежилое помещение АБЧ



Фото № 17. Нежилое помещение АБЧ



Фото № 18. Нежилое помещение АБЧ



Фото № 19. Помещение компрессорной



Фото № 20. Площадка для грузового транспорта

Табл. 12. Описание оцениваемого здания насосной с резервуарами, строение 3

Показатель	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3
Кадастровый номер	50:21:0070211:1224
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3
Общая площадь, кв. м	439,10, в т. ч. подземная часть – 412,0
Состав площадей в разрезе функционального использования	Насосная станция с резервуарами
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	7 727 072,90
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на 27 февраля 2026 г., руб.	Нет данных
Этажность	1
Преобладающая высота этажа, м	2,3 / 3,4 / 3,6
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2014

Показатель	**Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3**
Строительный объем, куб. м	1 788,90, в т. ч. подземная часть – 1 695,9
Площадь застройки, кв. м	448,30
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	Железобетонный
Наружные стены	Подземная часть - монолитный железобетон, утеплитель; надземная часть - сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас. Наружная отделка - полимерное заводское покрытие
Перекрытия	ж/бетонные
Кровля	Кровельные сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, с наружным водостоком
Полы	Бетонные, без покрытия
Проемы	Двери металлические, окна - металлопластиковые стеклопакеты
Отделочные работы (стены)	Подземная часть - штукатурка, шпатлевка; надземная часть - окраска
Отделочные работы (потолки)	Подземная часть - штукатурка, шпатлевка; надземная часть - окраска
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется (электрическое)
Водопровод	-
Канализация	-
Горячее водоснабжение	-
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	-
Система вентиляции и кондиционирования воздуха	-
Прочие работы	2 подземных резервуара
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

Фотоматериалы по оцениваемому зданию насосной с резервуарами, строение 3



Фото № 21. Общий вид здания насосной



Фото № 22. Нежилое помещение

Табл. 13. Описание оцениваемого здания котельной, строение 4

Показатель	**Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4**
Кадастровый номер	50:21:0070211:1222
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4
Общая площадь, кв. м	54,00
Состав площадей в разрезе функционального использования	Котельная
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее

Показатель	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4
Кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	1 692 755,09
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на 27 февраля 2026 г., руб.	Нет данных
Этажность	1
Преобладающая высота этажа, м	3,53 / 4,45
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2014
Строительный объем, куб. м	267,40
Площадь застройки, кв. м	63,30
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	Железобетонный
Наружные стены	Сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП по металлическому каркасу, кирпичные. Наружная отделка - полимерное заводское покрытие
Перекрытия	-
Кровля	Кровельные сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, с наружным водостоком
Полы	Керамическая плитка
Проемы	Двери металлические, окна - металлопластиковые стеклопакеты (ПВХ)
Отделочные работы (стены)	Окраска
Отделочные работы (потолки)	Окраска
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется
Газоснабжение	Имеется (поставщик газа -ООО «Газпром Межрегионгаз Москва», подключенная мощность - 405 м^3/час)
Водопровод	Имеется (центральный)
Канализация	Имеется (центральная)
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	-
Система вентиляции и кондиционирования воздуха	Имеется вентиляция
Прочие работы	Дымовая труба, оборудование котельной
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

Табл. 14. Описание сооружения (сети газораспределения)

Показатель	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., д. Горки
Кадастровый номер	50:21:0070211:1552
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4
Протяженность, м	27,00
Состав площадей в разрезе функционального использования	Сооружение трубопроводного транспорта
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Очень хорошее
Кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	79 228,43
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на 27 февраля 2026 г., руб.	Нет данных
Год постройки сооружения	2014
Технические характеристики	Подземный газопровод - 21,9 м, в т.ч. стальной газопровод 3,9 м, D = 108х4 мм; полиэтилен газопровод - 18 м, D = 110х6,3 мм. Надземный газопровод среднего давления - 4,58 м. Диаметр труб - 110 мм, давление газа 0,3 МПА
Описание основных конструктивных элементов сооружения	Материал труб - полиэтиленовый (подземные) и стальные (надземные)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

Фотоматериалы по оцениваемому зданию котельной, строение 4



Фото № 23. Общий вид здания котельной



Фото № 24. Общий вид здания котельной



Фото № 25. Общий вид здания котельной



Фото № 26. Нежилое помещение



Фото № 27. Нежилое помещение



Фото № 28. Нежилое помещение

Табл. 15. Описание оцениваемого здания КПП, строение 2

Показатель	**Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2**
Кадастровый номер	50:21:0070211:1221
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2
Общая площадь, кв. м	93,10
Состав площадей в разрезе функционального использования	Контрольно-пропускной пункт
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	2 081 361,78
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на 27 февраля 2026 г., руб.	Нет данных
Этажность	1
Преобладающая высота этажа, м	2,5
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2014
Строительный объем, куб. м	498,20
Площадь застройки, кв. м	111,60
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	Железобетонный
Наружные стены	Сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас. Наружная отделка - облицовка сэндвич-панелями
Перегородки	Каркасно-обшивные из ГКЛ
Перекрытия	-
Кровля	Кровельные сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, с наружным водостоком
Полы	Бетонные
Проемы	Двери металлические, деревянные, окна - металлопластиковые стеклопакеты (ПВХ)
Отделочные работы (стены)	Окраска
Отделочные работы (потолки)	Окраска
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется
Водопровод	Имеется (центральный)
Канализация	Имеется (центральная)
Горячее водоснабжение	-
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются
Система вентиляции и кондиционирования воздуха	Имеется вентиляция
Прочие работы	Вход оборудован пандусом с перилами по ГОСТ Р 51261 и навесом-козырьком

Показатель	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

Фотоматериалы по оцениваемому зданию КПП, строение 2

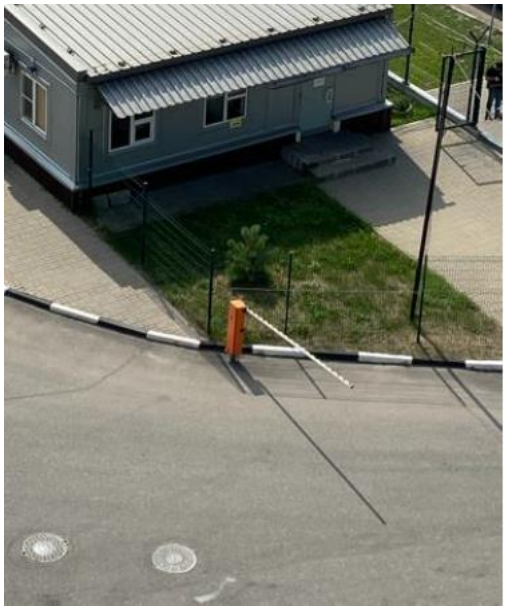


Фото № 29. Общий вид здания КПП



Фото № 30. Общий вид здания КПП

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой складское здание, инфраструктурные объекты (здание насосной, котельной, КПП, сеть газораспределения) и земельный участок, здание имеет преимущественно складское назначение, но также включает административно-бытовые площади. На дату оценки объекты используются по назначению.

В отношении оцениваемых объектов капитального строительства заключен Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. с Дополнительными соглашениями №№1,2 сроком на 10 лет. Анализ соответствия условий данного долгосрочного договора рыночным данным приведен в п. 6.4 Отчета.

По состоянию на дату оценки Объект оценки полностью сдан в аренду, вакантные площади отсутствуют. Срок действия договора аренды (согласно п. 4.1 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г.) составляет 10 лет с даты подписания сторонами Акта приема-передачи (подписан 01 ноября 2021 г.). Согласно п. 4.1 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в течение 1 (одного) месяца по истечении 6 (шестого) года с даты подписания Акта приема-передачи (в ноябре 2027 г.), уведомив другую сторону не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты расторжения.

Контрагент по Долгосрочному договору аренды не раскрывается в Отчете в связи с политикой конфиденциальности. Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендатора и соблюдении договорных отношений.

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

Оцениваемые здания позиционируются в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А[39].

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Табл. 16. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России[40]	Социально-экономическое положение Московской области[41]
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2025 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 213 515,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2024 г. составил 101,0%. Индекс-дефлятор ВВП за 2025 г. по отношению к ценам 2024 г. составил 104,5%.	Валовый региональный продукт (ВРП) по итогам 2023 года (в текущих основных ценах) составил 9 244 579,6млн руб. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 108,9%. Валовой региональный продукт на душу населения 1 072 270,7 руб.[42] Данные за 2024 г. и далее не опубликованы.
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 101,3%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. - 103,7%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 98,4%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,2%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 103,6%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 107,8%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2025 г. составил 18 815,1 млрд рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к уровню 2024 г., в декабре 2025 г. - 2 881,2 млрд рублей, или 104,8% к соответствующему периоду предыдущего года. В 2025 г. возведено 13,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 466,0 тыс. жилых домов. Всего построено 1 341,9 тыс. новых квартир.	Индекс промышленного производства в декабре 2025 г. по сравнению с декабрем 2024 г. составил 112,9%, в январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабрем 2024 г. – 105,5%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в декабре 2025 г. по сравнению с декабрем 2024 г. составил 86,7%, в январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабрем 2024 г. – 88,4%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в декабре 2025 г. по сравнению с декабрем 2024 г. составил 115,0%, в январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабрем 2024 г. – 106,5%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в декабре 2025 г. составил 147 744,0 млн рублей или 124,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца 2024 г. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-декабре 2025 г. составил 871 914,7 млн рублей или 110,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу [43]: **Наименование вида экономической деятельности** | **2025 г.**	Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: [44] **Наименование вида экономической деятельности** | **За 2023 г.**

[39] Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

[40] Доклад «Социально-экономическое положение России. Январь-декабрь 2025 года» (опубликовано 06 февраля 2026 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf

[41] Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение Московской области в январе-декабре 2025 года» (опубликовано 13 февраля 2026 г.) – URL: https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241; https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-декабре%202025%20года»(1).pdf

[42] Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Валовой региональный продукт // ВРП с 1998 года (обновлено 24 марта 2025 г.) – URL: https://77.rosstat.gov.ru/folder/134907, https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года(139).xlsx

[43] Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 06 февраля 2026 г.) – URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts

[44] Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Валовой региональный продукт // Произведённый ВРП // ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (обновлено 24 марта 2025 г.) – URL: https://77.rosstat.gov.ru/folder/134907, https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20(с%202016%20г.)(11).xlsx

Факторы	Социально-экономическое положение России[40]		Социально-экономическое положение Московской области[41]	
	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,3%	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,1%
	Добыча полезных ископаемых	9,5%	Добыча полезных ископаемых	0,2%
	Обрабатывающие производства	14,9%	Обрабатывающие производства	20,3%
	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,9%
	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7%
	Строительство	5,3%	Строительство	4,9%
	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	11,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	20,7%
	Транспортировка и хранение	7,1%	Транспортировка и хранение	7,1%
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,2%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%
	Деятельность в области информации и связи	3,8%	Деятельность в области информации и связи	2,1%
	Деятельность финансовая и страховая	4,9%	Деятельность финансовая и страховая	0,4%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	16,6%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	6,0%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,1%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	6,4%
	Образование	3,0%	Образование	2,6%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,4%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2,8%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	2,6%
	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	-
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в 2025 г. составил 61 315,0 млрд рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2024 г., в декабре 2025 г. - 6 133,2 млрд рублей, или 103,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года.		Оборот розничной торговли в декабре 2025 г. составил 471,3 млрд рублей или 105,1% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2024 г. В январе-декабре 2025 г. – 4 820,8 млрд рублей или 101,7% к соответствующему периоду 2024 г.	
Индекс потребительских цен	В декабре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,2%. В январе-декабре 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,6%, в том числе на продовольственные товары - 105,2%, непродовольственные товары - 103,0%, услуги - 109,3%.		В январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабрем 2024 г. индекс потребительских цен составил 108,2%, в том числе на продовольственные товары - 109,1%, непродовольственные товары - 103,8%, услуги - 111,2%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2025 г. составила 98 193 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,8%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2025 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).		Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-ноябре 2025 г., по оперативным данным, составила 112 333,2 рубля и увеличилась по сравнению с январем-ноябрем 2024 г. на 17,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-ноябре 2025 г. составила 108,6% к уровню января-ноября 2024 г. На конец декабря 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.	
Наиболее значимые предприятия региона	По данным журнала Forbes, Сбер впервые возглавил рейтинг «100 крупнейших компаний России по чистой прибыли» по итогам 2024 года. Прибыль компании составила 1 580,3 млрд рублей. Вторую строчку рейтинга в списке заняла нефтегазовая компания «Роснефть». По итогам 2024 года чистая прибыль достигла 1 341 млрд рублей. На третьем месте оказался «Газпром». По итогам 2024 года чистая прибыль компании составила 1 318,7 млрд рублей. В десятку крупнейших компаний по чистой прибыли также вошли «Сургутнефтегаз» (923,3 млрд рублей), «Лу-		Крупнейшие предприятия (по выручке) Московской области по итогам 2024 года: АО «ТК «МЕГАПОЛИС», ООО «ВАЙЛДБЕРРИЗ», ООО «ФОНКОР», ООО «МВМ», ООО «РВБ», ООО «ФК Пульс», АО «ДИКСИ ЮГ», АО «ВКУСВИЛЛ», ООО «Прометей», ПАО «Т ПЛЮС» и др.[46]	

[46] Международная информационная группа СПАРК-Интерфакс. Компании Московской области по выручке за 2024 год // URL: https://spark-interfax.ru/statistics/region/46000000000

Факторы	Социально-экономическое положение России[40]	Социально-экономическое положение Московской области[41]
	койл» (851,5 млрд рублей), ВТБ (551,4 млрд рублей), «Новатэк» (500,2 млрд рублей), «Атомэнергопром» (351,4 млрд рублей), «Татнефть» (308,9 млрд рублей), «Полюс» (305,5 млрд рублей). [45]	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам.[47]	Инвестиционный рейтинг Московской области по итогам 2024 г. – А-2 (очень высокий уровень инвестиционной привлекательности)[48].
Политическая обстановка и иные факторы	Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного). Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России. Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.[49] В июле-октябре 2024 года Банк России повышал ключевую ставку. В совокупности ключевая ставка была повышена на 5 п. п., с 16,00 до 21,00% годовых. Рост рыночных процентных ставок способствовал заметному охлаждению кредитной активности в конце 2024 – первой половине 2025 года. На рынке труда также появились признаки снижения напряженности. Жесткая денежно-кредитная политика также сдерживала спрос на импорт, а высокий дифференциал процентных ставок повышал привлекательность рублевых активов и сбережений для населения и бизнеса. В результате рубль существенно укрепился к основным мировым валютам в первой половине 2025 года. В июне 2025 г., убедившись в устойчивости дезинфляционных процессов в экономике, Банк России перешел к снижению ключевой ставки. В совокупности в июне – октябре 2025 года ключевая ставка была снижена на 4,5 п. п., до 16,50% годовых. Годовая инфляция снизится до 6,5 – 7,0% в 2025 году и 4,0–5,0% в 2026 году. В 2027–2028 годах инфляция будет оставаться на цели. Ключевая ставка в 2025 году в среднем составит 19,2% годовых и в 2026 году – 13,0–15,0%	

[45] *Статья «Forbes: Сбер возглавил рейтинг самых прибыльных компаний России» от 25 сентября 2025 г. – URL: https://tass.ru/ekonomika/25154157*

[47] *Сетевое издание «Интерфакс.ру». ЕС запретил https://spark-interfax.ru/statistics/region/46000000000транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15 марта 2022 г. (информация действительна на дату оценки) // URL: https://www.interfax.ru/business/828254*

[48] *Эксперт РА «Инвестиционная привлекательность регионов: замедление по итогам 2024 года и предстоящие вызовы», 09 октября 2025 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_results_2024/*

[49] *По материалам: Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на январь 2026 г. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости // URL: https://statrielt.ru/downloads/2026-01.pdf*

Факторы	Социально-экономическое положение России[40]	Социально-экономическое положение Московской области[41]
	годовых. В 2027 – 2028 годах ключевая ставка будет в среднем находиться в диапазоне 7,5 – 8,5% годовых, что соответствует оценке долгосрочной нейтральной ставки в российской экономике.[50] По итогам дискуссии Совет директоров Банка России 19 декабря 2025 года снизил ключевую ставку на 50 б. п., до 16,00% годовых. Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели. Это предполагает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от устойчивости замедления инфляции и динамики инфляционных ожиданий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0-5,0% в 2026 году. Устойчивая инфляция достигнет 4% в 2п26. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.[51] Прогнозы роста ВВП не изменились – 1,1% в 2026 году, 1,7% в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста повышена на 0,2 п. п. до 2,0%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,3% (средний темп: 1,9% в год).[52]	

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

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

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

Выводы: В январе-декабре 2025 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, в т. ч. обрабатывающих производств, объема розничной торговли, по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. В декабре 2025 года также, по сравнению с декабрем 2024 года, увеличился объем строительства. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-ноябре 2025 г., составила 112 333,2 рубля и увеличилась по сравнению с январем-ноябрем 2024 г. на 17,8%.

По итогам дискуссии Совет директоров Банка России 19 декабря 2025 года снизил ключевую ставку на 50 б. п., до 16,00% годовых. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от устойчивости замедления инфляции и динамики инфляционных ожиданий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0-5,0% в 2026 году.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Классификация складских площадей является инструментом для определения типа здания складского назначения в зависимости от качества реализации проекта по следующим категориям: конструктивные особенности, технические и инженерные системы, характеристика участка, прочие характеристики.

Согласно классификации, разработанной рабочей группой девелоперов, консультантов и банков (НКО «Альянс экспертов рынка недвижимости») в 2023 году, все складские объекты подразделяются на следующие классы:

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

[50] По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов // https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2026_2028/

[51] По материалам: Банк России, Резюме обсуждения ключевой ставки на «неделе тишины» и в ходе заседания Совета директоров Банка России 19 декабря 2025 года // https://cbr.ru/dkp/mp_dec/decision_key_rate/summary_key_rate_29122025/

[52] Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

Табл. 17. Классификация складской недвижимости[53]

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Конструктивные особенности					
1.1. Тип сооружения					
Характеристика	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности, геометрия здания предполагает прямые углы; материал стен: сэндвич-панели	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности.	Вновь построенное или реконструированное одноэтажное складское здание. Современное многоэтажное здание.	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, чаще реконструкция чем новое строительство	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
Комментарий	Отклонение от прямоугольной формы не должно автоматически приводить к понижению классности объекта. Требования к форме не применяются для нескладских помещений в составе здания. Отступление от оптимальной формы должно оцениваться с учетом ее влияния на операционную эффективность. Толщина сэндвич-панелей должна определяться в соответствии со строительными нормами и правилами в зависимости от региона строительства и температурного режима склада		Количество этажей может быть более одного, при условии сохранения операционной эффективности		-
1.2. Эффективная высота хранения					
Характеристика	Не менее 12 м от уровня пола (высота от уровня пола до низа несущих конструкций, а также инженерных и иных коммуникаций, оборудования)	Не менее 12 м от уровня пола	Высота от 8 метров	Высота от 6 метров	Высота от 4 метров
Комментарий	При выполнении иных требований для класса А+ высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А+	При выполнении иных требований для класса А – высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А	-	-	В случае многоэтажного строения, наличие грузовых лифтов/подъемников
1.3. Сетка колонн					
Характеристика	12х24 м	12х24 м	Не менее 9х12 м	Не менее 6х6 м	-
Комментарий	Допускается незначительное сокращение расстояния между пролетами и шага колонн при условии сохранения прочих условий/требований к объекту				-
1.4. Пол					
Характеристика	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием полы с максимальным перепадом 15 мм на одну складскую функциональную зону/пожарный отсек.	Бетонный пол с антипылевым покрытием.	Ровный		-
1.5. Минимальная нагрузка на пол					
Характеристика	Не менее 6 т/кв. м	Не менее 6 т/кв. м	Не менее 4 т/ кв. м		-
Комментарий	При выполнении прочих требований нагрузка не более 6 т/кв. м является допустимой	При выполнении прочих требований нагрузка не менее 5 т/кв. м является допустимой	-	-	-
1.6. Высота пола от планировочной отметки 0 земельного участка					
Характеристика	1,2 м	1,2 м	-	-	-
1.7. Зона разгрузки					

[53] *Источник: Классификация складских объектов, разработанная рабочей группой девелоперов, консультантов и банков (НКО «Альянс экспертов рынка не-движимости») в 2023 году, https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities/*

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Характеристика	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно- разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) и герметизаторами ворот в количестве не менее 1 шт. на 800 м² складской площади. Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов – не менее 1 шт. на каждый пожарный отсек	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно- разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 шт. на 1000 м² складской площади. Наличие ворот с въездной рампой для 1 шт. на каждый пожарный отсек	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 1 000 кв. м)	Автоматические ворота докового типа (dock shelters). Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке
Комментарий	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое	Допускается наличие капитальной рампы для разгрузки/загрузки и движения складской техники с козырьком (для защиты от осадков)	-
1.8. Мезонин/Антресоль (при наличии)					
Характеристика	Минимальная нагрузка на пол – не менее 1,5 т/м²		Минимальная нагрузка на пол — не менее 1 т/м²		-
Комментарий	Нагрузка может быть несколько меньше с учетом целевого функционального использования в соответствии с проектом.				-
1.9. Кровля					
Характеристика	Не требующая постоянного обслуживания, соответствующая требованиям к снеговым нагрузкам, действующим в момент осмотра, воронки с подогревом	-	-	-	-
Технические и инженерные системы здания					
2.1. Электричество					
Характеристика	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей)	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей). Автономная электроподстанция и тепловой узел (факультативно)	Автономная или городская электроподстанция и тепловой узел		-
Комментарий	Допускается резервирование в объеме не менее 10 ватт/м² складской площади, но в строгом соответствии с проектной документацией и при условии соблюдения правил безопасности.			Рекомендуемый критерий	-
2.2. Наличие зарядных комнат					
Характеристика	Наличие запроектированных/существующих зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета одна зарядная комната площадью не менее 20 кв. м на каждые 10 000 кв. м складской площади, наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке		-
Комментарий	Отсутствие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов при наличии розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов является допустимым				-
2.3. Связь					
Характеристика	Наличие оптоволоконных сетей		Наличие оптоволоконных сетей		
Комментарий	Желательно наличие не менее двух независимых провайдеров связи	Наличие не менее одного провайдера связи	-	-	-
2.4. Температурный режим					
Характеристика	Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°С при наружной температуре воздуха -35°С (исключая низкотемпературные режимы хранения)		Наличие системы отопления		

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2.5. Вентиляция					
Характеристика	Приточно-вытяжная вентиляция	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции		
2.6. Водоснабжение и водоотведение					
Характеристика	Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами				-
2.7. Системы противопожарной безопасности					
Характеристика	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью.	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Использование спринклерных систем пожаротушения	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматических систем пожаротушения, допустимы гидранты или СТУ		-
2.8. Эффективное использование энергоресурсов					
Характеристика	Применения энергосберегающих технологий, например: • дополнительное утепление кровли и периметра здания; • использование энергосберегающих ламп, датчиков движения	-	-	-	-
Характеристика участка					
3.1. Территория					
Характеристика	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; постоянное видеонаблюдение, пост(ы) круглосуточной охраны. Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса, расположение вблизи центральных магистралей. Площадь застройки – 40-50% от общей площади земельного участка	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса. Площадь застройки – до 50% от общей площади земельного участка	Площадь застройки – до 50–55% от общей площади земельного участка	Площадь застройки – до 65% от общей площади земельного участка	Охрана по периметру территории
Комментарий	Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность.	Необязательный параметр, однако является обычно предъявляемым требованием. Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность	Рекомендуемый критерий		-
3.2. Организация движения					
Характеристика	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот, установленных под углом 45° – не менее 28 м Наличие КПП с высокой пропускной способностью, способное без задержек пропускать/выпускать трафик. Наличие пожарных проездов	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот, установленных под углом 45° – не менее 28 м. Наличие не менее двух въездов/выездов на территорию. Наличие пожарных проездов	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам		Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей
Комментарий	Обязательное условие - наличие КПП с высокой пропускной способностью. При этом вторым выездом может быть пожарный проезд.	Вторым выездом может быть пожарный проезд	-	-	-
3.3. Парковка					

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Характеристика	Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее одного м/м для большегрузного транспорта на 5 000 кв. м складских площадей или организация быстрого (автоматического) доступа транспорта, исключающего необходимость ожидания пропуска на въезд. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили (не менее одного м/м на 800 кв. м складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 75 кв. м офисной площади)	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили (не менее одного м/м на 1 000 кв. м складских помещений) и легковые автомобили (не менее одного м/м на 100 кв. м офисной площади)	Наличие парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей		-
Комментарий	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также для складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции	Рекомендуемый критерий		-
Прочие характеристики					
4.1. Офисные площади					
Характеристика	Наличие административно-бытовых помещений при складе (не менее 2% от складской площади), в том числе: • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи		Наличие офисно-бытовых помещений при складе, в том числе: • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • раздевалки для персонала		Офисные помещения при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе
Комментарий	Допустимым является отсутствие физически выполненных/построенных АБЧ и/или офисов, если проектом предусмотрена возможность устройства встроенных помещений.		-		-
4.2. Дополнительно					
Характеристика	Профессиональная система управления. Опытный девелопер	Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее одного на 1 000 кв. м складской площади)		Железнодорожная ветка

Так как объект капитального строительства (50:21:0070211:1223) представляет собой современное одноэтажное[54] здание прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно 13 м, с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеет зарядные комнаты, находится на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей, то объект по совокупности признаков можно отнести к классу А.

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

4.3. Обзор рынка земельных участков

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[55]

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Московской области на 1 января 2025 года составила 4 432,9 тыс. га. Структура земельного фонда по категориям земель в административных границах области:

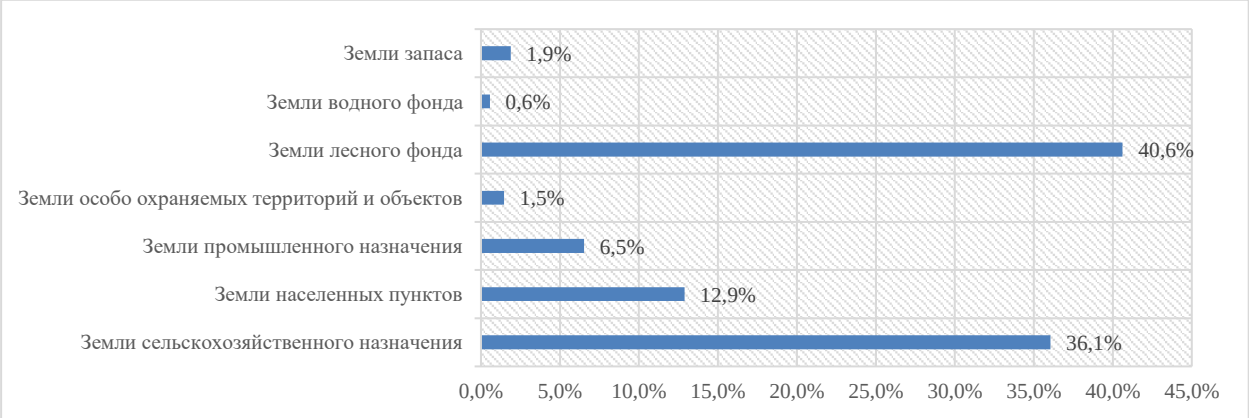


Рис. 21. Структура земель Московской области по категориям на 01 января 2025 г., %[56]



Рис. 22. Структура земель Московской области по категориям на 01 января 2025 г., тыс. га[57]

---

[54] *Этажность оцениваемого здания - 1-4. Фактически, внутри объект представляет собой складское преимущественно одноэтажное помещение с антресолями*

[55] *Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22 мая 2017 г., https://zdanie.info/2393/2467/news/10176; Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 3 квартал 2022 г., https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html*

[56] *Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель за 2024 г., https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/*

[57] *Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель за 2024 г., https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/*

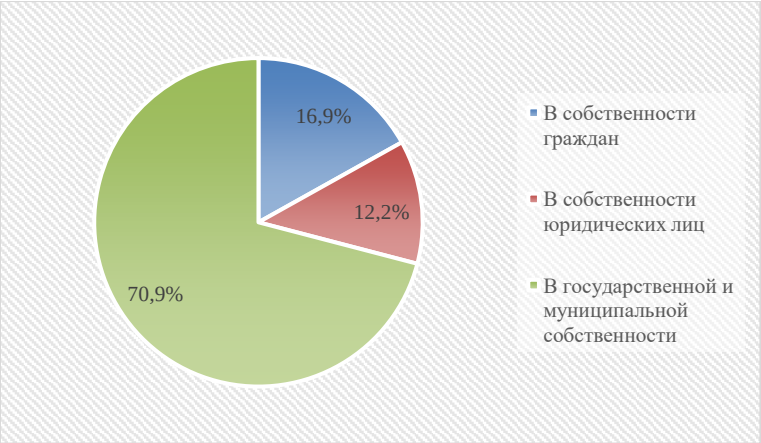


Рис. 23. Структура земель Московской области по форме собственности на 01 января 2025 г.[58]

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

Земельный рынок Московского региона является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости. Рынок земли начал свое постепенное развитие вместе с коммерческой недвижимостью в первой половине 2000-х годов: благотворно влиял недостаток участков в пределах «старой» Москвы, плюс начал активно осваиваться сегмент складской недвижимости.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

Этап 2 пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

Этап 3 – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

Этап 4 – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

---

[58] *Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель за 2024 г., https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/*

В 2007-2008 годах существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. На тот момент наблюдался дисбаланс, когда предлагаемых к продаже промышленных земель было на порядок меньше, чем земель, которые предлагались под жилищное строительство. Данный дефицит предложения был связан также еще и с тем, что ранее все земли промышленности находились под существующими объектами. Поэтому на тот момент все предложения – это фактически те же промышленные объекты.

В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

1. индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
2. индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield) [59].

Табл. 18. Список индустриальных парков Московской области 2025 гг.[60]

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
BOGOSLOVO (Богослово)	Щелково	Действующий	Greenfield	Частная
iЩёлково	Щелково	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Бекасово	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Белый Раст	Дмитров	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Валищево	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Вешки	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Домодедово	Домодедово	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Жуковский	Жуковский	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Коледино	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк М-4	Подольск	Намерения	Brownfield	Частная
PNK Парк М-4	Ступино	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Новая Рига	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
PNK Парк Пушкино	Пушкино	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Северное Шереметьево	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Софьино	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Ступино	Ступино	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Чашниково	Солнечногорск	Действующий	Brownfield	Частная
PNK Парк Юшково	Наро-Фоминск	Действующий	Greenfield	Частная
SMART PARK ESIPOVO	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Victoria Industrial Park (Индустриальный парк Виктория)	Электросталь	Действующий	Greenfield	Частная
А-107	Раменское	Намерения	Greenfield	Частная
Аббакумово	Мытищи	Создается	Greenfield	Частная
Агрохаб «Селятино»	Наро-Фоминск	Намерения	Greenfield	Частная
Агрохаб Евразия	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
Аладьино	Электросталь	Создается	Greenfield	Государственная
Алешкино	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
Алтухово	Подольск	Создается	Greenfield	Государственная
Альфа	Раменское	Намерения	Greenfield	Частная
Амерево	Коломна	Создается	Greenfield	Частная
Ангар 2.0	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
Андреевское	Ленино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Апаринки	Ленино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Атлант-Парк	Богородск	Действующий	Greenfield	Частная
Ашукинский	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
База-Производство-Мытищи	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Балтия	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Барсуки-Носово	Луховицы	Создается	Greenfield	Государственная
Безуково	Коломна	Создается	Greenfield	Государственная
Белавино	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Белые столбы	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Бизнес Парк Степановское	Красногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Биорки	Коломна	Намерения	Greenfield	Государственная

[59] *Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22 мая 2017 г., https://zdanie.info/2393/2467/news/10176*

[60] *Перечень - список индустриальных парков Московской области - 2019-2025 год, https://russiaindustrialpark.ru/industrialparks_catalog_perecheny_spisok_Moskovskaja_oblast*

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
Богородский индустриальный парк (DEGA-Ногинск)	Ногинский	Действующий	Greenfield	Частная
Борисовка	Подольск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Борисово	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Бочаров	Щёлково	Намерения	Greenfield	Частная
Бутово	Бутово	Действующий	Greenfield	Частная
Бутынь (Черкизово)	Одинцово	Намерения	Greenfield	Частная
Валищево	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
Вегетта	Долгопрудный	Действующий	Brownfield	Частная
Вельяминово	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Виталан	Лосино-Петровск	Создается	Greenfield	Частная
Власово	Павлово-Посад	Создается	Greenfield	Частная
Вознесенский	Пушкино	Создается	Brownfield	Частная
Волоколамский	Волоколамск	Создается	Greenfield	Частная
Воскресенский	Воскресенск	Действующий	Brownfield	Частная
Восточный	Ногинск	Действующий	Greenfield	Частная
ВПС-комплекс	Руза	Действующий	Brownfield	Частная
Высоково	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Вяхирево	Лотошинское	Создается	Greenfield	Государственная
Горки Лайт Индастриал	Ленино	Создается	Brownfield	Частная
Горки-1	Ленино	Создается	Greenfield	Частная
Городище	Ступино	Создается	Greenfield	Частная
Гуслица	Орехово-Зуево	Действующий	Brownfield	Частная
Давыдково	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Долматово	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Дорохово-Комплекс	Руза	Действующий	Brownfield	Частная
Егорьевск	Егорьевск	Создается	Greenfield	Государственная
ЕЗАТИ	Егорьевск	Действующий	Brownfield	Частная
Есипово	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Государственная
Есипово-2	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Государственная
Жилево	Ступино	Действующий	Смешанный	Частная
Жуковский	Жуковский	Намерения	Greenfield	Государственная
Заречный	Черноголовка	Создается	Greenfield	Частная
Зеленые берега	Коломна	Намерения	Greenfield	Государственная
Ивантеевка	Ивантеево	Действующий	Brownfield	Частная
Индиго	Сосенское	Действующий	Greenfield	Частная
Интер	Павлово-Посад	Создается	Brownfield	Частная
Истпром	Электроугли	Намерения	Greenfield	Частная
Истра промпарк	Истра	Создается	Brownfield	Частная
Иткол-Раменское	Раменское	Создается	Brownfield	Частная
Кабаново	Орехово-Зуево	Действующий	Brownfield	Частная
Камазтранссервис	Ленино	Действующий	Brownfield	Частная
Карболит	Орехово-Зуево	Действующий	Brownfield	Частная
Каскад	Кашира	Действующий	Greenfield	Частная
Кашира	Кашира	Намерения	Greenfield	Государственная
Кашира-Парк	Кашира	Намерения	Greenfield	Государственная
Керамика	Лобня	Действующий	Brownfield	Частная
Клин	Клин	Действующий	Greenfield	Частная
Кобяково (Черкизово)	Одинцово	Намерения	Greenfield	Частная
Коврово	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Кожухово	Москва	Создается	Greenfield	Частная
Коледино	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
Коломенский	Коломна	Действующий	Brownfield	Частная
Комплекс Ниагара	Дмитров	Действующий	Комплексный	Частная
Комсомолец	Орехово-Зуево	Создается	Brownfield	Частная
Королев	Королев	Действующий	Brownfield	Частная
Котово	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
Краснознаменск	Краснознаменск	Создается	Greenfield	Государственная
Кувекино	Троицк	Создается	Greenfield	Частная
Кузьминское	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Кукшево	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Лаврово	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Ларево	Мытищи	Проектируемый	Greenfield	Государственная
Лисавино	Истра	Намерения	Комплексный	Частная
Лобня	Лобня	Создается	Greenfield	Государственная
Луховицкие овощи	Лобня	Создается	Greenfield	Частная
Лысцево	Коломна	Создается	Greenfield	Государственная
Лыткарино	Лыткарино	Создается	Greenfield	Государственная
М-4	Ленино	Действующий	Greenfield	Частная
М-49	Раменское	Действующий	Brownfield	Частная
М-8	Сергиев-Посад	Создается	Greenfield	Государственная

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
Малаховский	Люберцы	Действующий	Brownfield	Частная
Малое Уварово	Коломна	Создается	Greenfield	Государственная
Малыгино	Павлово-Посад	Создается	Greenfield	Частная
Малые Семеныч	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
Мамонтов	Балашиха	Намерения	Greenfield	Частная
Метако	Домодедово	Создается	Brownfield	Частная
Металлер	Руза	Действующий	Brownfield	Частная
Металлург	Электросталь	Намерения	Brownfield	Государственная
Милованов	Балашиха	Намерения	Greenfield	Частная
Михайловский	Москва	Создается	Greenfield	Частная
МЛП-Люберцы	Люберцы	Действующий	Greenfield	Частная
Морозов	Орехово-Зуево	Намерения	Greenfield	Частная
Москокс	Ленино	Создается	Brownfield	Частная
Моховое	Луховицы	Намерения	Greenfield	Государственная
Настасьино	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Ниагара	Дмитров	Действующий	Комплексный	Частная
Никольское	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Новопетровское	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Оболенский	Серпухов	Создается	Greenfield	Частная
ОборонАвиаХран	Одинцово	Создается	Комплексный	Частная
Образцово	Ступино	Действующий	Greenfield	Государственная
Озеры	Озеры	Действующий	Brownfield	Частная
Ориентир-Запад	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Ориентир-Юг	Подольск	Намерения	Brownfield	Частная
Орудьево	Дмитров	Проектируемый	Greenfield	Частная
Осаново-Дубовое	Шатура	Намерения	Greenfield	Смешанное
ОЭЗ ТВТ Дубна	Дубна	Действующий	Greenfield	Государственная
ОЭЗ ТВТ Исток	Фрязино	Действующий	Brownfield	Государственная
Папивино	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Парк Весна	Домодедово	Намерения	Greenfield	Частная
Парфентьево	Коломна	Создается	Greenfield	Частная
Патриот	Одинцово	Намерения	Greenfield	Частная
Пересвет	Пересвет	Намерения	Greenfield	Государственная
Пестово	Домодедово	Намерения	Greenfield	Частная
Петровское	Солнечногорск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Пирогово	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Подосинки	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Подъячево	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Проминвест	Электросталь	Действующий	Brownfield	Частная
Пуршево	Балашиха	Действующий	Greenfield	Частная
Пуршево-2 (Демидов)	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Пущино	Пущино	Создается	Greenfield	Частная
Радумля	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Государственная
Раздолье (Цернское)	Пушкино	Намерения	Greenfield	Частная
Раменское	Раменское	Создается	Greenfield	Государственная
РАОС	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
РИО-Индастриал	Пушкино	Создается	Комплексный	Частная
Рогачево	Рогачев	Создается	Greenfield	Государственная
Рошаль	Шатура	Создается	Комплексный	Смешанное
Рошальский	Шатура	Создается	Brownfield	Частная
Руднево	Москва	Действующий	Greenfield	Частная
Румянцев	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Рыльково	Можайск	Создается	Greenfield	Частная
Рябина Парк Лето	Раменское	Намерения	Brownfield	Частная
Сабурово	Щелково	Создается	Greenfield	Частная
Север-1	Солнечногорск	Действующий	Greenfield	Частная
Север-2	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Частная
Север-3	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Частная
Северное Домодедово	Домодедово	Дествующий	Greenfield	Частная
Северные врата	Дмитров	Намерения	Greenfield	Частная
Северный	Зарайск	Действует	Комплексный	Частная
Семибратское	Коломна	Намерения	Greenfield	Частная
Сенькино	Красная Пахра	Создается	Greenfield	Частная
Серпухов	Серпухов	Действует	Brownfield	Частная
Смарт парк Балтия	Волоколамск	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Есипово	Солнечногорск	Действует	Greenfield	Частная
Смарт парк Каменка	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Смарт парк М-5	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Смарт парк Нефедиха	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Смарт парк Никольское	Дмитров	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Старо	Руза	Намерения	Greenfield	Частная

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
Смарт парк Шелепаново	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Шереметьево	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Частная
Смирнов	Щёлково	Намерения	Greenfield	Частная
Снегирь	Истра	Действующий	Brownfield	Частная
Соболиха	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Софрино	Пушкино	Действующий	Brownfield	Частная
Софьино	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
Спас-Заулок	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Старая Купавна (М-7)	Старая Купавна	Проектируемый	Greenfield	Частная
Старо-Сырово	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
Степково	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Строй Парк	Реутов	Создается	Brownfield	Частная
Ступино Квадрат	Ступино	Действующий	Greenfield	Частная
Ступино (Комстрин)	Ступино	Действующий	Greenfield	Частная
Ступино-1	Ступино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Ступинский	Ступино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Суропцево	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Сынково	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
Сырьево	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Сычево	Волоколамск	Действующий	Brownfield	Частная
Талдом	Талдом	Создается	Greenfield	Частная
Терново-2	Кашира	Создается	Greenfield	Частная
ТехноПарк Нахабино	Красногорск	действует	Brownfield	Смешанное
Томилино	Люберцы	Создается	Greenfield	Частная
ТОС	Долгопрудный	создается	Brownfield	Частная
Трапеция	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Третьяков	Балашиха	Намерения	Greenfield	Частная
Триколор	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Успенский	Богородск	действует	Brownfield	Частная
Фатеево	Павлово-Посад	Создается	Greenfield	Государственная
Фединский треугольник	Воскресенск	Намерения	Greenfield	Государственная
Холмогоры	Пушкино	Создается	Greenfield	Частная
Хотьково	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Хуторки	Истра	Создается	Greenfield	Частная
Царевский	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
Центр	Коломна	Создается	Greenfield	Частная
Центр базальтовых технологий Дмитров	Дмитров	Намерения	Brownfield	Частная
Цернское	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
Часцы (Черкизово)	Одинцово	Действующий	Greenfield	Частная
Чашниково	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Чернево	Зарайск	Создается	Greenfield	Государственная
Черноголовка	Ногинск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Чеховский	Чехов	Создается	Greenfield	Частная
Чулково	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
Шатура	Шатура	Создается	Greenfield	Государственная
Шаховская	Раменское	Создается	Greenfield	Государственная
Шереметьево	Химки	Действующий	Greenfield	Частная
Шереметьево (Черкизово)	Лобня	Действующий	Greenfield	Частная
Шерризон	Химки	Действующий	Комплексный	Частная
Шерризон-Норд	Солнечногорск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Шолохово	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Щелково	Щелково	Действующий	Brownfield	Частная
Экопромышленный Парк	Егорьев	Намерения	Greenfield	Частная
ЭкотехноПарк Восток	Егорьев	Намерения	Greenfield	Частная
Электроизолит	Сергиев-Посад	Действующий	Brownfield	Частная
Электросталь	Элекстосталь	Действующий	Brownfield	Частная
ЭЛКО	Электросталь	Действующий	Brownfield	Частная
Южные врата	Домодедово	Действующий	Greenfield	Частная
Южный	Луховицы	Создается	Greenfield	Государственная
Южный	Подольск	Намерения	Greenfield	Частная
Ямуга	Клинский	Создается	Greenfield	Частная
Бекасово-Пожитково	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Государственная
Бронницы	Раменки	Действующий	Brownfield	Государственная

Наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент. Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем

участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним[61].

Рынок земельных участков под строительство производственно-складской недвижимости Московского региона[62]

Предложение участков под строительство промышленно-складской недвижимости в 2025 г. значительно – в 2 раза - увеличилось с 2019 года. Структура предложения изменилась: доля участков «сельскохозяйственного назначения» возросла в объеме предложения с 12% до 40%, появилось предложение участков до 10 га и выросла доля участков 50-100 га: с 7% до 57%.

Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, остается их удаленность от города: цена участков, расположенных за пределами ЦКАД, в среднем на 50% ниже средней по рынку.

Цена участков, расположенных в районе ЦКАД, значительно – в 2 раза – выросла с 2019 года, чему способствовало улучшение транспортной доступности.

Участки, расположенные в зоне до 30 км от МКАД, оптимальны для спекулятивного девелопмента: цена 1 га здесь высокая, но и ставки аренды складов сохраняются на высоком уровне. В условиях стабилизации ставок аренды и замедления активного спроса более удаленные участки становятся привлекательными для строительства складов конечных потребителей, которым не столь важна близость к Москве.

В условиях высокого спроса и улучшения транспортной доступности стала менее заметной разница между арендными ставками на различных направлениях Московского региона (до 8,5%). Расположение на определенном шоссе для земельных участков – менее важный параметр, чем удаленность от МКАД. Но участки в районе Новой Москвы и Ленинградского шоссе имеют более высокую стоимость (от 40% до 130% выше средней по рынку).

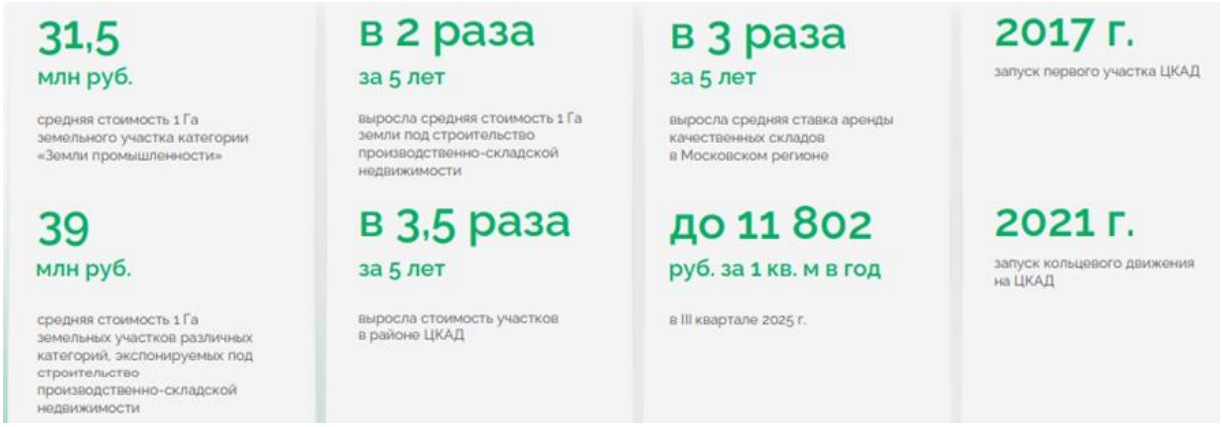


Рис. 24. Ключевые показатели

Чем ближе к городу расположен объект, тем он дороже: и спрос на такие объекты выше из-за более удобной логистики, и предложение сокращается ввиду расширения фактических границ города.

Удаленные опции подходят для конечных пользователей складов и арендаторов с меньшей оборачиваемостью товарных запасов – например, для производственных компаний.

[61] *Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22 мая 2017 г., https://zdanie.info/2393/2467/news/10176*

[62] *Компания CORE.XP, Рынок земельных участков под строительство производственно-складской недвижимости Московского региона, ноябрь 2025 г., https://core-xp.ru/upload/iblock/dc1/wpxu40fvydfn8cpgoxgir66h61ct387t.pdf*

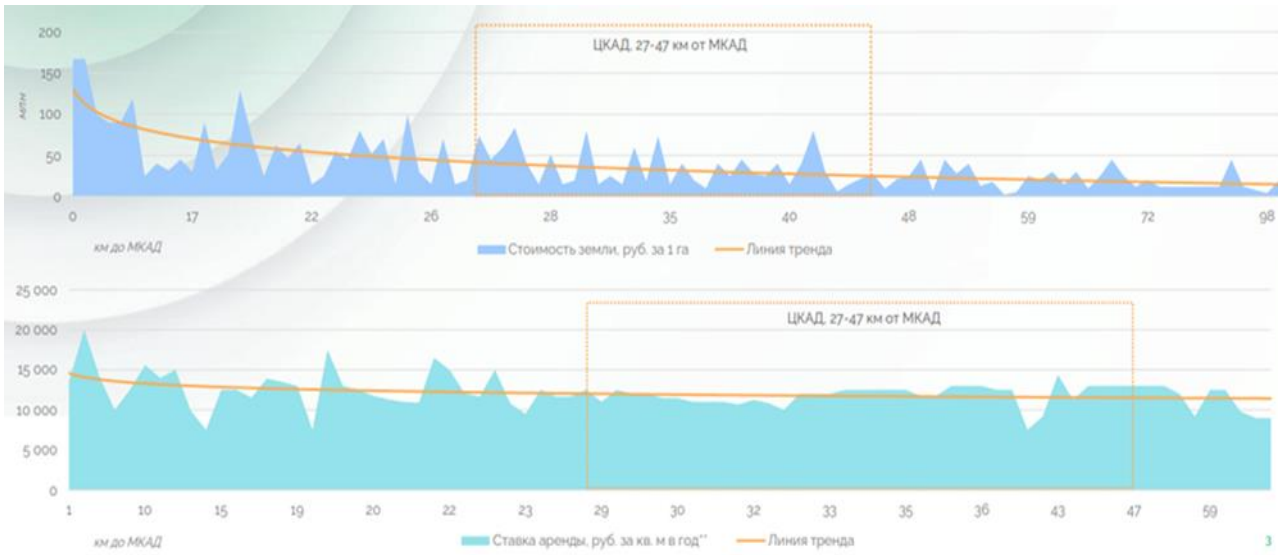


Рис. 25. Распределение цен земельных участков и ставок аренды в зависимости от удаленности от МКАД[63]

Строительство ЦКАД улучшило «радиальную мобильность», т.е. позволило сократить время в пути до Москвы: появилась возможность объехать участки с затрудненным движением по другим трассам. Это выровняло ставки аренды, т.е. позволило менее удачно расположенным объектам увеличить ставки аренды еще больше в дополнение к среднему росту на рынке.

В период 2019-2025 гг. цена на земельные участки в районе ЦКАД (27-47 км от МКАД в зависимости от направления) выросла в 3,5 раза.

Средние ставки аренды за тот же период в среднем также выросли в 3 раза: с 3 900 руб. за 1 кв. м в 2019 г. до 11 802 руб. за 1 кв. м в 2025 г.

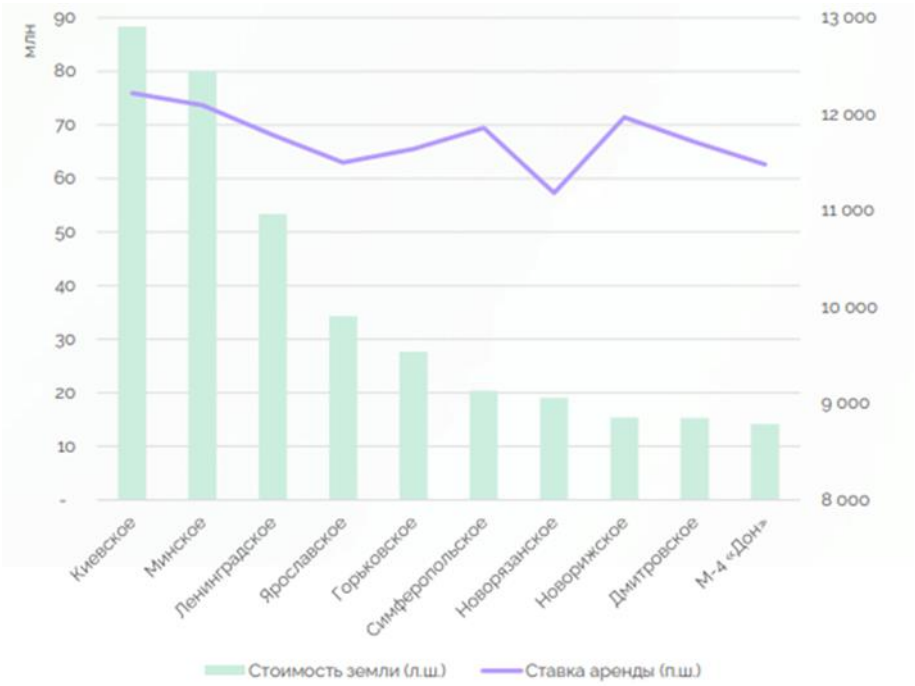


Рис. 26. Стоимость земли (руб. за 1 га) и ставки аренды складов (руб. за 1 кв. м в год) в зависимости от направления

[63] *Учитываются участки, экспонируемые под строительство производственно-складской недвижимости. Арендная ставка без учёта OPEX и НДС.*

Географическое распределение становится менее заметным: разница между традиционно менее дорогими (как по ставкам аренды, так и по ценам покупки земли) восточными направлениями и более дорогими северными и южными шоссе сократилась.

Наиболее высокая стоимость земли наблюдается на Киевском и Минском шоссе, где отмечается дефицит предложения. Ленинградское шоссе традиционно удерживает высокие значения стоимости земли за счет кластера вокруг аэропорта Шереметьево и исторически высокого уровня развития этого субрынка.

Новорижское шоссе демонстрирует одно из самых низких значений, т.к. 2/3 предлагаемых здесь участков расположены более чем в 45 км от МКАД.

Минимальная стоимость участков – на трассе М-4 «Дон», что также связано с ограниченным предложением и значительной его удаленностью от МКАД.

Объём предложения земли с 2019 г. вырос вдвое.



Рис. 27. Категория земель, % (га)

Сейчас на рынке предлагается около 100 участков для приобретения – это примерно 4,6 тыс. га: это земли населенных пунктов, сельскохозяйственные и земли промышленности и иного назначения.

В целом, предложение «активно маркетируемых» участков земли по сравнению с 2019 г. выросло примерно в 2 раза, преимущественно за счет участков сельскохозяйственного назначения.

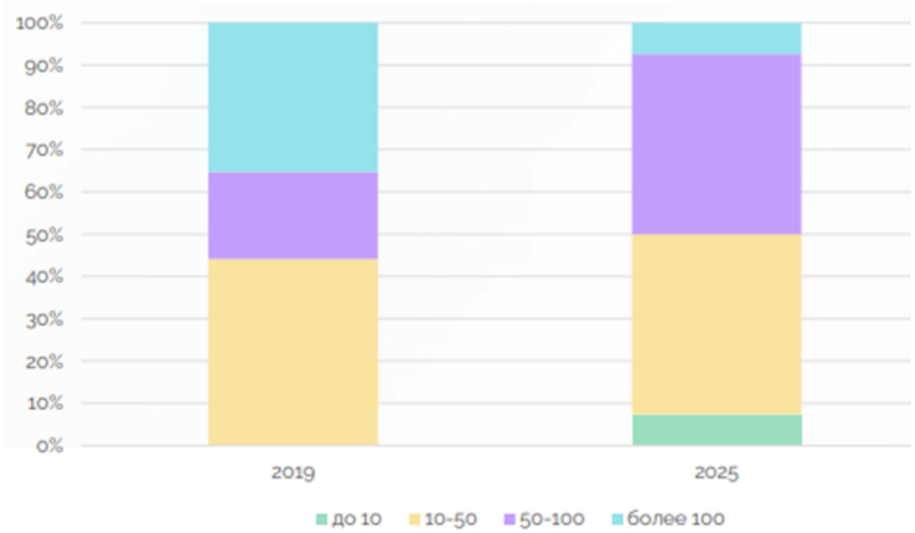


Рис. 28. Размер земельного массива, га, % (шт.)

Доля крупных участков (от 100 га) сократилась в пользу участков более мелкой (до 10 га) и средней (50-100 га) нарезки.

Фактические данные о ценах предложения

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

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

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под производственно-складскую застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в городских округах Ленинский, Подольск и Домодедово рядом с крупными автомобильными дорогами;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью от 100 сот (включительно);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

Табл. 19. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., г. о. Подольск, д. Бяконтово, индустриальный парк Южный	Московская обл., Ленинский г. о., Горки Ленинские пгт.	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, з/у 8а	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., г. о. Домодедово, ул. Творчества
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:27:0020551:597	50:21:0000000:40133	50:28:0050104:355	часть участка 50:28:0050312:825	50:28:0000000:57651
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**119,20**	**808,00**	**131,36**	**500,00**	**112,81**
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение и газоснабжение по границе, водоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Огражден частично металлическим забором	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Коммунальное обслуживание	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Связь 6.8	Склад (6.9)	Коммунальное обслуживание

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/324117542/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/318288851/	https://www.cian.ru/sale/commercial/324889126/	https://www.cian.ru/sale/commercial/324864144/	https://www.cian.ru/sale/commercial/319400508/
Источник информации	АН INVEST7, +7 938 656-74-88	Дмитрий Вишин, +7 989 113-46-27	АН A-Industrial, +7 985 850-20-03	A-Industrial, +7 985 850-20-03	АН ПОРТАЛ ЭСТЕЙТ, Светлана Мадяр, +7 915 034-16-56
Цена предложения, руб.	**114 000 000**	**808 000 000**	**150 000 000**	**450 000 000**	**75 000 000**
Цена предложения, руб./сот.	956 376	1 000 000	1 141 900	900 000	664 835
Текст объявления	953345. Предлагается земельный участок общей площадью 1.2 га в индустриальном парке "Южный". Преимущества: 12 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Объект расположен напротив Щербинки между трассами М-2 и М-4 и вблизи деревни Бяконтово. Удобный заезд с Варшавского и Симферопольского шоссе (будет открыт в 2026 г.). Объект расположен между главными подмосковными кольцевыми дорогами МКАД и ЦКАД, 25 км от аэропорта Домодедово и 40 км от Внуково. Один из самых крупных транспортных хабов региона. На территории комплекса организован контроль въезда и охрана. В стоимость ЗУ включено: -проектирование и строительство капитальных внутриквартальных дорог; -предоставление платного сервитута на пользование внутриквартальными дорогам; -предоставление точек подключения к сетям рядом с участком. На территории комплекса есть следующие коммуникации: электричество, газ, канализация.	Продажа без агентов для собственников бизнеса - прямым заинтересованным лицам. Продается земельный участок 8.08 га на зеленом шоссе, 10 км от Москвы по Каширскому шоссе. Участок обеспечен ТУ на присоединение к электричеству (540 кВт, II категория), договор на присоединение к газу, собственная скважина на участке, ТУ на примыкание к дороге мосавтодор. Участок относится к землям П, ВРИ под склады и производство. Совокупная площадь застройки складами класса А - 45 -48 тыс. кв м. Цена договорная и указана за 1га. Не делим участок. Продается целиком.	Арт. 127656286 Продается земельный участок промназначения 1,31 Га. Идеально подходит под придорожный сервис, стоянку автотранспорта или склад. Местоположение земельного участка: М.о., г. Домодедово, промзона Северное Домодедово. Расположен на первой линии Домодедовского ш., рядом с "ФудСити". Расстояние до МКАД - 12 км., до М-4 - 2,5 км. Стоимость земельного участка: 150 000 000 руб. Земельный участок расположен в территориальной зоне "П(НП)" - производственная зона. Основные ВРИ: хранение автотранспорта 2.7.1; магазины 4.4; общественное питание 4.6; служебные гаражи 4.9 (объекты дорожного сервиса 4.9.1, заправка транспортных средств 4.9.1.1, обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2, автомобильные мойки 4.9.1.3, ремонт автомобилей 4.9.1.4); производственная деятельность 6.0; легкая промышленность 6.3 (фармацевтическая промышленность 6.3.1); пищевая промышленность 6.4; строительная промышленность 6.6;	Арт. 127628534 Продается земельный участок промназначения 5 Га. Объект расположен по адресу: М.о., г.о. Домодедово, Расстояние до МКАД - 22 км. по Каширскому и Симферопольскому ш. Удобный подъезд к участку. Стоимость земельного участка: 900 000 руб. за сот. Земельный участок расположен в территориальной зоне "П" - производственная зона. Основные ВРИ: магазины 4.4; общественное питание 4.6; объекты дорожного сервиса 4.9.1 (заправка транспортных средств 4.9.1.1, автомобильные мойки 4.9.1.3, ремонт автомобилей 4.9.1.4); производственная деятельность 6.0; автомобилестроительная промышленность 6.2.1; легкая промышленность 6.3 (фармацевтическая промышленность 6.3.1, электронная промышленность 6.3.3, ювелирная промышленность 6.3.4); пищевая промышленность 6.4; строительная промышленность 6.6; связь 6.8; склады 6.9 и др. Коммуникации: возможно подключение электричества и газа	Продается зу 1,13 Га, местоположение зу: Московская область, городской округ Домодедово, с. Домодедово. Коммуникации: электроэнергия (150 кВт., можно увеличить по запросу). Согласие на тех. присоединение от газовой котельной по следующим энергоресурсам: водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение. Логистика ЗУ: 200 м от Домодедовское шоссе, 14 км от МКАД, 20 км от аэропорта Домодедово. Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание. Основные виды: - для индивидуального жилищного строительства 2.1; - малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1; - блокированная жилая застройка 2.3; - среднеэтажная жилая застройка 2.5; - многоэтажная жилая застройка 2.6; - общественное управление 3.8; - деловое управление 4.1. Условно разрешенные виды: - хранение автотранспорта 2.7.1; - рынки 4.3; - магазины 4.4;- гостиничное обслуживание 4.7.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
			склад 6.9 и др. Все коммуникации по границе участка с возможностью подключения. Подробная информация по телефону. Предоставляем услуги: разрешение на строительство, получения ТУ, оценка участка и др.	за отдельную плату. Технические условия на въезды - выезды получены и выполнены. В непосредственной близости расположены крупные склады: "Все инструменты", "Шате-М", "Озон", "ВкусВилл".	
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых свободных от застройки земельных участков составляют от 664 835 до 1 141 900 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

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

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

Ниже представлены данные исследования ABN Group[64] относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для индустриальной (производственно-складской) застройки.

Передаваемые права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,14	1,06	1,22

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок[65]

Местоположение земельного участка

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения земельных участков внутри населенного пункта/региона на их стоимость. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов/регионов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Для Московской области типично выделяемыми зонами являются следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Также имеет значение направление относительно Москвы (север, юг, запад, восток и смешанные направления, например, северо-запад).

[64] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group, 01.01.2026 г.*

[65] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,13	1,07	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,05	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,17

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

Рис. 30. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[66]

Расположение относительно автомагистралей

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,16	1,08	1,23

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[67]

Площадь земельного участка

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,39	1,60
	0,5–1	0,91	1,00	1,12	1,27	1,46
	1–5	0,81	0,89	1,00	1,13	1,30
	5–10	0,72	0,79	0,88	1,00	1,15
	>10	0,62	0,69	0,77	0,87	1,00

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка[68]

[66] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[67] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[68] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

Наличие строений на участке (под снос)

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,91

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений[69]

Конфигурация и рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,15	1,05	1,25

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа[70]

Инженерное обеспечение земельного участка

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

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,14	1,09	1,19
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций[71]

[69] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2026 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda*

[70] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[71] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

Уровень благоустройства участка и подъездные пути

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	**1,14**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,03	1,14	1,08
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,08	1,28	1,17
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,18	1,34	1,25
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,14	1,10
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	0,99	1,05	1,02

**При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства*

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры[72]

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,10	1,05	1,16

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке[73]

Категория земель и вид разрешенного использования

Учитывая существенные отличия по стоимости земельных участков с разным назначением в Московской области, подбор объектов-аналогов изначально ведется по виду разрешенного использования (ВРИ) оцениваемого объекта, при этом незначительные отличия могут корректироваться.

[72] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2026 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4060-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda*

[73] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории "земли населенных пунктов" с видом разрешенного использования "под промышленные объекты" к удельной цене земельных участков категории "земли промышленности..."	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования "под объекты придорожного сервиса" к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования "под промышленную застройку"	1,13	1,06	1,20

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории / вида разрешенного использования земельного от участка[74]

[74] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

Табл. 20. Скидка на торг

<table>
<tr><th rowspan="2">№ п.п.</th><th colspan="3">Скидка на торг</th><th rowspan="2">Характеристика</th><th rowspan="2">Источник</th></tr>
<tr><th>min значение</th><th>max значение</th><th>среднее значение</th></tr>
<tr><td>1</td><td>7,06%</td><td>15,11%</td><td>11,56%</td><td>Земельные участки под индустриальную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
1. Скидка на торг (уторговывание)
<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Соотношение цены предложения и цены сделки</td><td>11,56</td><td>7,06</td><td>15,11</td></tr></table></td><td>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Б группа (исходя из местоположения оцениваемых объектов), земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</td><td></td><td>14,0%</td><td>statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/kor...
Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года
Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:
<table><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ [2]</th><th colspan="3">По регионам [3]</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr><tr><td>1</td><td>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог</td><td>0,88</td><td>0,97</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>2</td><td>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,91</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>3</td><td>Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,90</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>4</td><td>ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,79</td><td>0,96</td><td>0,92</td><td>0,93</td><td>0,92</td><td>0,91</td></tr><tr><td>5</td><td>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог</td><td>0,72</td><td>0,90</td><td>0,86</td><td>0,87</td><td>0,86</td><td>0,83</td></tr><tr><td>6</td><td>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка</td><td>0,71</td><td>0,87</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,77</td></tr><tr><td>7</td><td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка</td><td>0,77</td><td>0,95</td><td>0,90</td><td>0,91</td><td>0,90</td><td>0,88</td></tr></table>Примечание:
1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обоснованию заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
- 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.</td><td>Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), по состоянию на 01 января 2026 г., URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda</td></tr>
<tr><td colspan="3">12,78%</td><td colspan="3">Значение, принимаемое к расчету (среднее), %</td></tr>
</table>

4.4. Обзор рынка складской недвижимости

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[75]

Предложение

По итогам 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 1 922 тыс. кв. м качественных складских объектов классов А и В, что в 1,5 раза превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Фактическое значение ввода по итогам года оказалось ниже прогнозируемого в начале года объема ввода по причине переноса ввода в эксплуатацию ряда проектов на 2026 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 27 876 тыс. кв. м.

Помимо складских объектов А и В классов, в эксплуатацию были введены и объекты формата light industrial, объем введенных площадей составил 331 тыс. кв. м. Общий объем площадей формата light industrial в Московском регионе достиг 780 тыс. кв. м.

В 2026 г. прогнозируемый объем ввода А и В классов составит 2 600 тыс. кв. м при соблюдении заявленных девелоперами сроков ввода.

Складская недвижимость	Итоги 2024	Итоги 2025	Изменение
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м² в том числе:	25 955	27 876	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м²	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м²	1 260	1 922	▲
Объем сделок по продаже и аренде с начала года, тыс. м² в том числе:	2 360	1 593	▼
сделки со вторичными площадями	751	730	▼
сделки с первичными площадями	1 608	863	▼
Доля свободных площадей, % в том числе:	0,7	4,3	▲
прямая аренда, %	0,6	2,6	▲
субаренда, %	<0,1	1,7	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м²/год*	12 000	10 900	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м²/год*	16 000–19 000	14 000–17 000	▼
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС**	1 500–2 400	2 000–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	80 000–110 000	75 000–95 000	▼
Диапазон запрашиваемой цены продажи для BTS проектов класса А, руб./м² без НДС	75 000–100 000	70 000–75 000	▼

* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.
Источник: NF GROUP Research, 2026

Рис. 39. Индикаторы рынка[76]

[75] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*

[76] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*



Рис. 40. Динамика объема ввода и сделок в Московском регионе[77]

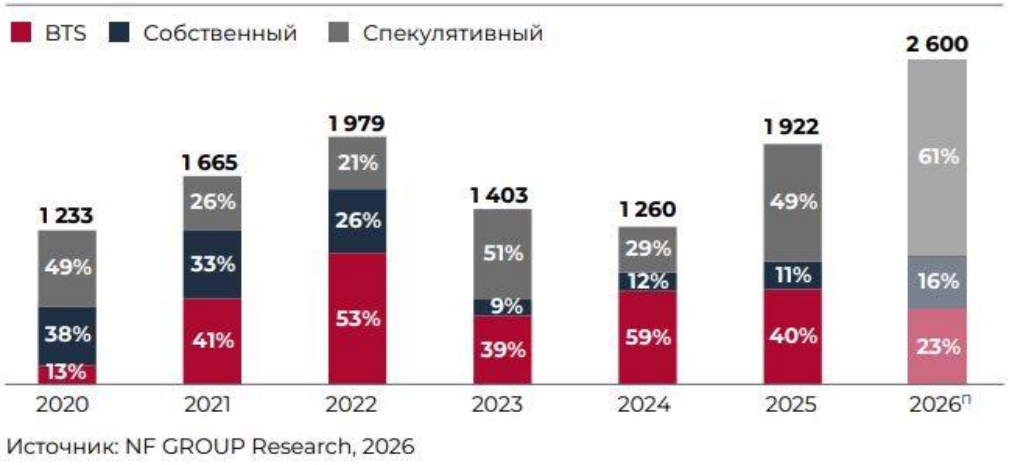


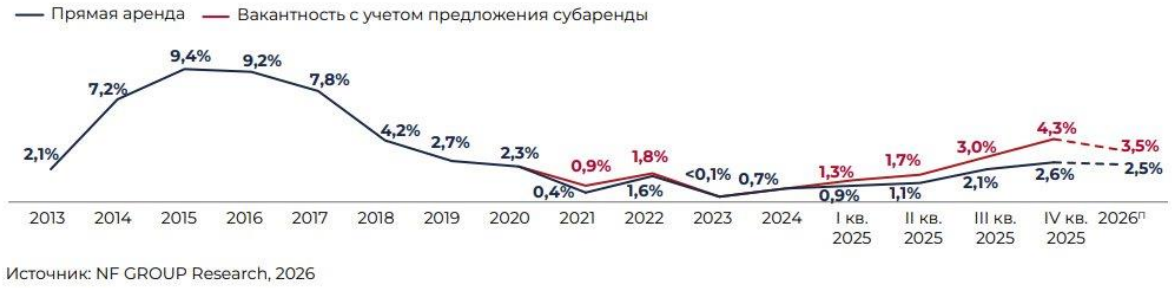
Рис. 41. Распределение объема ввода площадей А и В классов по типу[78]

Отмечается рост доли спекулятивного строительства в объеме ввода 2025 г.: доля таких проектов по итогам года составила 49%, что на 20 п. п. выше показателя 2024 г. На проекты в формате build-to-suit пришлось еще 40% площадей, на проекты собственного строительства – 11%.

Показатель доли свободных площадей с учетом предложения субаренды итогам IV кв. 2025 г. достиг 4,3% (+3,6 п. п. с начала года). Во многом на показатель вакантных площадей влияют предложения субаренды, однако стоит учитывать, что субаренда носит временный характер. В абсолютных значениях объем доступных для аренды с заездом по итогам IV кв. 2025 г. качественных складских площадей А и В классов в Московском регионе составил 1 196 тыс. кв. м, из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 719 тыс. кв. м, по предложениям субаренды – 477 тыс. кв. м.

[77] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*

[78] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*

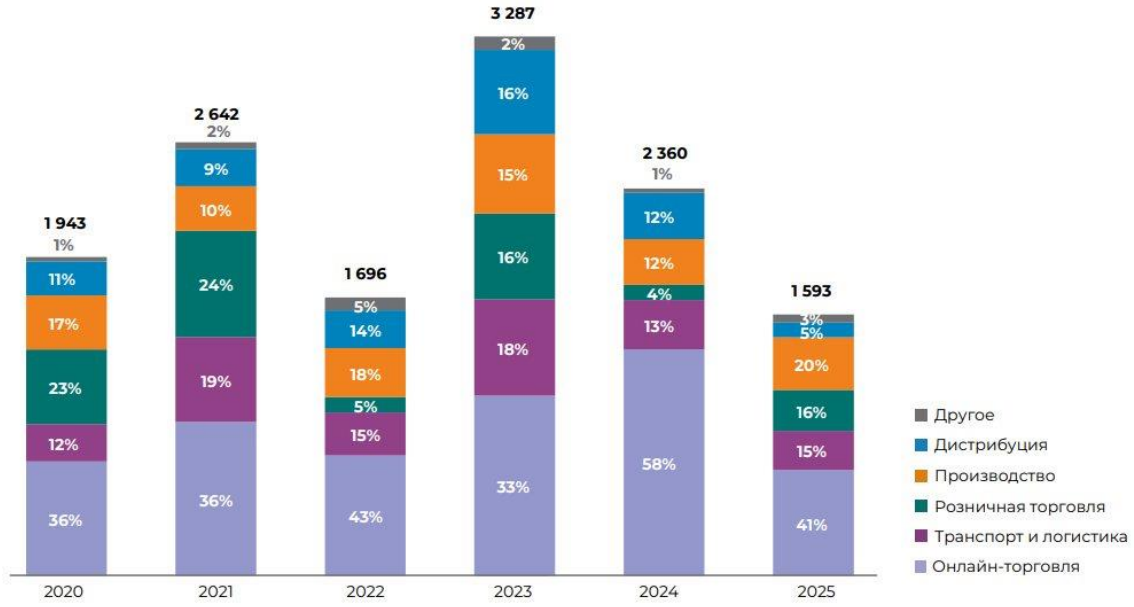


Источник: NF GROUP Research, 2026

Рис. 42. Динамика доли вакантных площадей[79]

Спрос

Доля Московского региона в объеме сделок 2025 г. по всей стране составила 50% (+4 п. п. по сравнению с результатом прошлого года). Объем сделок в Московском регионе достиг 1 593 тыс. кв. м, что на 32% ниже результата 2024 г. По итогам 2025 г. доля e-commerce в объеме сделок составила 41%, тогда как за аналогичный период прошлого года значение достигло 58%.



Источник: NF GROUP Research, 2026

Рис. 43. Динамика объема сделок и распределение по сегментам [80]

Производственные компании закрепились на втором месте в объёме сделок 2025 г. – их доля составила 20%.

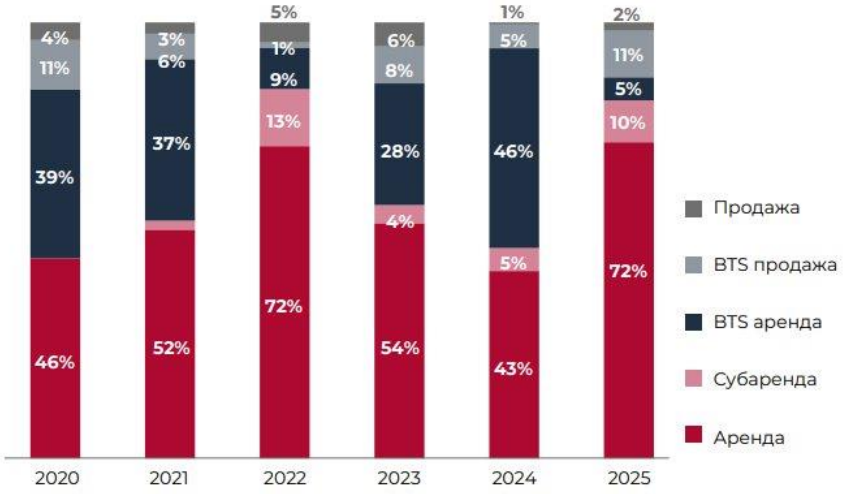
Основной объем сделок пришелся на аренду готовых площадей – такие сделки заняли 72% поглощения 2025 г., на сделки BTS-продажи пришлось 11% объёма поглощения. Сделки субаренды составили 10% годового объема поглощения. Доля транзакций в формате BTS-аренды снизилась до 5%, по итогам прошлого года доля таких сделок составила 46%. Такое снижение объясняется пересмотром стратегий основных потребителей данного формата площадей – компаний из сектора e-commerce, которые в 2025 г. переориентировались на аренду готовых площадей.

В распределении по направлениям основной объем заключенных в 2025 г. сделок пришелся на юг и юго-восток: общий объем поглощения на этих направлениях достиг 884 тыс. кв. м, что составило 56% общего объема сделок 2025 г.

---

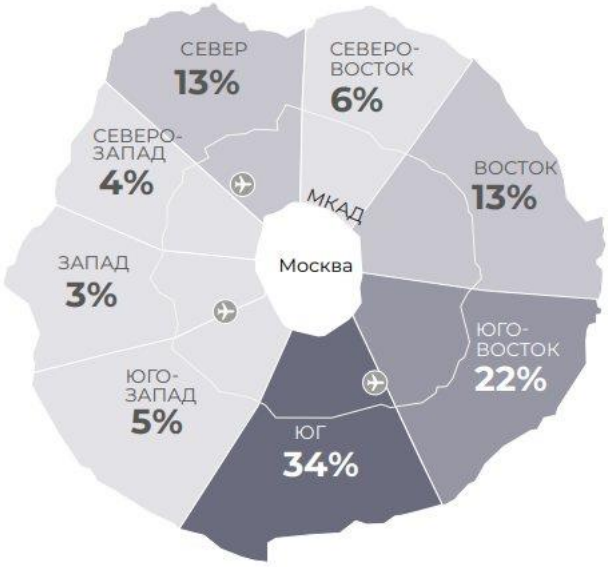
[79] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*

[80] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*



Источник: NF GROUP Research, 2026

Рис. 44. Распределение сделок по типу (Московский регион), 2025 г. [81]



Источник: NF GROUP Research, 2026

Рис. 45. Распределение объема заключенных сделок с объектами А и В классов по направлениям Московского региона, 2025 г. [82]

Коммерческие условия

Рост объема свободных площадей способствовал снижению показателя средневзвешенной ставки аренды: на протяжении последних трех кварталов наблюдается продолжительное снижение показателя. По итогам IV кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 10 900 руб./кв. м/год (без НДС и OPEX). За квартал значение снизилось на 6%.

[81] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*

[82] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*

С учетом ожидаемого пополнения рынка дополнительным объемом незаконтрактованного спекулятивного предложения предпосылки для роста ставок аренды отсутствуют: к концу 2026 средневзвешенная ставка аренды прогнозируется на уровне 10 500 руб./кв. м/год.

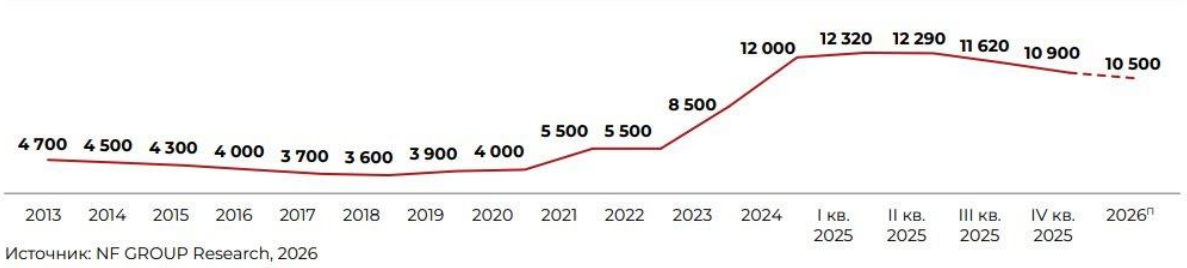


Рис. 46. Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и OPEX, руб./кв. м/год[83]

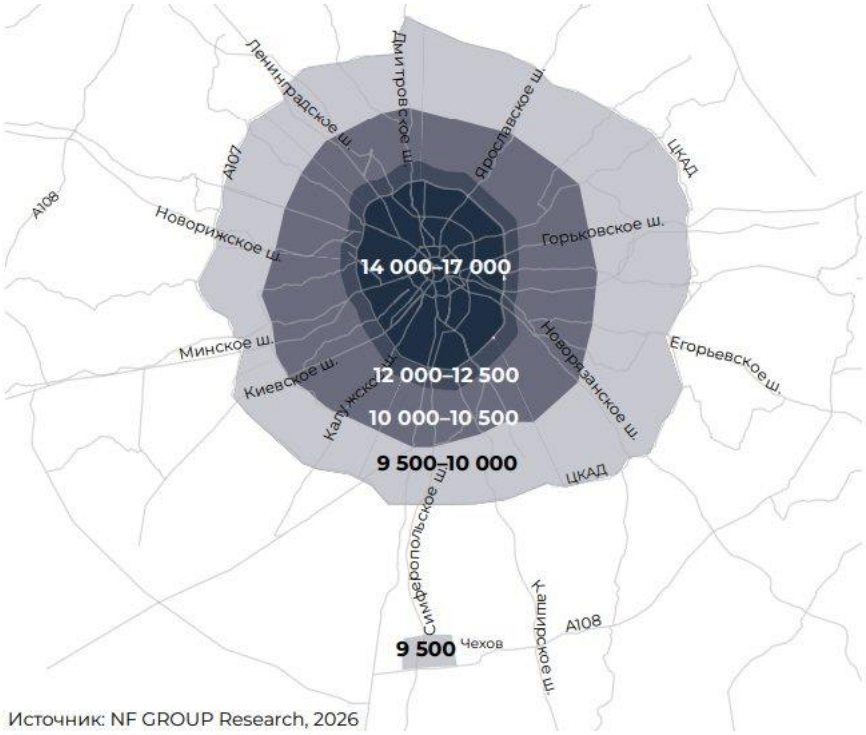
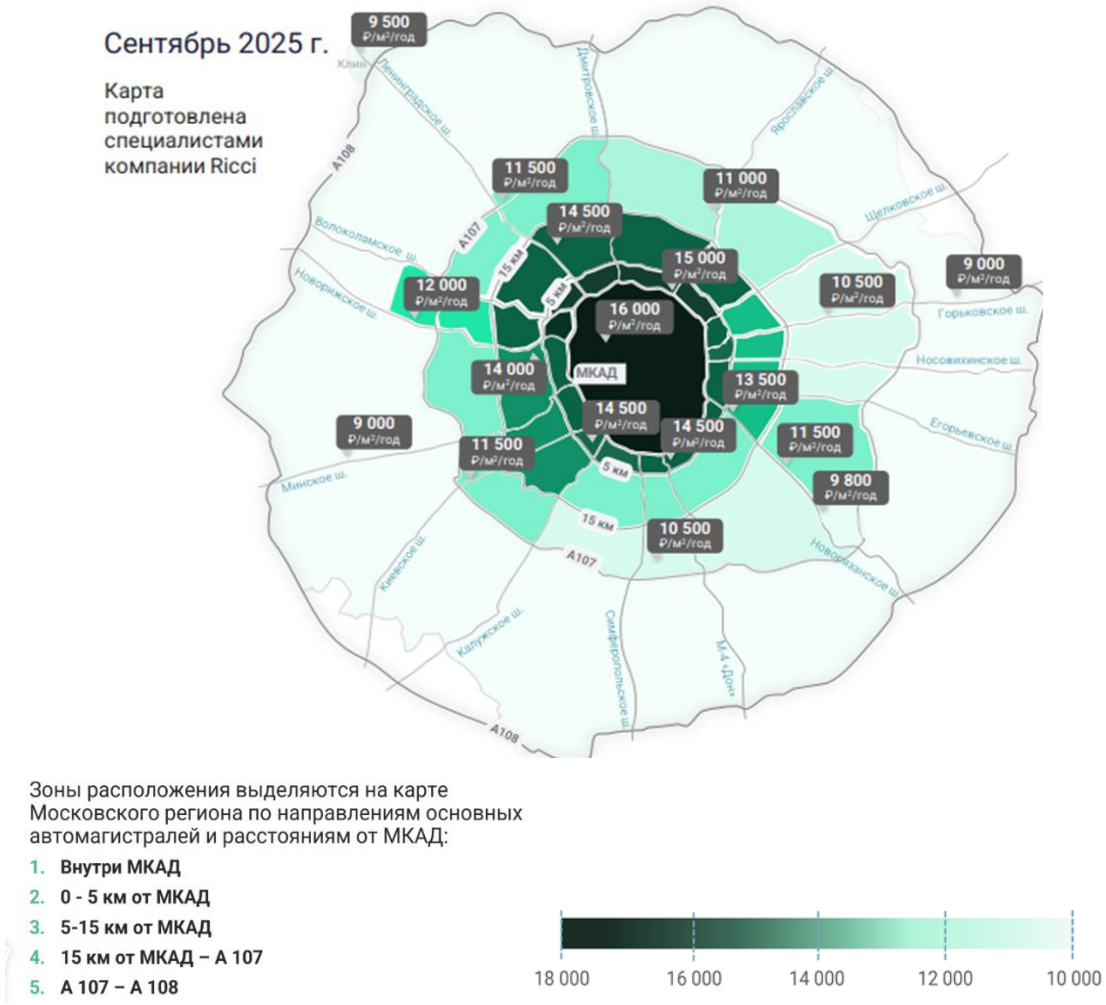


Рис. 47. Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, 2025 г., руб./кв. м/год triple net[84]

[83] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*

[84] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*



На карте указаны сформировавшиеся на рынке зоны расположения, внутри которых ценообразование происходит схожим образом и установлен средний порядок ставок аренды высококлассной складской недвижимости. Указанные зоны могут не совпадать с радиально-кольцевым признаком Московского региона.

Рис. 48. Карта запрашиваемых ставок аренды на складские помещения класса А Московского региона, руб./кв. м/год без НДС и OPEX[85]

Прогноз

По итогам 2026 г. общий объем ввода качественных складских площадей А и В классов прогнозируется на уровне 2,6 млн кв. м, при этом половина этого объема площадей на начало года оставалась незаконтрактованной. Объем сделок по итогам года прогнозируется на уровне 2–2,2 млн кв. м, ожидается постепенное возвращение активности на рынке ко второй половине года и реализация накопленного спроса. Ставка аренды продолжит снижение на фоне ввода в эксплуатацию спекулятивных незаконтрактованных проектов и к концу года достигнет уровня около 10 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.

[85] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на III кв. 2025, https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/11/Дайджест_Складская_недвижимость_Москва_3Q2025.pdf*

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
Инсити Радищево (фаза 1, 2)	Инсити	191 460
РЦ Ozon Терехово	Гранель	189 185
RBNA Шишкин Лес	RBNA	150 000
РЦ Спортмастер	Спортмастер	110 000
РЦ ВсеИнструменты.ру в NK парк Данилово	NK Group	105 000

Источник: NF GROUP Research, 2026

Рис. 49. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2026 г. [86]

Стоимость строительства[87]

По итогам III квартала 2025 года стоимость строительства сухого складского комплекса класса А выросла на 11% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составила 70 600 руб./кв. м без НДС. Стоимость строительства Light Industrial за год выросла до 76 300 руб./кв. м без НДС, прирост за год составил 13%. В свою очередь, стоимость строительства температурных складов выросла на 11–12% за год.

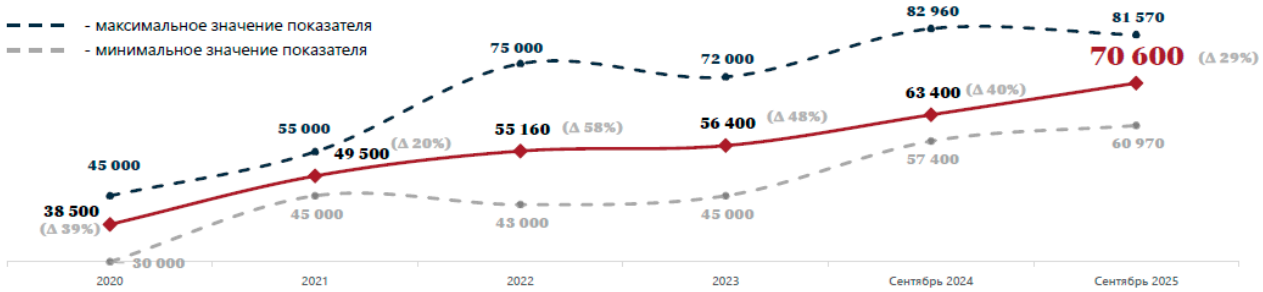


Рис. 50. Стоимость строительства сухого склада класса А, руб./кв. м без НДС, ЗУ и внешних сетей в Центральном федеральном округе[88]



Рис. 51. Стоимость строительства температурных складов[89]

По итогам III квартала 2025 г. материалы остались основной статьей затрат на строительство склада, составив 63% от общей стоимости. Однако их доля уменьшилась на 2% по сравнению с тем же периодом 2024 г.

[86] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2025 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*

[87] *NF Group. Стоимость строительства складской недвижимости. ЦФО. 3 квартал 2025 г., https://kf.expert/publish/stoimost-stroitelstva-skladskoj-nedvizhimosti-czfo-3-kvartal-2025*

[88] *NF Group. Стоимость строительства складской недвижимости. ЦФО. 3 квартал 2025 г., https://kf.expert/publish/stoimost-stroitelstva-skladskoj-nedvizhimosti-czfo-3-kvartal-2025*

[89] *NF Group. Стоимость строительства складской недвижимости. ЦФО. 3 квартал 2025 г., https://kf.expert/publish/stoimost-stroitelstva-skladskoj-nedvizhimosti-czfo-3-kvartal-2025*

Это связано с удорожанием стоимости работ на 18% относительно III кв. 2024 г., тогда как рост стоимости материалов составил 8% за тот же период.

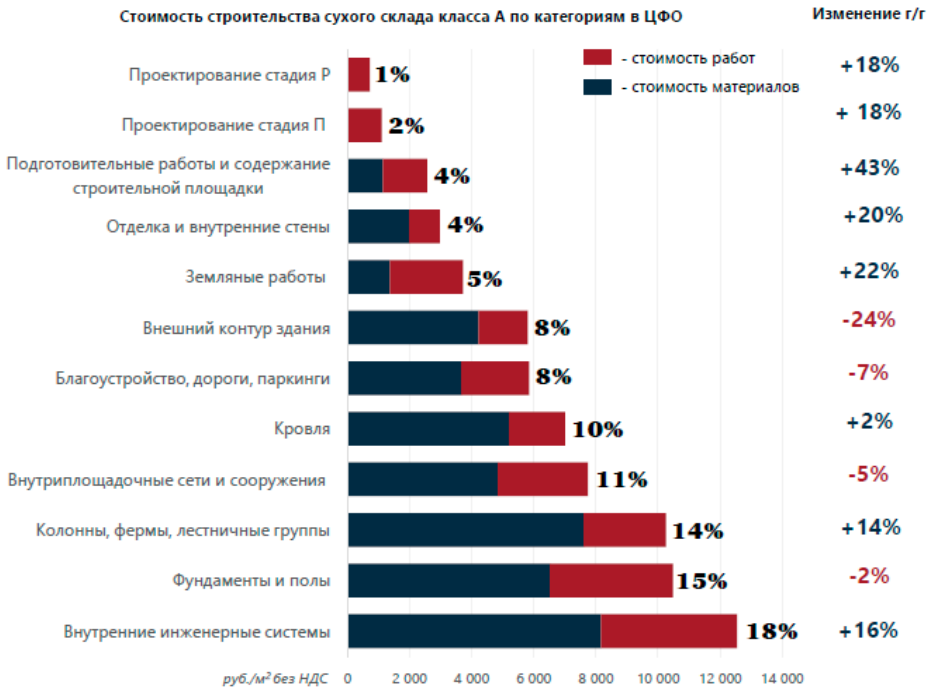


Рис. 52. Стоимость строительства сухого склада класса А по категориям в ЦФО[90]

По категориям стоимости строительства наибольшую долю составляют внутренние инженерные системы (18%), фундаменты и полы (15%) и колонны, фермы, лестничные группы (14%). Наибольший рост цен за год был зафиксирован в категориях: подготовительные работы (+43%), земляные работы (+22%), отделка и внутренние стены (+20%). В то же время стоимость реализации внешнего контура здания снизилась на 24%.

Обзор рынка низкотемпературных складских комплексов Московского региона[91]

Объем предложения

Объем существующего предложения на рынке низкотемпературных складов составляет 4 495 тыс. кв. м[92]. Доля низкотемпературных площадей в общем предложении – 40%[93].

По итогам января-мая 2025 года в регионе наблюдаются повышенные объемы ввода складов с низкотемпературным режимом (совокупно 202 тыс. кв. м) ввиду завершения ряда крупных проектов продуктовых ритейлеров, ввод которых ожидался еще в 2024 году.

Также на этапе строительства находятся еще 108 тыс. кв. м, заявленных к вводу до конца года. Ожидаемый совокупный объем нового строительства по итогам 2025 составляет 310 тыс. кв. м, что в случае реализации всех проектов превысит показатель прошлого года в 12 раз.

[90] *NF Group. Стоимость строительства складской недвижимости. ЦФО. 3 квартал 2025 г., https://kf.expert/publish/stoimost-stroitelstva-skladskoj-nedvizhimosti-czfo-3-kvartal-2025*

[91] *Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Май 2025 г., https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov/*

[92] *Указана общая площадь складских зданий, включая сухую и низкотемпературную часть*

[93] *Указана доля холодильных, морозильных и мультитемпературных блоков в общем существующем предложении*

	2020	2021	2022	2023	2024	Май 2025	2025П
Общее предложение[1] низкотемпературных складов, тыс. кв. м, классы А и В	3 557	3 947	4 252	4 267	4 293	4 495	4 604
Новое строительство низкотемпературных складов, тыс. кв. м, классы А и В	289	390	305	15	26	202	310
Доля свободных площадей в низкотемпературных, %, классы А и В	3,2%	1,8%	3,9%	<1%	<1%	2,8%	<1%
Ставка аренды[2] на низкотемпературные склады, руб./кв. м/год, класс А	8 250	9 250	11 500	13 500	18 500	18 500	18 500
Операционные расходы[3] в низкотемпературных складах, руб./кв. м/год, класс А	1 450	1 500	1 800	1 950	3 200	3 200	3 200

[1] Указана общая площадь складских зданий, включая сухую и низкотемпературную часть.
[2] Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей
[3] Операционные расходы не включают НДС.

Рис. 53. Ключевые индикаторы рынка [94]

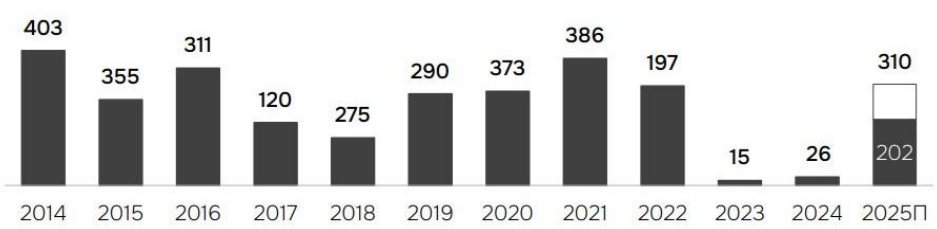


Рис. 54. Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м[95]

Появление новых проектов на рынке преимущественно зависит от возникающих потребностей в дополнительных складских площадях продуктовых ритейлеров, которые, как правило, реализуют проекты по схеме BTS продажа/BTS аренда.

Объект	Общая площадь	Класс	Тип	Год ввода[1]
Магнит Обухово	45 тыс. кв. м	А	BTS аренда	2026
HD Южный (8.1)	24 тыс. кв. м	А	Спекулятивный	2025
Элит Групп Новоорловский II	24 тыс. кв. м	А	Спекулятивный	2025
Магнит Подольск II	18 тыс. кв. м	А	BTS аренда	2025
Multicold Север III	16 тыс. кв. м	А	3PL	2025
X5 Group Валищево	16 тыс. кв. м	А	BTS продажа	2026

[1] Заявленный год ввода.

Рис. 55. Крупнейшие объекты на этапе строительства[96]

[94] *Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Май 2025 г., https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov/*

[95] *Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Май 2025 г., https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov/*

[96] *Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Май 2025 г., https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov/*

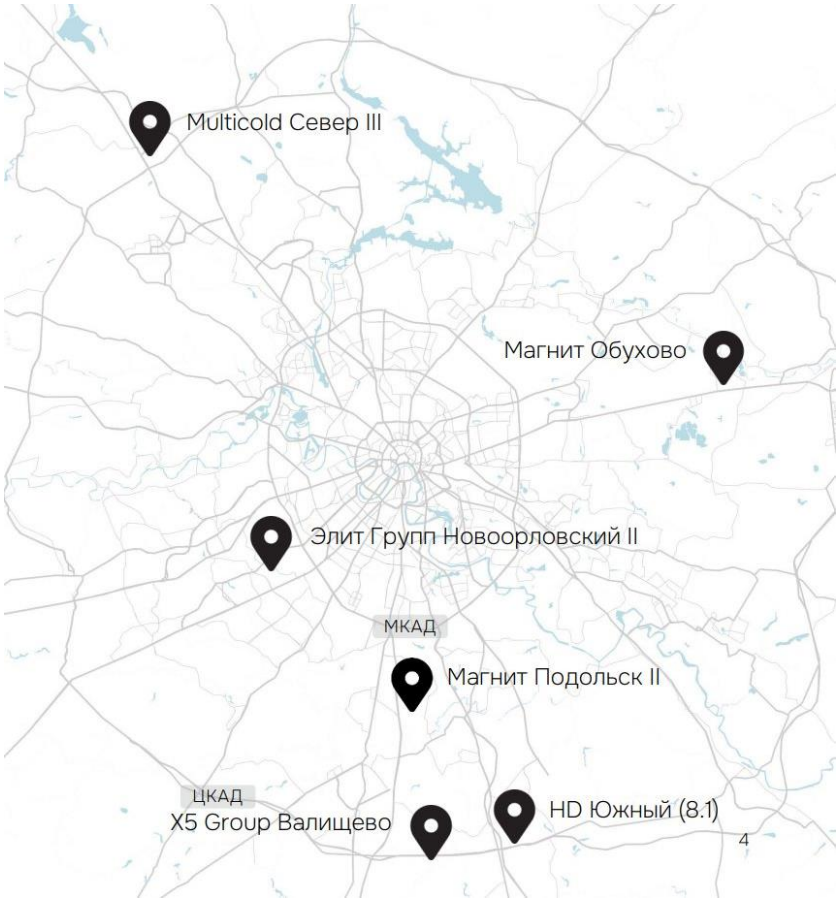


Рис. 56. Крупнейшие объекты на этапе строительства на карте[97]

Объем заявленных планируемых к реализации складских объектов с низкотемпературными площадями в Москве и Московской области составляет более 350 тыс. кв. м. Однако на данный момент девелоперы сфокусированы на завершении текущих строящихся проектов, а сроки реализации запланированных проектов переносятся ввиду значительного роста стоимости строительства и ограниченного спроса.

Прирост предложения в среднесрочной перспективе будет во многом зависеть от потребностей ключевых игроков в дополнительных складских площадях.

[97] *Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Май 2025 г., https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov/*

Объект	Общая площадь	Класс	Тип
Multicold Юг	150 тыс. кв. м	A	Спекулятивный / BTS аренда
ТЛК Евразия	65 тыс. кв. м	A	3PL
Артель.Центр	30 тыс. кв. м	A	Спекулятивный / 3PL
Элма Групп Шереметьево	30 тыс. кв. м	A	Спекулятивный
HD Южный (8.2)	24 тыс. кв. м	A	Спекулятивный
Лосино-Петровский	20 тыс. кв. м	A	Спекулятивный
HD Южный (6)	12 тыс. кв. м	A	Спекулятивный

Рис. 57. Крупнейшие планируемые объекты[98]

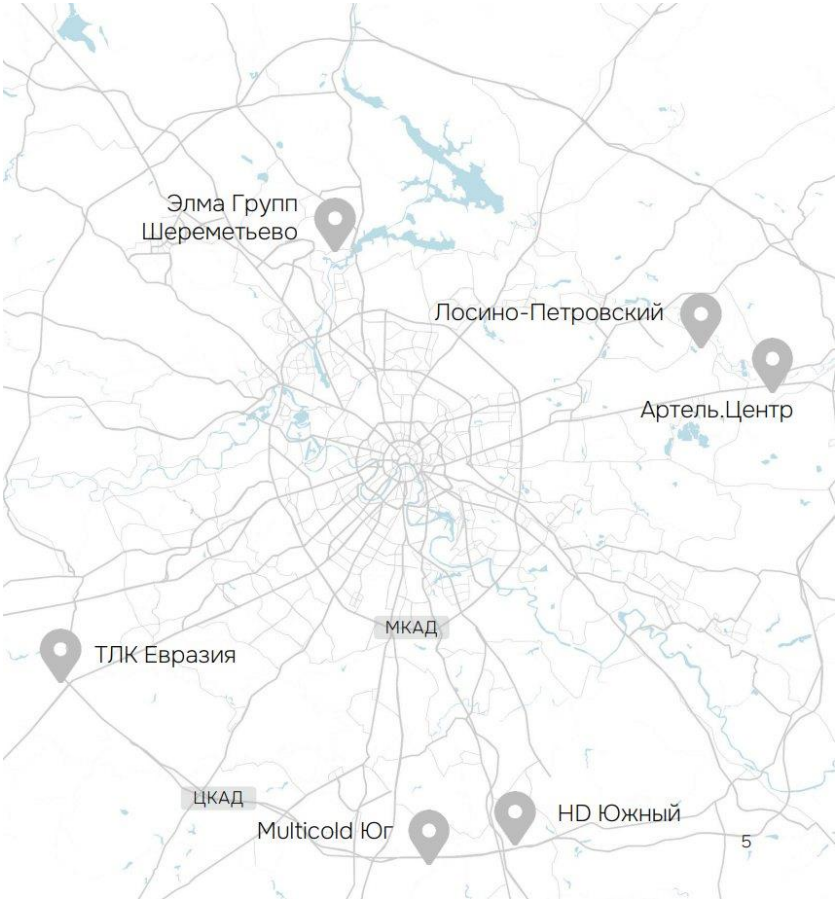


Рис. 58. Крупнейшие планируемые объекты на карте[99]

Вакансия и коммерческие условия

Доля вакантных площадей увеличилась до 2,8% с начала года. Рост обусловлен появлением одной крупной опции субаренды ввиду оптимизации используемых площадей ключевым игроком рынка продуктового ри-

[98] *Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Май 2025 г., https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov/*

[99] *Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Май 2025 г., https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov/*

тейла. Без учета данной опции объем предложения в спекулятивных готовых объектах сохраняется на минимальном уровне. Основной объем предложения составляют опции built-to-suit, маркетируемые по ставкам 15-16 тыс. рублей за кв. м в год для холодильных объектов и 18-20 тыс. рублей в год для морозильных объектов.

Увеличение вакантного предложения и снижение деловой активности на рынке повлияли на ставки аренды: значения индикатора зафиксировались на уровне конца 2024 года.

На май 2025 года ставки аренды на существующие низкотемпературные склады класса А в Москве и Московской области составляют 18,5 тыс. рублей за кв. м. в год в среднем по рынку, сохранившись на уровне конца 2024 года. Для холодильных объектов индикатор варьируется в пределах 15–17 тыс. рублей в год, для морозильных – в диапазоне 20–22 тыс. рублей в год.

Согласно данным Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на корректировки на III кв. 2025 г., коэффициент отношения цены/арендной ставки морозильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада, при продаже, находится в диапазоне от 1,8 до 2,0; при аренде - в диапазоне от 1,8 до 2,0 (для складов класса А).

Морозильные склады

Корректировка отражает отношение цены морозильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада.

Температурный режим составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00

Морозильные склады

Корректировка отражает отношение ставки аренды морозильного склада объекта к ставке аренды аналогичного сухого склада.

Температурный режим морозильного склада в среднем составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00

Рис. 59. Корректирующие коэффициенты на назначение площадей при продаже/аренде [100]

Фактические данные о ценах предложения

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

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

- рассматривались качественные складские объекты класса А;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;

[100] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на III кв. 2025, https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/11/Дайджест_Складская_недвижимость_Москва_3Q2025.pdf*

- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- приоритет отдавался объектам, расположенным в г. о. Ленинский, но в связи с отсутствием достаточного количества предложений, «география» поиска была расширена на г. о. Видное, г. о. Домодедово, г.о. Лыткарино, г. о. Люберцы;
- рассматривались объекты, расположенные в территориальных зонах «менее 10 км от МКАД» и «свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК»;
- в связи с дефицитом предложений о продаже смешанных или низкотемпературных складов, в качестве объектов-аналогов рассматривались сухие склады с последующей корректировкой на тип склада;
- рассматривались объекты от 5 000 кв. м;
- в связи с ограниченностью предложений рассматривались как готовые здания, так и формат built to suit.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

Табл. 21. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, 2/2с1	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Кучино, 52 (территория ПНК Парк Домодедово-2)	Московская область, г.о. Домодедово, с. Константиново	Московская область, г. о. Люберцы городской округ, Токарево деревня, ул. Старая, 23
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (20-23), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-26), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (13-14), но не далее ММК
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здания и участок, ограничения (обременения) прав: аренда	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**43 409,3**	**17 330,0**	**26 937,0**	**19 954,0**
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административно-бытовых помещений, %	5,3%	5,8%	3,7%	6,2%
Доля сухого склада, %	94,7%	94,2%	96,3%	93,8%
Доля морозильного склада, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс качества	A	A	A	A
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	43 409,30	17 330,00	26 937,00	19 954,00
неотапливаемые площади, кв. м	0	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	http://domodedovo-a.pvt.ru/objects/sw92165	https://www.cian.ru/sale/commercial/325067733/	https://www.cian.ru/sale/commercial/325067785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318436706/
Источник данных	тел.: +7 495 648-69-14	HERZEN. Индустриальная Недвижимость, тел.: +7 980 191-45-50	HERZEN. Индустриальная Недвижимость, тел.: +7 980 191-45-50	Агентство недвижимости Parametr, тел.: +7 985 034-94-06

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	**3 100 000 000**	**1 871 640 000**	**2 909 196 000**	**2 633 928 000,0**
НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**87 124**	**108 000**	**108 000**	**132 000**
Корректировка на наличие холодильного/морозильного оборудования, %	+7,70% (доля морозильного склада 8,4%*на средний размер корректировки в размере 1,9, остальная часть помещений с коэффициентом 1)			
Цена предложения с учетом корректировки, руб./кв. м с НДС	**93 680**	**116 126**	**116 126**	**142 208**
Использование в расчетах	+	+	+	+

Корректировка на наличие оборудования (холодильных и низкотемпературных камер) вводится по данным Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на III кв. 2025 (для складов класса А):

Морозильные склады

Корректировка отражает отношение цены морозильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада.

Температурный режим составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты на назначение площадей при продаже [101]

Таким образом, из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 87 124 до 132 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг (с учетом корректировки на наличие холодильного/морозильного оборудования и доли морозильного склада в размере 8,4%– в диапазоне от 93 680 до 142 208 руб./кв. м с учетом НДС).

[101] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на III кв. 2025, https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/11/Дайджест_Складская_недвижимость_Москва_3Q2025.pdf*

Табл. 22. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, д. 1/9	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, д. 2/2с1	Московская обл., Ленинский г.о., Горки Ленинские пгт, Промзона технопарк, ул. Западная, 1Б	Московская обл., г. Лыткарино, Детский городок ЗИЛ территория, рядом с д. с60	Московская обл., Ленинский г. о., Горки Ленинские пгт, Промзона технопарк, проезд Инновационный, 7А
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД (18-19), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (20-22), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	10 000,0	5 030,0	7 734,3	8 400,0	6 000,0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административно-бытовых помещений, %	5,0%	6,0%	5,2%	4,8%	15,8%
Доля сухого склада, %	95,0%	94,0%	94,8%	95,2%	84,3%
Доля морозильного склада, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс качества	A	A	A	A	A
Техническое состояние зданий	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/325998488/	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/326513860/	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/297719910/	https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/323611119/	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/321177987/

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник данных	Агентство недвижимости HERZEN. Индустриальная Недвижимость, +7 980 191-45-50	Агентство недвижимости HERZEN. Индустриальная Недвижимость, +7 980 191-45-50	Аскеров Анар, +7 985 302-56-92	Агентство недвижимости CORE.XP, +7 910 425-39-82	Агентство недвижимости OF RU - коммерческая недвижимость, +7 982 088-13-79
Арендная плата, руб.	**10 800 000**	**6 077 917**	**9 667 500**	**11 480 000**	**8 190 000**
НДС в арендной плате	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС, без учета OPEX без коммунальных расходов[102]	**10 623**	**11 885**	**10 075**	**11 223**	**11 206**
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Включены	Включены	Включены
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что арендные ставки в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 10 075 до 11 885 руб./кв. м в год без НДС (без учета операционных расходов и коммунальных платежей) (без учета корректировки на наличие холодильного/морозильного оборудования), а также без учета скидки на торг.

[102] *По объектам-аналогам №3,4,5 для получения арендной ставки без операционных расходов (OPEX) Оценщик вычел среднерыночные операционные расходы по аналитическим данным в размере 2 220 руб. за кв. м год (без НДС). Расчет величины средних операционных расходов по рыночным данным представлен в п. 4.4.2 Отчета.*

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

Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования ABN Group[103] относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния. Согласно справочнику ABN Group, 01.01.2026 г. производственно-складская недвижимость делится на высококлассные специализированные объекты и низкоклассные объекты. Корректировки принимались по высококлассным специализированным объектам, в случае отсутствия корректировок по каким-либо факторам использовались данные по низкоклассным объектам.

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

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

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

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. Относительно расположения объекта в регионе можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Для Московской области типично выделяемыми зонами являются следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Также имеет значение направление относительно Москвы (север, юг, запад, восток и смешанные направления, например, северо-запад).

[103] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group, 01.01.2026 г.*

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах «условного Четвертого транспортного кольца» («условное ЧТК»), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)**	1,06	1,04	1,09
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** информация о местоположении «условного ЧТК» представлена в Части 4 настоящего Справочника

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[104]

Физические характеристики

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,11	1,22	1,34	1,48	1,60	1,72
	100–500	0,90	1,00	1,10	1,21	1,33	1,44	1,55
	500–1000	0,82	0,91	1,00	1,10	1,21	1,31	1,41
	1000–2000	0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,19	1,28
	2000–5000	0,68	0,75	0,83	0,91	1,00	1,08	1,17
	5000–10000	0,63	0,70	0,77	0,84	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,58	0,64	0,71	0,78	0,86	0,93	1,00

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,57	1,71	1,84	1,97
	100–250	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,42	1,55	1,68	1,79
	250–500	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,30	1,41	1,52	1,63
	500–1000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,19	1,30	1,40	1,50
	1000–1500	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,09	1,19	1,28	1,37
	1500–2000	0,64	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,09	1,18	1,26
	2000–5000	0,59	0,64	0,71	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16
	5000–10000	0,54	0,60	0,66	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,07
	10000>	0,51	0,56	0,61	0,67	0,73	0,79	0,87	0,93	1,00

[104] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

Рис. 62. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости по фактору площади (масштаба)[105]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений складского назначения при прочих равных условиях	1,09	1,04	1,15

Рис. 63. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору тип объекта[106]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса "А" к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса "В"	1,10	1,05	1,15

Рис. 64. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору класс объекта[107]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящемся в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,09	1,30

Рис. 65. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[108]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/ складского объекта	1,22	1,14	1,30

Рис. 66. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление[109]

[105] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[106] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[107] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[108] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным высококлассным объектам данный фактор отсутствует)*

[109] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	1,02	0,95	1,08

Рис. 67. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на материал стен[110]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,62	1,24	1,98

Рис. 68. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса[111]

Морозильные склады

Корректировка отражает отношение цены морозильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада.

Температурный режим составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00

Морозильные склады

Корректировка отражает отношение ставки аренды морозильного склада объекта к ставке аренды аналогичного сухого склада.

Температурный режим морозильного склада в среднем составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00

Рис. 69. Корректирующие коэффициенты на назначение площадей при продаже/аренде [112]

[110] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[111] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[112] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на III кв. 2025, https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/11/Дайджест_Складская_недвижимость_Москва_3Q2025.pdf*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке складского комплекса без железнодорожной ветки	1,07	1,04	1,11

Рис. 70. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на ж/д ветку[113]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке объекта, не обеспеченного ГПМ	1,05	1,03	1,07

Рис. 71. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов[114]

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	**Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,12	**1,07**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,09	**1,06**

Рис. 72. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[115]

Скидки на торг при заключении сделок

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

[113] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[114] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[115] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2026 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-01-2026-goda*

Табл. 23. Скидка на торг

<table>
<tr><th rowspan="2">№ п.п.</th><th colspan="3">Скидка на торг</th><th rowspan="2">Характеристика</th><th rowspan="2">Источник</th></tr>
<tr><th>min значение</th><th>max значение</th><th>среднее значение</th></tr>
<tr><td rowspan="4">1</td><td colspan="3">продажа</td><td rowspan="4">а) Цена предложения
<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Складские объекты класса "А"</td><td>10,52</td><td>7,21</td><td>14,09</td></tr><tr><td>Складские объекты класса "В"</td><td>9,84</td><td>7,03</td><td>13,18</td></tr></table>б) Арендная ставка
<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Складские объекты класса "А"</td><td>10,08</td><td>6,36</td><td>13,79</td></tr><tr><td>Складские объекты класса "В"</td><td>9,42</td><td>6,09</td><td>13,14</td></tr></table></td><td rowspan="4">Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.</td></tr>
<tr><td>7,21%</td><td>14,09%</td><td>10,52%</td></tr>
<tr><td colspan="3">аренда</td></tr>
<tr><td>6,36%</td><td>13,79%</td><td>10,08%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2</td><td colspan="3">продажа</td><td rowspan="4">Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года
<table><tr><th>№</th><th>Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение по РФ [1]</th><th colspan="3">По регионам [2]</th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr><tr><td></td><td>А. При продаже объектов</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,92</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>2</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td><td>0,87</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,91</td></tr><tr><td>3</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,90</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>4</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,78</td><td>0,87</td><td>0,84</td><td>0,86</td><td>0,84</td><td>0,81</td></tr><tr><td>5</td><td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td><td>0,66</td><td>0,91</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,77</td></tr><tr><td>6</td><td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td><td>0,63</td><td>0,91</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,77</td></tr><tr><td>7</td><td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td><td>0,70</td><td>0,87</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,77</td></tr><tr><td></td><td>Б. При аренде объектов</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>8</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,91</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>9</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,93</td></tr><tr><td>10</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,91</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>11</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,82</td><td>0,91</td><td>0,88</td><td>0,89</td><td>0,88</td><td>0,85</td></tr></table>Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- 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.</td><td rowspan="4">Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</td></tr>
<tr><td colspan="3">Б группа (исходя из местоположения оцениваемых объектов)</td></tr>
<tr><td colspan="3">аренда</td></tr>
<tr><td colspan="3">Б группа (исходя из местоположения оцениваемых объектов)</td></tr>
<tr><td colspan="2">8,26% - при продаже
7,54% - при аренде</td><td colspan="3">Значение, принимаемое к расчету (среднее), %</td></tr>
</table>

Табл. 24. Определение ставки капитализации согласно открытым источникам[116]

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Принимаемое к расчету значение		
1	8,00%	13,00%	11,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2026 г. (среднее значение)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4041-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, 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 (C, 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	0,06	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,12	0,16
3	Складские помещения и здания	0,08	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,24

СтатРиелт
01.01.2026

2	11,50%	12,50%	12,00%	NF Group. Рынок инвестиций в недвижимость России — итоги 2025 г. (среднее значение для премиальной складской недвижимости).	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2025





[116] Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции, т.е. учитывает в себе резерв на замещение.

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Принимаемое к расчету значение		
3	7,70%	16,20%	12,00%	«Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2025 г.) (значение для специализированных высококлассных складских объектов для Москвы и области)	

Таблица 30. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Московской области и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	7,3%	15,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,0%	7,7%	16,2%

4	-	-	13,50%	Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона. Итоги III кв. 2025 года от 11 ноября 2025 г. (среднее значение)	https://ricci.ru/analitics/warehouse-reports/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-itogi-iii-kv-2025-goda-/

Ключевые индикаторы

Показатель	3 кв. 2024	3 кв. 2025	Динамика[5]	Прогноз[6]
Объем нового строительства[1], м²	503 000	1 122 000	△	△
Объем сделок[1], м²	2 260 000	1 240 000	▽	△
Доля вакантных площадей	0,8%	3,9%	△	△
Запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А[2], ₽/м²/год	12 500	11 500	▽	▽
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого готового склада[3] класса А, ₽/м²	80 000 – 85 000	85 000 – 95 000	△	○
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого BTS склада[3] класса А, ₽/м²	75 000 – 85 000	75 000 - 85 000	○	○
Диапазон операционных расходов (OPEX)[2], ₽/м²/год	1 500 – 2 500	1 800 – 2 600	△	○
Ставка капитализации на конец периода[4]	11,5%	13,5%		

[1] Показатель за период представлен накопленным итогом по кварталам
[2] Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов
[3] Диапазон среднерыночных цены продажи и OPEX, указаны без НДС
[4] Расчетная ставка капитализации показывает отношение текущей ставки аренды (арендного потока актуализированного по рыночным ставкам) к цене предложений за м² на конец 3 кв. 2025 г.
[5] Динамика в сравнении с 3 кв. 2024 г.
[6] Прогноз на конец 2025 г.

3 Источник: Ricci

ricci

5	10,68%	15,42%	11,82%	АБН № 9, 01 января 2026 г. Среднее между минимумом и средним, учитывая выгодное расположение объекта.	

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса "А"	12,48	10,33	14,49
Коэффициент капитализации складских объектов класса "В"	12,24	10,12	13,76

б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса "А"	12,96	10,68	15,42
Коэффициент капитализации складских объектов класса "В"	12,61	10,55	14,87

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Принимаемое к расчету значение		
6	11,00%	12,50%	11,75%	Итоги 2025. Россия. Москва. Санкт-Петербург. Рынок инвестиций. 05 февраля 2026 (среднее значение)	https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Nikoliers

Итоги 2025 г. | Россия
Рынок инвестиций 5

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	2025	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	781,0	650–700
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

7	11,25%	12,25%	11,75%	Инвестиции в недвижимость России, 9 мес. 2025, 30 сентября 2025 г. (среднее значение)	https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-9-mesyatsev-2025/

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	III кв. 2025	II кв. 2025	I кв. 2025
Офисы	10,25-11,25	10,25-11,25 ↓	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,25-12,25	11,25-12,25

Источник: CORE.XP Аналитика

8	11,25%	12,75%	12,00%	IBC Real Estate. 2025 Q4 Инвестиции в недвижимость, 29 января 2026 г. (среднее значение)	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Ставки капитализации

	Москва
Офисная недвижимость	11,0 – 12,5 %
Торговая недвижимость	11,5 – 13,0 %
Складская недвижимость	11,25 – 12,75 %
Гостиничная недвижимость	10,75 – 12,25 %

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Принимаемое к расчету значение		
9	11,75%	13,25%	12,50%	Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на III кв. 2025 г. (среднее значение)	https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/11/Дайджест_Складская_недвижимость_Москва_3Q2025.pdf

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Ставка капитализации, Москва	11,75%	13,25%	12,00%	14,00%
Ставка капитализации, Санкт-Петербург	11,75%	13,75%	12,00%	14,25%
Ставка капитализации, регионы	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%

12,04%	**Значение, принимаемое к расчету, %**

Таким образом, ставка капитализации принята в размере среднего значения по вышеприведенным источникам и составила 12,04%.

Далее приведены данные о размере операционных расходов.

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД -35, май 2025 г.

Согласно СРД-35 операционные расходы (с коммунальными платежами) для производственно-складской недвижимости класса А, расположенной в Московской области, составляют в среднем 3 675 руб./кв. м/год с НДС или 3 012 руб./кв. м/год без НДС.

СРД №35, май 2025 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование:

- при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.
Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).
Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.

Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год

№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс		
				A	B	C
1	2	3	4	5	6	7
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	14 079	9 701	8 764
			Эксплуатационные расходы	11 478	5 275	7 052
2	Москва	Офисные помещения	Операционные расходы	13 032	8 064	6 885
			Эксплуатационные расходы	10 080	4 752	5 105
3	Москва	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	5 066	3 861	3 505
			Эксплуатационные расходы	4 357	2 177	2 707
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные расходы	12 614	10 063	7 965
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные расходы	10 363	8 600	5 485
6	Санкт-Петербург	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	4 011	3 571	2 625
			Эксплуатационные расходы	1 788	2 682	1 788
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	3 675	3 060	2 362

Рис. 73. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год с НДС[117]

Коммунальные платежи в структуре операционных расходов складской недвижимости класса А составляют 26%.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	14
Итого	100

Рис. 74. Состав операционных расходов для складских объектов класса А[118]

Таким образом получаем, что среднерыночные операционные расходы без учета коммунальных платежей составляют:

3 012 руб./кв. м/год без НДС × (1-26%) = 2 229 руб./кв. м/год без НДС.

Таким образом, среднее значение среднерыночных операционных расходов без учета коммунальных платежей по данным СРД-35 составляет 2 229 руб./кв. м/год без НДС.

[117] *Источник: Сборник рыночных корректировок СРД №35, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, май 2025 г.*

[118] *Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group, 01.01.2026 г.*

Согласно аналитическим материалам NF Group

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	Итоги 2024	Итоги 2025	Изме-нение
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС**	1 500–2 400	2 000–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	80 000–110 000	75 000–95 000	▼
Диапазон запрашиваемой цены продажи для BTS проектов класса А, руб./м² без НДС	75 000–100 000	70 000–75 000	▼

* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.
Источник: NF GROUP Research, 2026

Рис. 75. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС[119]

Среднее значение среднерыночных операционных расходов без учета коммунальных платежей по данным NF Group составляет 2 250 руб./кв. м/год без НДС (= (2 000+2 500)/2).

Согласно аналитическим материалам Ricci

Показатель	3 кв. 2024	3 кв. 2025	Динамика[5]	Прогноз[6]
Объем нового строительства[1], м²	503 000	1 122 000	△	△
Объем сделок[1], м²	2 260 000	1 240 000	▽	△
Доля вакантных площадей	0,8%	3,9%	△	△
Запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А[2], ₽/м²/год	12 500	11 500	▽	▽
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого готового склада[3] класса А, ₽/м²	80 000 – 85 000	85 000 – 95 000	△	○
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого BTS склада[3] класса А, ₽/м²	75 000 – 85 000	75 000 - 85 000	○	○
Диапазон операционных расходов (OPEX)[2], ₽/м²/год	1 500 – 2 500	1 800 – 2 600	△	○
Ставка капитализации на конец периода[4]	11,5%	13,5%		

[1] Показатель за период представлен накопленным итогом по кварталам
[2] Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов
[3] Диапазон среднерыночных цены продажи и OPEX, указаны без НДС
[4] Расчетная ставка капитализации показывает отношение текущей ставки аренды (арендного потока актуализированного по рыночным ставкам) к цене предложений за м² на конец 3 кв. 2025 г.
[5] Динамика в сравнении с 3 кв. 2024 г.
[6] Прогноз на конец 2025 г.

3 Источник: Ricci

ricci

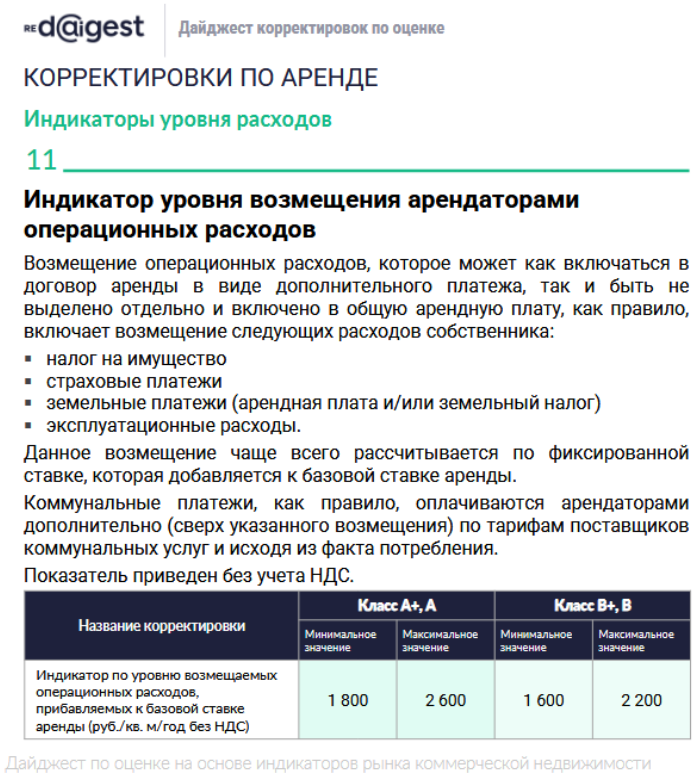
Рис. 76. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС[120]

Среднее значение среднерыночных операционных расходов без учета коммунальных платежей по данным Ricci составляет 2 200 руб./кв. м/год без НДС (= (1 800+2 600)/2).

[119] *NF Group. Рынок складской недвижимости. Московский регион. 2025 г. https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2025*

[120] *Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона. Итоги III кв. 2025 года от 11 ноября 2025 г., https://ricci.ru/analitics/warehouse-reports/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-itogi-iii-kv-2025-goda-/*

Согласно Дайджесту по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на III кв. 2025



re d@igest Дайджест корректировок по оценке

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня расходов

11

Индикатор уровня возмещения арендаторами операционных расходов

Возмещение операционных расходов, которое может как включаться в договор аренды в виде дополнительного платежа, так и быть не выделено отдельно и включено в общую арендную плату, как правило, включает возмещение следующих расходов собственника:

- налог на имущество
- страховые платежи
- земельные платежи (арендная плата и/или земельный налог)
- эксплуатационные расходы.

Данное возмещение чаще всего рассчитывается по фиксированной ставке, которая добавляется к базовой ставке аренды.

Коммунальные платежи, как правило, оплачиваются арендаторами дополнительно (сверх указанного возмещения) по тарифам поставщиков коммунальных услуг и исходя из факта потребления.

Показатель приведен без учета НДС.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индикатор по уровню возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год без НДС)	1 800	2 600	1 600	2 200

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

Рис. 77. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС[121]

Среднее значение среднерыночных операционных расходов без учета коммунальных платежей по данным указанного источника, для объектов класса А, составляет 2 200 руб./кв. м/год без НДС (= (1 800+2 600)/2).

Таким образом, средний размер операционных расходов по различным источникам колеблется от 2 200 до 2 250 руб. без учета НДС за кв. м в год и в среднем составляет 2 220 руб. без учета НДС за кв. м в год[122].

Согласно справочным материалам Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт

Далее Оценщик анализирует уровень расходов производственно-складских объектов согласно Аналитическому исследованию Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2026 года.

[121] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. ЧАСТЬ 1: СКЛАДЫ класса А и В - корректировки на III кв. 2025 г., https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/11/Дайджест_Складская_недвижимость_Москва_3Q2025.pdf*

[122] *Средний размер операционных расходов согласно данным СДР-35, NF Group, Ricci, Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на III кв. 2025 (=(2 229+2 250+2 200+2 200)/4)*

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,16	0,35	**0,26**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,32	**0,24**
3	Складские помещения и здания	0,04	0,22	**0,18**
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,32	**0,22**

01.01.2026

Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

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

Примечание:

** - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.*

Рис. 78. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью[123]

По представленным выше данным, диапазон операционных расходов для складских объектов составляет от 4% до 22%, в среднем 18%.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), для складской недвижимости класса А за пределами МКАД операционные расходы без учета коммунальных платежей составляют от 17,17% до 28,76%.

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	22,69	17,47	27,61
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	22,54	16,88	28,34

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса "А" (процент от потенциального валового дохода)	22,89	17,17	28,76
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса "В" (процент от потенциального валового дохода)	23,34	18,19	29,05

Рис. 79. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью[124]

[123] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2026 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4042-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2026-goda*

[124] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, Москва, 01.01.2025 г., ABN Group*

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

- В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Московской области на 1 января 2025 года составила 4 432,9 тыс. га, из них земли населённых пунктов составляют 12,9%, земли промышленности 6,5%.
- Земельный рынок Московского региона является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости. Земельные участки в индустриальных парках представлены в двух форматах: развиваемый на незастроенной территории (greenfield), развиваемый на застроенной территории (brownfield).
- Участки, расположенные в зоне до 30 км от МКАД, оптимальны для спекулятивного девелопмента: цена 1 га здесь высокая, но и ставки аренды производственно-складской недвижимости сохраняются на высоком уровне. В условиях стабилизации ставок аренды и замедления активного спроса более удаленные участки становятся привлекательными для строительства складов конечных потребителей, которым не столь важна близость к Москве.
- Географическое распределение становится менее заметным: разница между традиционно менее дорогими (как по ставкам аренды, так и по ценам покупки земли) восточными направлениями и более дорогими северными и южными шоссе сократилась.
- Наиболее высокая стоимость земли наблюдается на Киевском и Минском шоссе, где отмечается дефицит предложения. Ленинградское шоссе традиционно удерживает высокие значения стоимости земли за счет кластера вокруг аэропорта Шереметьево и исторически высокого уровня развития этого субрынка.
- Доля крупных участков (от 100 га) сократилась в пользу участков более мелкой (до 10 га) и средней (50-100 га) нарезки.
- Средняя стоимость 1 га земельного участка в категории «земли промышленности» по состоянию на ноябрь 2025 г. составила 31,5 млн. рублей. Средняя стоимость 1 га земельных участков различных категорий, экспонируемых под строительство производственно-складской недвижимости – 39 млн. рублей.
- Диапазон цен предложения на участки производственно-складского назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 664 835 до 1 141 900 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строений на участке.
- Оцениваемый объект относится к высококлассной недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов являются температурный режим (наличие холодильных, морозильных, мультитемпературных зон), местоположение, состояние, площадь.
- По итогам 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 1 922 тыс. кв. м качественных складских объектов классов А и В, что в 1,5 раза превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 27 876 тыс. кв. м.
- Показатель доли свободных площадей с учетом предложения субаренды итогам IV кв. 2025 г. достиг 4,3% (+3,6 п. п. с начала года).
- По итогам IV кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 10 900 руб./кв. м/год (без НДС и OPEX). За квартал значение снизилось на 6%. С учетом ожидаемого пополнения рынка дополнительным объемом незаконтрактованного спекулятивного предложения предпосылки для роста ставок аренды отсутствуют
- Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А составил 75 000- 95 000 руб. /кв. м без НДС.
- На май 2025 года ставки аренды на существующие низкотемпературные склады класса А в Москве и Московской области составляют 18,5 тыс. рублей за кв. м. в год в среднем по рынку,

сохранившись на уровне конца 2024 года. Для холодильных объектов индикатор варьируется в пределах 15–17 тыс. рублей в год, для морозильных – в диапазоне 20–22 тыс. рублей в год.

- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 87 124 до 132 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг (с учетом корректировки на наличие холодильного/морозильного оборудования и доли морозильного склада в размере 8,4%– в диапазоне от 93 680 до 142 208 руб./кв. м с учетом НДС).
- Диапазон арендных ставок на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 10 075 до 11 885 руб./кв. м в год без НДС (без учета операционных расходов и коммунальных платежей) (без учета корректировки на наличие холодильного/морозильного оборудования), а также без учета скидки на торг.
- Среднее значение скидки на торг при продаже складских объектов класса А составляет 8,26%, при аренде 7,54%.
- Согласно аналитическим источникам, средняя ставка капитализации для складских объектов составляет 12,04%.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – из финансово оправданных вариантов выбирается тот, который приносит максимальную прибыль.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с доста-

точной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Согласно п. 16 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611) для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования участков с существующей застройкой

Юридическая правомочность

Категория оцениваемого земельного участка – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование – для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов. На участке расположены оцениваемые здание склада и инфраструктурные объекты (здания и сооружение). Согласно предоставленной документации здания и сооружение в совокупности представляют собой высококачественный комплекс складской недвижимости класса «А» с инфраструктурными объектами, предназначенными для обеспечения стабильной работы комплекса и его обслуживания, что не противоречит разрешенному использованию участка. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объектов недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

Конструктивные и объемно-планировочные решения здания типичны для высококлассной складской недвижимости (здание зонировано, в составе площадей выделяется складская зона сухого склада, температурно-контролируемого, морозильного складов, а также офисно-бытовая часть), поэтому иной вариант использования (офисы, торговля, гостиницы, жилые объекты) физически невозможен. Здание обеспечено необходимыми инженерными коммуникациями, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Финансовая оправданность

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

- Снос улучшений.
- Продолжение текущего варианта использования.
- Изменение использования.
- Реконструкция или капитальный ремонт.

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

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

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

Выводы: на дату оценки наиболее эффективным вариантом использования объектов является текущее использование в качестве комплекса зданий и сооружения преимущественно складского назначения, расположенных на земельном участке, используемом для их эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V 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.

Согласно п. 2 ФСО V 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

  -подразумеваемая волатильность;

  -кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке

Согласно п. 4 ФСО V 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.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V 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).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Свободное предложение мульти- и низкотемпературных складов в Московском регионе крайне ограничено, что не позволило Оценщику подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки. Однако, рынок высококлассной складской недвижимости Московской области развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов сухих складов класса А для Объекта оценки с последующим введением корректировки на тип склада.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.

2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.

3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.

4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости, вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту

(предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.

Табл. 25. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, 2/2с1	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Кучино, 52 (территория ПНК Парк Домодедово-2)	Московская область, г.о. Домодедово, с. Константиново	Московская область, г. о. Люберцы городской округ, Токарево деревня, ул. Старая, 23
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (20-23), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-26), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (13-14), но не далее ММК
Тип объекта	Комплекс зданий и сооружений с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на улучшения и земельный участок, доверительное управление, аренда	Право собственности на здания и участок, ограничения (обременения) прав: аренда	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	27 февраля 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**26 469,5**[125]	**43 409,3**	**17 330,0**	**26 937,0**	**19 954,0**
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административно-бытовых помещений, %	8,6%	5,3%	5,8%	3,7%	6,2%
Доля сухого склада, %	83,1%	94,7%	94,2%	96,3%	93,8%
Доля морозильного склада, %	8,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс качества	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	26 469,5	43 409,30	17 330,00	26 937,00	19 954,00
неотапливаемые площади, кв.м	0,0	0	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых

[125] *С учетом площади контрольно-пропускного пункта (кадастровый номер 50:21:0070211:1221)*

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	http://domodedovo-a.pvt.ru/objects/sw92165	https://www.cian.ru/sale/commercial/325067733/	https://www.cian.ru/sale/commercial/325067785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318436706/
Источник данных	x	тел.: +7 495 648-69-14	HERZEN. Индустриальная Недвижимость, тел.: +7 980 191-45-50	HERZEN. Индустриальная Недвижимость, тел.: +7 980 191-45-50	Агентство недвижимости Parametr, тел.: +7 985 034-94-06
Цена предложения, руб.	**?**	**3 100 000 000**	**1 871 640 000**	**2 909 196 000**	**2 633 928 000,0**
НДС	x	Не включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**?**	**87 124**	**108 000**	**108 000**	**132 000**
Текст объявления	x	Характеристики помещения: площадь 43 400 м²; этаж 1. Возможные назначения: склад. Состояние: готово к въезду. 3 100 000 000 руб. Коммерческие условия: договор, прямая продажа. Налогообложение: УСН. Класс: А	Уникальный номер помещения - 8923-3424. Собственник предлагает построить современные производственно-складские помещения под ключ по вашему техническому заданию по модели Build-to-suit. Удобное расположение земельного участка под строительство: 17 км. до МКАД. Добавьте объявление в избранное, чтобы не упустить выгодное предложение! Предусмотрены все необходимые коммуникации. Более подробная информация по запросу. Доступность трудовых ресурсов в радиусе 30 км более 13 500 000 человек. Снижение эксплуатационных расходов за счет энергоэффективности зданий. Соответствие международным стандартам пожарной безопасности. Строительство "под ключ": инженерные изыскания, проектирование, прохождение экспертизы, получение разрешительной документации на	Уникальный номер помещения - 10031-3432. Собственник предлагает построить современные производственно-складские помещения под ключ по вашему техническому заданию по модели Build-to-suit. Удобное расположение земельного участка под строительство: 17 км. до МКАД. Добавьте объявление в избранное, чтобы не упустить выгодное предложение! Готовые инженерные коммуникации и инфраструктура. Доступность трудовых ресурсов в радиусе 30 км более 13 500 000 человек. Снижение эксплуатационных расходов за счет энергоэффективности зданий. Соответствие международным стандартам пожарной безопасности. Строительство "под ключ": инженерные изыскания, проектирование, прохождение экспертизы, получение разрешительной документации на строительство, возведение зда-	Старт продаж складских / производственных помещений с офисным блоком в промышленном парке Токарево по инвестиционным ценам, формат flex box. Промышленный парк Токарево - это современный комплекс с возможностью размещения логистической инфраструктуры и предприятий легкой промышленности. Формат flex box - здания с характеристиками big box и гибким делением блоков, характерным для light industrial. Помещения общей площадью от 4 554 м2 до 19 954 м2 состоят из универсального промышленно-складского блока, двухэтажной офисной части с возможностью организации шоу-рума и грузового мезонина. Офисное помещение с отделкой и санузлами. Технические характеристики помещения: - Электроснабжение - от 15 Вт/м2 - Рабочая высота потолков в промышленном помещении - 12.5 м - Шаг колонн

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
			строительство, возведение здания, 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.	ния, 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. Огороженная территория. Удобный заезд. Все условия для комфортной работы. Подробности по запросу	12х24 м, без вертикальных связей - Бетонный пол с антипылевым покрытием, нагрузка 8 тонн/кв. м - Современная система пожаротушения и оповещения. У каждого помещения предусмотрен собственный отдельный вход. Все блоки оснащены автономными коммуникациями, рассчитанными специально под требования производителей. Для комфорта резидентов на территории парка работает собственная УК. Девелопер - Parametr (ГК ПИК) Точный адрес объекта: Люберецкий район, городское поселение Томилино, деревня Токарево. Промпарк находится в локации, которая обеспечивает легкий доступ к транспортным магистралям. Это позволяет эффективно выстраивать логистику и доставку персонала на объект. В пешей доступности находится остановка общественного транспорта. - 10 км | 10 мин от МКАД по Новорязанскому шоссе. - 9 км | 9 минут от м. Котельники. - 8 км | 10 мин от МЦД-3 Томилино. При единовременной полной оплате стоимость 1 м2 132 000 руб. (с учетом НДС).
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	Площадь административно-бытовых помещений ориентировочно 2 300 кв. м, имеется стеллажное оборудование.	Площадь административно-бытовых помещений около 1 000 кв. м, может быть скорректирована под покупателя, стеллажное оборудование отсутствует.	Площадь административно-бытовых помещений ориентировочно 1 000 кв. м, может быть скорректирована под покупателя, стеллажное оборудование отсутствует.	Площадь административно-бытовых помещений 1237 кв. м, может быть скорректирована под покупателя, стеллажное оборудование отсутствует

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Фото	 		 	 	 

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Корректировки по первым четырем элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом на Объект оценки является право собственности, статус общей долевой собственности не учитывался Оценщиком (см. п. 3.3. Отчета). Объекты-аналоги представлены к продаже на праве собственности, корректировка не требуется. На земельные участки под всеми объектами-аналогами оформлено право собственности, корректировка не требуется.

У Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, аренда. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности.

По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.7 и 6.4 Отчета, по итогам анализа сделан вывод, что условия договора аренды соответствовали рыночным на дату заключения договора, однако, в связи с изменениями на рынке складской недвижимости по состоянию на дату оценки отличаются от рыночных.

Оценщик не обладает информацией о величине арендных ставок, базовой арендной плате, сроках аренды по объектам-аналогам, кроме того, допускает, что ставки аренды также могут отличаться от рыночных, если договоры аренды заключены некоторое время назад. Учитывая отсутствие данных по объектам-аналогам для корректного расчета корректировки на условия договоров аренды, а также возможность корректировки условий долгосрочного договора аренды оцениваемого объекта в соответствии с рыночными данными или его досрочного расторжения, Оценщик не вводил корректировку во избежание погрешностей.

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг, размер которой рассчитан в нижеследующей таблице.

Табл. 26. Скидка на торг (отличие цены предложения от цены сделки)

<table>
<tr><th>№ п.п.</th><th colspan="3">Скидка на торг</th><th>Характеристика</th><th>Источник</th></tr>
<tr><td></td><td>min значение</td><td>max значение</td><td>среднее значение</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3">продажа</td><td rowspan="2">1. Скидка на торг (уторговывание)
а) Цена предложения
<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Складские объекты класса "А"</td><td>10,52</td><td>7,21</td><td>14,09</td></tr><tr><td>Складские объекты класса "В"</td><td>9,84</td><td>7,03</td><td>13,18</td></tr></table></td><td rowspan="2">Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.</td></tr>
<tr><td></td><td>7,21%</td><td>14,09%</td><td>10,52%</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="3">продажа</td><td rowspan="2"><table><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ [1]</th><th colspan="3">По регионам [2]</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr><tr><td></td><td>А. При продаже объектов</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,92</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>2</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td><td>0,87</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,91</td></tr><tr><td>3</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,90</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>4</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,78</td><td>0,87</td><td>0,84</td><td>0,86</td><td>0,84</td><td>0,81</td></tr><tr><td>5</td><td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td><td>0,66</td><td>0,91</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,77</td></tr><tr><td>6</td><td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td><td>0,63</td><td>0,91</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,77</td></tr><tr><td>7</td><td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td><td>0,70</td><td>0,87</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,77</td></tr><tr><td></td><td>Б. При аренде объектов</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>8</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,91</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>9</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,93</td></tr><tr><td>10</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,91</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>11</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,82</td><td>0,91</td><td>0,88</td><td>0,89</td><td>0,88</td><td>0,85</td></tr></table>
Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- 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.</td><td>Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), по состоянию на 01 января 2026 г., URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</td></tr>
<tr><td colspan="4">8,26% - в среднем при продаже объектов</td><td colspan="2">Значение, принимаемое к расчету (среднее), %</td></tr>
</table>

Таким образом, величина скидки на торг составит 8,26%.

Табл. 27. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	87 124	108 000	108 000	132 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на улучшения и земельный участок, доверительное управление, аренда	Право собственности на здания и участок, ограничения (обременения) прав: аренда	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	87 124	108 000	108 000	132 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	87 124	108 000	108 000	132 000
Дата продажи	27 февраля 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	87 124	108 000	108 000	132 000
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	х	-8,26%	-8,26%	-8,26%	-8,26%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	79 928	99 079	99 079	121 097
Последовательные корректировки, суммарно	*х*	*-8,26%*	*-8,26%*	*-8,26%*	*-8,26%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв.м	х	79 928	99 079	99 079	121 097

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (https://yandex.ru/maps/). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.

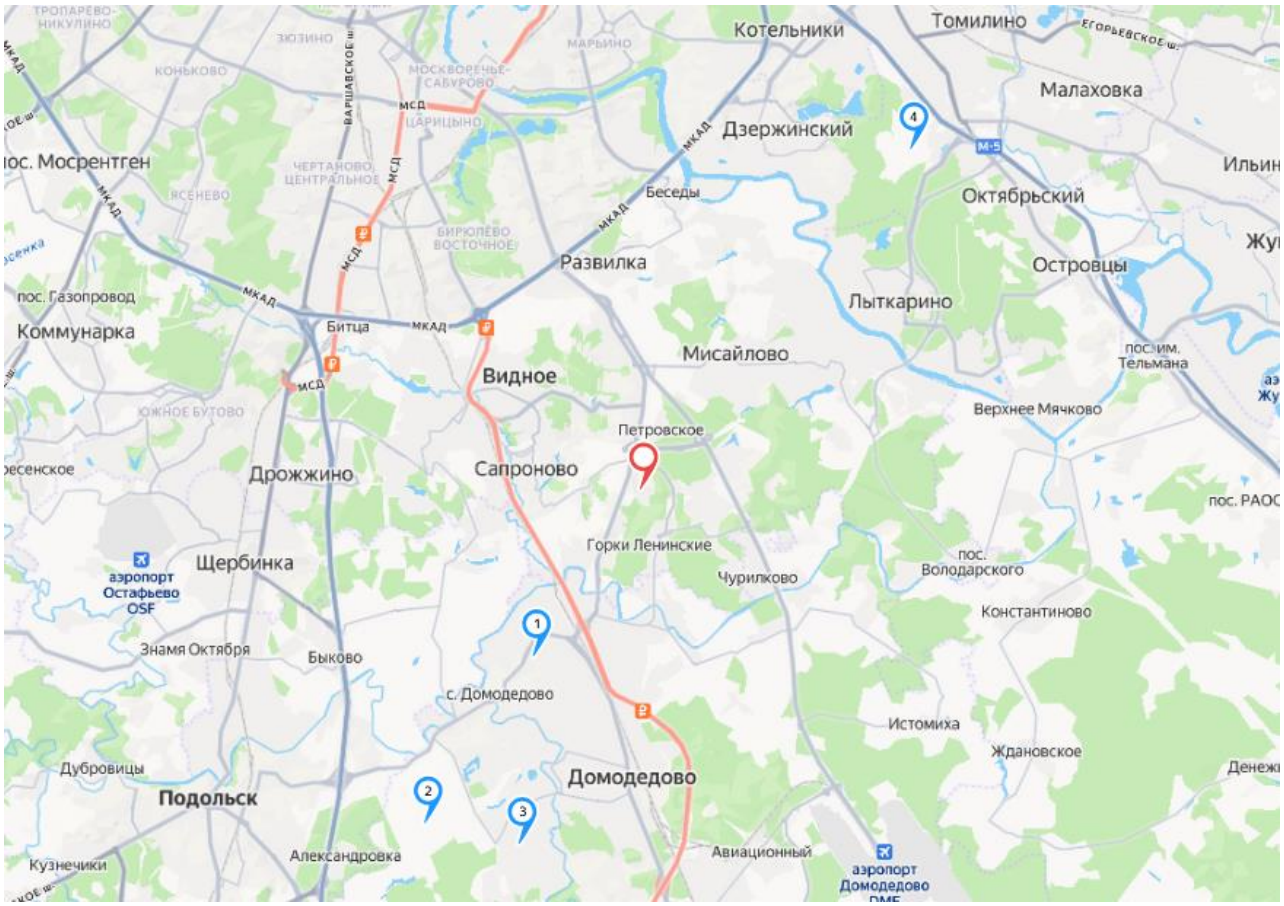


Рис. 80. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (красная метка) на карте

В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в различных территориальных зонах (по удаленности) относительно МКАД (расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на принт-скринах источников информации, приведенных в Приложении №2 данного Отчета), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД, кроме объекта-аналога №4. Объект-аналог №4 расположен восточнее, чем оцениваемый объект, однако, по аналитическим источникам в сопоставимой ценовой зоне, корректировка на направление не вводилась. Необходимо введение корректировки на удалённость относительно МКАД.

Корректировка на территориальную зону рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2026 г.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах «условного Четвертого транспортного кольца» («условное ЧТК»), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)**	1,06	1,04	1,09
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** информация о местоположении «условного ЧТК» представлена в Части 4 настоящего Справочника

Рис. 81. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[126]

Оцениваемый объект расположен на расстоянии менее 10 км от МКАД. Все объекты-аналоги расположены свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, однако объект-аналог №4 расположен практически на сопоставимом расстоянии от МКАД, корректировка к нему не применялась. Для объектов-аналогов №№1,2,3 применялось среднее значение коэффициентов из диапазона.

Табл. 28. Расчет корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (20-23), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-26), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (13-14), но не далее ММК
Величина корректировки, %	1,1	1	1	1	1,1

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

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,11	1,22	1,34	1,48	1,60	1,72
	100–500	0,90	1,00	1,10	1,21	1,33	1,44	1,55
	500–1000	0,82	0,91	1,00	1,10	1,21	1,31	1,41
	1000–2000	0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,19	1,28
	2000–5000	0,68	0,75	0,83	0,91	1,00	1,08	1,17
	5000–10000	0,63	0,70	0,77	0,84	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,58	0,64	0,71	0,78	0,86	0,93	1,00

Рис. 82. Зависимость от площади для объектов высококлассной складской недвижимости[127]

[126] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[127] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги относятся к диапазону площади свыше 10 000 кв. м, корректировка не требуется.

Табл. 29. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	26 469,5	43 409,3	17 330,0	26 937,0	19 954,0
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1-4 являются зданиями, введение корректировки не требуется.

Объект оценки имеет выделенный земельный участок, площадь которого, как и площади земельных участков всех объектов-аналогов соответствуют нормам обеспеченности для складской недвижимости класса «А» (обеспечены зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д.), Оценщик не производит корректировку по данному фактору.

Корректировка на класс качества. Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги относятся к классу А, введение корректировки не требуется.

Корректировка на техническое состояние зданий. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений, а также ниже расходы по эксплуатации объекта. Техническое состояние объектов -аналогов определялось исходя из периода постройки с учетом фотоматериалов, представленных в предложении. Оцениваемый объект находится в хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2014 г.). Объекты-аналоги имеют очень хорошее состояние, т.к. являются новыми зданиями (объект-аналог №1 – 2022 г., объект-аналог №2,3,4- 2026 г.), требуется введение корректировки.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящемся в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,09	1,30

Рис. 83. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[128]

Поскольку в Сборнике отсутствует градация технического состояния на очень хорошее и хорошее, то для введения корректировки Оценщик использует минимальное значение диапазона для хорошего и удовлетворительного состояния, а именно коэффициент 1,10.

Табл. 30. Расчет корректировок на техническое состояние

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Техническое состояние зданий	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Величина корректировки, %	x	-9,09% (1/1,10-1)	-9,09% (1/1,10-1)	-9,09% (1/1,10-1)	-9,09% (1/1,10-1)

Объекты-аналоги №№2,3,4 предлагаются к продаже в формате build-to-suit. Учитывая сложившуюся на дату проведения оценки ситуацию на рынке складской недвижимости Московской области (согласно п. 4.4 настоящего Отчета), учитывая аналитические данные, далее Оценщик приводит качественный анализ влияния на стоимость данного ценообразующего фактора.

[128] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным высококлассным объектам данный фактор отсутствует)*

Табл. 31. Качественный анализ влияния фактора

Характеристика	Готовый склад в хорошем состоянии	Влияние на стоимость	Склад Built-to-suit (BTS)	Влияние на стоимость
Готовность к эксплуатации	Готов немедленно	+	Требуется время на строительство и ввод	-
Физическое состояние	Присутствует накопленный износ	-	Полностью новый объект, без износа	+
Технические характеристики	Могут не соответствовать последним стандартам	-	Спроектирован и построен по современным требованиям	+
Соответствие нуждам рынка	Стандартное помещение	-	Полностью адаптирован под нужды конкретного арендатора/собственника	+
Потенциал роста доходности	Стабильный доход в настоящий момент	+	Аналог на дату оценки не готов к эксплуатации и не генерирует доход. Покупатель (инвестор) несет временные издержки, связанные с ожиданием завершения строительства.	-
Риски, связанные с реализацией проекта	Отсутствуют	+	Сделка с объектом BTS сопряжена с рисками строительного цикла (срыв сроков, скрытые дефекты), которые отсутствуют у готового и эксплуатируемого объекта оценки.	-

Анализ влияния фактора, проведенный Оценщиком, показал, что влияние факторов, повышающих стоимость объекта BTS (новизна, современные технические характеристики), уравновешивается факторами, снижающими её (отсрочка получения дохода, риски строительства). Таким образом, цена аналога уже учитывает как премию за современные преимущества, так и дисконт за ожидание и неопределённости проекта. В связи с этим можно заключить, что наличие влияния разнонаправленных факторов, которые взаимно компенсируют друг друга, является достаточным основанием для суждения об отсутствии целесообразности введения корректировки и сложности достоверно обосновать ее величину. Отсутствие корректировки (0%), является наиболее взвешенным решением в данной ситуации, отражающим комплексное равновесие преимуществ и недостатков сравниваемых объектов в соответствии с рыночными тенденциями.

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

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

Корректировка на тип площадей в составе общей площади зданий определяется с использованием следующих источников. Для административно-бытовой части корректировка на тип площадей в составе общей площади здания вводится на основании аналитических данных исследования ABN Group:

11. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,62	1,24	1,98

Рис. 84. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов[129]

Для морозильного склада корректировка вводится на основании фактических данных Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. с Дополнительными соглашениями. Соотношение между арендными ставками помещений морозильного склада и складских помещений составило 1,97[130].

[129] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[130] *В соответствии с политикой конфиденциальности Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г., Соглашение о замене стороны и Дополнительные соглашения к нему относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем к отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.*

Морозильные склады

Корректировка отражает отношение цены морозильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада.

Температурный режим составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00

Рис. 85. Корректирующие коэффициенты на назначение площадей в рамках многофункционального объекта при продаже[131]

Согласно данным Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на III кв. 2025 г., коэффициент отношения цены морозильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада, при продаже, находится в диапазоне от 1,8 до 2,0 (для складов класса А). Таким образом, значение определенного Оценщиком коэффициента отношения стоимости помещений морозильного склада по отношению к стоимости помещений сухого склада (1,97) соответствует рыночным данным.

Анализ соответствия условий Договора аренды рыночным приведен в п. 6.4 Отчета. Оцениваемый объект в своем составе имеет также помещения температурно-контролируемого склада (+18 С). Однако, учитывая, что рынок помещений такого типа отсутствует и преимущества подобных помещений спорны, корректировка на наличие указанных помещений не вводится, а их площадь учтена в площади сухого склада.

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

$$К = Д_{ск} \times С_{ск} + Д_{ад} \times С_{ад} + Д_{мск} \times С_{мск}, \text{ где:}$$

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- $Д_{ск}$ – доля помещений сухого склада от общей площади;
- $С_{ск}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м помещений сухого склада ($С_{ск}$ =1);
- $Д_{ад}$ - доля офисно-бытовых помещений от общей площади;
- $С_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисно-бытовых помещений по отношению к стоимости помещений сухого склада ($С_{ад}$=1,62);
- $Д_{мск}$ - доля помещений морозильного склада от общей площади;
- $С_{мск}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м помещений морозильного склада по отношению к стоимости помещений сухого склада ($С_{мск}$=1,97).

Табл. 32. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Общая площадь улучшений, кв. м	26 469,5	43 409,3	17 330,0	26 937,0	19 954,0
Доля административно-бытовых помещений, %	8,6%	5,3%	5,8%	3,7%	6,2%
Доля сухого склада, %	83,1%	94,7%	94,2%	96,3%	93,8%
Доля морозильного склада, %	8,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент функционального назначения	1,1339	1,0329	1,0358	1,0230	1,0384
Величина корректировки, %	x	9,79%	9,48%	10,84%	9,20%

[131] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на III кв. 2025 г., https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/11/Дайджест_Складская_недвижимость_Москва_3Q2025.pdf*

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, корректировка не требуется.

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

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У оцениваемого объекта и у объекта-аналога № 1 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№2-4 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка. По данным анализа рынка разбор, транспортировка, сборка на новом месте и прочие действия, связанные с перелокацией стеллажного оборудования, не имеют экономической целесообразности, в связи с этим арендатор при окончании срока аренды обычно оставляет стеллажное оборудование в здании. Расчет стоимости оцениваемого объекта произведён с учётом стеллажного «парка», имеющегося в оцениваемом складском комплексе в допущении, что данное оборудование останется в случае продажи оцениваемого комплекса.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	**Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,12	**1,07**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,09	**1,06**
3	**Сельскохозяйственные** здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,02	1,58	**1,27**

Рис. 86. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[132]

Стоимость стеллажного оборудования, мебели, техники принята в размере среднего значения представленного диапазона - 6% общей стоимости складского комплекса.

Табл. 33. Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Коэффициент	1,06	1,06	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	х	0,00%	6,00%	6,00%	6,00%

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта. Корректировка не требуется. Иные отличия, существенно влияющие на стоимость, между Объектом оценки и объектами-аналогами не выявлены.

6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

[132] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2026 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-01-2026-goda*

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

- $Ц_{пр.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта- аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (1-ABS) / S, где:

- К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц (1-ABS) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

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

Табл. 34. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемого объекта по рыночному (сравнительному) подходу

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**x**	**79 928**	**99 079**	**99 079**	**121 097**
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, 2/2с1	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Кучино, 52 (территория ПНК Парк Домодедово-2)	Московская область, г.о. Домодедово, с. Константиново	Московская область, г. о. Люберцы городской округ, Токарево деревня, ул. Старая, 23
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (20-23), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-26), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (13-14), но не далее ММК
Корректировка, %	x	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	7 993	9 908	9 908	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	26 469,5	43 409,3	17 330,0	26 937,0	19 954,0
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип объекта	Комплекс зданий и сооружений с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	x	-9,09%	-9,09%	-9,09%	-9,09%
Корректировка, руб./кв. м	x	-7 266	-9 007	-9 007	-11 009
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка, %	x	9,79%	9,48%	10,84%	9,20%
Корректировка, руб./кв. м	x	7 822	9 389	10 742	11 136
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	5 945	5 945	7 266
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*x*	*1,10*	*1,16*	*1,17*	*1,05*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**x**	**87 750**	**114 976**	**116 410**	**127 424**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения) (ABS), %	***x***	28,88	34,57	35,93	24,29
1-ABS (суммарная корректировка)	x	0,71	0,65	0,64	0,76
Коэффициент вариации	x	*15%*[133]			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	*31%*			
Весовой коэффициент	1,000	0,257	0,237	0,232	0,274
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**111 712**	**22 585**	**27 225**	**26 989**	**34 913**
Общая площадь улучшений, кв. м	26 469,5				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	**2 956 960 784**				
Итоговая стоимость без НДС, руб. [134]	**2 528 523 446**				

[133] *В данном случае коэффициент вариации (Var) для оцениваемого объекта составил менее 33%, что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем скорректированные цены могут использоваться для оценки стоимости оцениваемого объекта.*

[134] *Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается). Данные о стоимости земельного участка см. в п. 6. 2 Отчёта.*

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

Для оценки стоимости земельных участков используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выбор метода расчета

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

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

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении № 2 к Отчету.

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» (https://nspd.gov.ru/). По ряду аналогов уточнены адреса, площади, сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация в ходе телефонного интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Табл. 35. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	Московская обл., г.о. Подольск, д. Бяконтово, индустриальный парк Южный	Московская обл., Ленинский г. о., Горки Ленинские пгт.	Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, з/у 8а	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., г.о. Домодедово, ул. Творчества
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:21:0070211:148	50:27:0020551:597	50:21:0000000:40133	50:28:0050104:355	часть участка 50:28:0050312:825	50:28:0000000:57651
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	27 февраля 2026 г.	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Февраль 2026
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**467,89**	**119,20**	**808,00**	**131,36**	**500,00**	**112,81**
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (центральное), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение и газоснабжение по границе, водоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Асфальтобетонное покрытие, ограждение, освещение территории	Отсутствует	Отсутствует	Огражден частично металлическим забором	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов	Коммунальное обслуживание	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Связь 6.8	Склад (6.9)	Коммунальное обслуживание
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/324117542/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/318288851/	https://www.cian.ru/sale/commercial/324889126/	https://www.cian.ru/sale/commercial/324864144/	https://www.cian.ru/sale/commercial/319400508/
Источник информации	x	АН INVEST7, +7 938 656-74-88	Дмитрий Вишин, +7 989 113-46-27	АН A-Industrial, +7 985 850-20-03	A-Industrial, +7 985 850-20-03	АН ПОРТАЛ ЭСТЕЙТ, Светлана Мадяр, +7 915 034-16-56
Цена предложения, руб.	**?**	**114 000 000**	**808 000 000**	**150 000 000**	**450 000 000**	**75 000 000**
Цена предложения, руб./сот.	**?**	956 376	1 000 000	1 141 900	900 000	664 835
Текст объявления	x	953345. Предлагается земельный участок общей площадью 1.2 га в индустриальном парке "Южный". Преимущества: 12 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Объект расположен напротив Щербинки между трассами М-2 и М-4 и вблизи деревни Бяконтово. Удобный заезд с Варшавского и Симферопольского шоссе (будет открыт в 2026 г.). Объект расположен между главными подмосковными	Продажа без агентов для собственников бизнеса - прямым заинтересованным лицам. Продается земельный участок 8.08 га на зеленом шоссе, 10 км от Москвы по Каширскому шоссе. Участок обеспечен ТУ на присоединение к электричеству (540 кВт, II категория), договор на присоединение к газу, собственная скважина на участке, ТУ на примыкание к дороге мосавтодор.	Арт. 127656286 Продается земельный участок промназначения 1,31 Га. Идеально подходит под придорожный сервис, стоянку автотранспорта или склад. Местоположение земельного участка: М.о., г. Домодедово, промзона Северное Домодедово. Расположен на первой линии Домодедовского ш., рядом с "ФудСити". Расстояние до МКАД - 12 км., до М-4 - 2,5 км. Стоимость земельного участка:	Арт. 127628534 Продается земельный участок промназначения 5 Га. Объект расположен по адресу: М.о., г.о. Домодедово, Расстояние до МКАД - 22 км. по Каширскому и Симферопольскому ш. Удобный подъезд к участку. Стоимость земельного участка: 900 000 руб. за сот. Земельный участок расположен в территориальной зоне "П" - производственная зона. Основные ВРИ:	Продается зу 1,13 Га, местоположение зу: Московская область, городской округ Домодедово, с. Домодедово. Коммуникации: электроэнергия (150кВт., можно увеличить по запросу). Согласие на тех. присоединение от газовой котельной по следующим энергоресурсам: водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение. Логистика

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		кольцевыми дорогами МКАД и ЦКАД, 25 км от аэропорта Домодедово и 40 км от Внуково. Один из самых крупных транспортных хабов региона. На территории комплекса организован контроль въезда и охрана. В стоимость ЗУ включено: -проектирование и строительство капитальных внутриквартальных дорог; -предоставление платного сервитута на пользование внутриквартальными дорогам; -предоставление точек подключения к сетям рядом с участком. На территории комплекса есть следующие коммуникации: электричество, газ, канализация.	Участок относится к землям П, ВРИ под склады и производство. Совокупная площадь застройки складами класса А -45 -48 тыс. кв м. Цена договорная и указана за 1га. Не делим участок. Продается целиком.	150 000 000 руб. Земельный участок расположен в территориальной зоне "П(НП)" - производственная зона. Основные ВРИ: хранение автотранспорта 2.7.1; магазины 4.4; общественное питание 4.6; служебные гаражи 4.9 (объекты дорожного сервиса 4.9.1, заправка транспортных средств 4.9.1.1, обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2, автомобильные мойки 4.9.1.3, ремонт автомобилей 4.9.1.4); производственная деятельность 6.0; легкая промышленность 6.3 (фармацевтическая промышленность 6.3.1); пищевая промышленность 6.4; строительная промышленность 6.6; склад 6.9 и др. Все коммуникации по границе участка с возможностью подключения. Подробная информация по телефону. Предоставляем услуги: разрешение на строительство, получения ТУ, оценка участка и др.	магазины 4.4; общественное питание 4.6; объекты дорожного сервиса 4.9.1 (заправка транспортных средств 4.9.1.1, автомобильные мойки 4.9.1.3, ремонт автомобилей 4.9.1.4); производственная деятельность 6.0; автомобилестроительная промышленность 6.2.1; легкая промышленность 6.3 (фармацевтическая промышленность 6.3.1, электронная промышленность 6.3.3, ювелирная промышленность 6.3.4); пищевая промышленность 6.4; строительная промышленность 6.6; связь 6.8; склады 6.9 и др. Коммуникации: возможно подключение электричества и газа за отдельную плату. Технические условия на въезды - выезды получены и выполнены. В непосредственной близости расположены крупные склады: "Все инструменты", "Шате-М", "Озон", "ВкусВилл".	ЗУ: 200 м от Домодедовское шоссе, 14 км от МКАД, 20 км от аэропорта Домодедово. Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание. Основные виды: - для индивидуального жилищного строительства 2.1; - малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1; - блокированная жилая застройка 2.3; - среднеэтажная жилая застройка 2.5; - многоэтажная жилая застройка 2.6; - общественное управление 3.8; - деловое управление 4.1. Условно разрешенные виды: - хранение автотранспорта 2.7.1; - рынки 4.3; - магазины 4.4;- гостиничное обслуживание 4.7.
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	В стоимость зу включено электроснабжение	Цена за сотку 1 млн. руб.	-	-	-

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке оцениваемого объекта единица сравнения: удельный показатель стоимости за 1 сотку земельного участка.

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Корректировки по первым четырем элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом земельного участка Объекта оценки является право общей долевой собственности (право собственности[135]). Объекты-аналоги №№ 1-4 предлагаются к продаже на праве собственности, корректировка не требуется.

У оцениваемого земельного участка в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): ипотека, доверительное управление, санитарно-защитная зона хозяйственно-бытового водоснабжения, охранные зоны транспорта, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, охранная зона газопровода, санитарно-защитная зона существующего объекта АО «ТВИНС Тэк», расположение в границах территории выявленного объекта культурного наследия в виде достопримечательного места - «Горки Ленинские», зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия - ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.».

Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления. Ограничение в виде ипотеки согласно Заданию на оценку не учитывается. Описание влияния иных ограничений (обременений) на стоимость участка приведено в п. 3.3 Отчета. По результатам анализа наличие иных ограничений не оказывает существенного негативного влияния на эксплуатацию Объекта оценки, наличие зон с особыми условиями использования территорий является типичным для объектов складского назначения.

Все объекты-аналоги исходя из их расположения имеют ограничения (обременения) связаные с безопасностью объектов воздушного пространства. Наличие аналогичных ограничений типично для любой приаэродромной территории. Учитывая, что предполагаемое строительство и эксплуатация объектов на участках

[135] *см. п. 3.3 Отчета*

будет осуществляться с соблюдением всех необходимых требований надзорных органов, а также с согласованием в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, то данный фактор не оказывает негативного воздействия на возможность использования объектов в соответствии с их назначением и, следовательно, на величину их стоимости. Ввиду отсутствия достоверной информации о каких-либо иных ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Таким образом, корректировка не требуется.

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Табл. 36. Скидка на торг

№ п.п.	Скидка на торг			Характеристика	Источник
	min значение	max значение	среднее значение		
1	7,06%	15,11%	11,56%	Земельные участки под индустриальную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. 1. Скидка на торг (уторговывание) НАИМЕНОВАНИЕ: Соотношение цены предложения и цены сделки; СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ: 11,56; ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ): ОТ 7,06, ДО 15,11	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.
2	Б группа (исходя из местоположения оцениваемых объектов), земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения		14,0%	statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/kor Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:	Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), по состоянию на 01 января 2026 г., URL - https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda
12,78%				**Значение, принимаемое к расчету (среднее), %**	

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обоснованию заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
- 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, в расчете принято значение скидки на торг в размере 12,78%.

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

Табл. 37. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./сот.	?	956 376	1 000 000	1 141 900	900 000	664 835
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	956 376	1 000 000	1 141 900	900 000	664 835
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	956 376	1 000 000	1 141 900	900 000	664 835
Дата продажи	27 февраля 2026 г.	фев.26	фев.26	фев.26	фев.26	фев.26
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	956 376	1 000 000	1 141 900	900 000	664 835
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	х	-12,78%	-12,78%	-12,78%	-12,78%	-12,78%
Скорр. цена, руб./сот.	х	834 151	872 200	995 965	784 980	579 869
Последовательные корректировки, суммарно	*х*	*-12,78%*	*-12,78%*	*-12,78%*	*-12,78%*	*-12,78%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	х	834 151	872 200	995 965	784 980	579 869

Корректировка на местоположение. В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в различных территориальных зонах (по удаленности) (расстояние от МКАД объектов-аналогов приведено в Приложении №2 данного Отчета и измерялось Оценщиком самостоятельно с помощью сервиса Яндекс.Карты, в случае, если имеется информация о кадастровом номере земельного участка (конкретные данные о его расположении)), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД. Необходимо введение корректировки на местоположение.

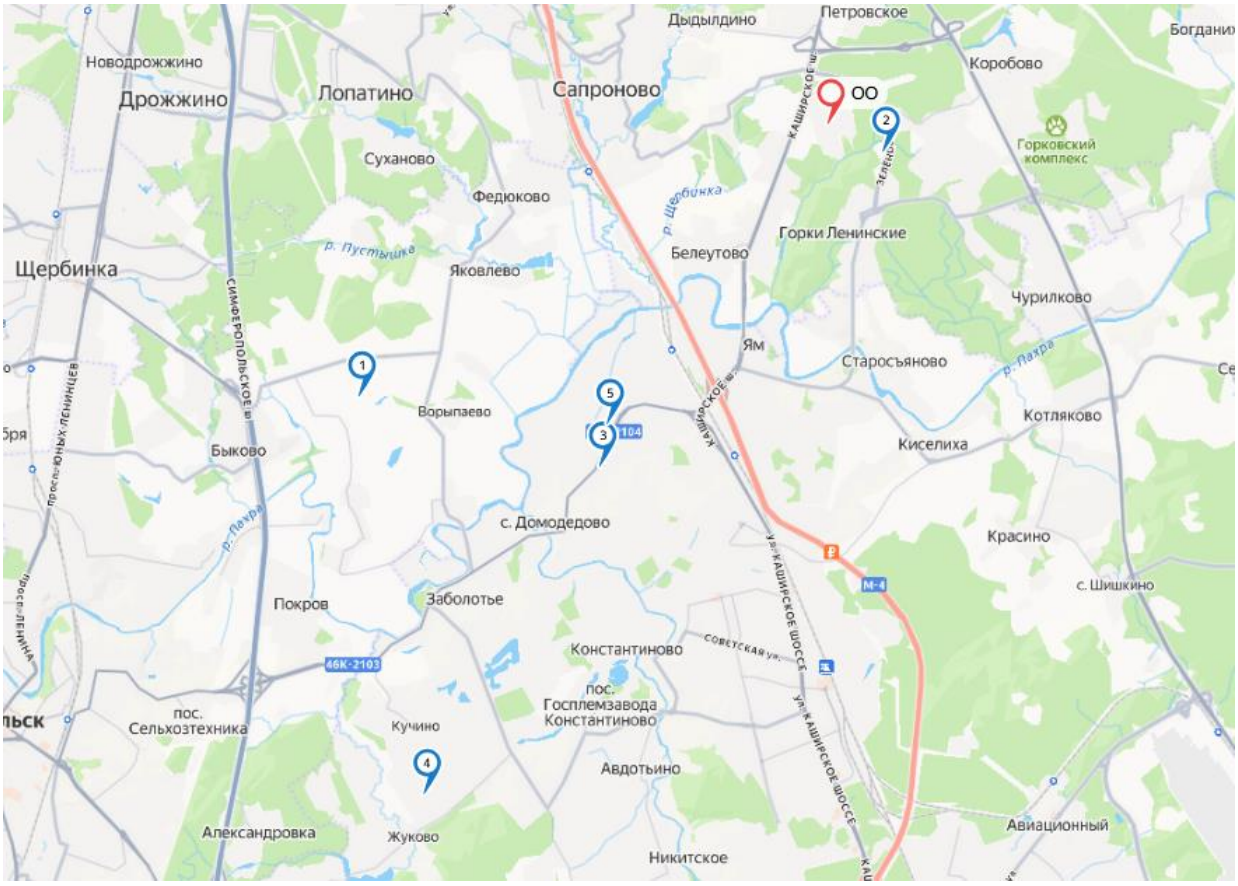


Рис. 87. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и оцениваемого объекта (красная метка) на карте

Корректировка на территориальную зону рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2026 г.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,13	1,07	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,05	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,17

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

Рис. 88. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[136]

[136] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

Объект-аналог №2 и оцениваемый объект расположены на расстоянии менее 10 км от МКАД, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1,3-5 расположены на расстоянии свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, применялось среднее значение коэффициента из диапазона.

Табл. 38. Расчет корректировок на зону расположения участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК
Величина корректировки, %	х	13,00%	0,00%	13,00%	13,00%	13,00%

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Расположение участка в непосредственной близости от автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1,4,5 расположены рядом с автодорогами, однако объекты-аналоги №№2,3 расположены на первой линии крупных автодорог, требуется корректировка.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,16	1,08	1,23

Рис. 89. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно крупных автодорог/автомагистралей[137]

Для оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№1,4,5 коэффициент принимается на среднем уровне (в размере 1,16), для объектов-аналогов №№2,3 на максимальном уровне в размере 1,23.

Табл. 39. Расчет корректировок на расположение участка относительно автомагистралей

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,16	1,16	1,23	1,23	1,16	1,16
Величина корректировки, %	х	0,00%	-5,69% (=(1,16/1,23-1)×100%)	-5,69% (=(1,16/1,23-1)×100%)	0,00%	0,00%

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносятся корректировки. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1,3-5 относятся к диапазону площади от 1 до 5 га, корректировка не требуется. Объект-аналог №2 относится к диапазону площади от 5 до 10 га, необходимы корректировки.

[137] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,39	1,60
	0,5–1	0,91	1,00	1,12	1,27	1,46
	1–5	0,81	0,89	1,00	1,13	1,30
	5–10	0,72	0,79	0,88	1,00	1,15
	>10	0,62	0,69	0,77	0,87	1,00

Рис. 90. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка[138]

Табл. 40. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь, сот.	467,89	119,20	808,00	131,36	500,00	112,81
Площадь, га	4,68	1,19	8,08	1,31	5,00	1,13
Величина корректировки, %	х	0,00%	13,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

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

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. У оцениваемого земельного участка имеются водоснабжение (центральное), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение. У объектов-аналогов инженерные коммуникации проходят по границе участков либо частично имеются, требуется введение корректировки.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,14	1,09	1,19
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15

Рис. 91. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций[139]

Значения коэффициентов принимаются на среднем уровне. Суммарная корректировка на инженерные коммуникации определяется путем перемножения коэффициентов.

Табл. 41. Расчет корректировок на коммуникации

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Инженерные коммуникации	*Водоснабжение (центральное),*	*Электроснабжение, водоснаб-*	*Электроснабжение и газоснабжение по*	*Электроснабжение, водоснаб-*	*Электроснабжение, водоснаб-*	*Электроснабжение на участке, водоснабжение*

[138] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

[139] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение	*жение и газоснабжение по границе*	*границе, водоснабжение на участке*	*жение и газоснабжение по границе*	*жение и газоснабжение по границе*	*и газоснабжение по границе*
Водоснабжение, канализация	**На участке**	**По границе**	**Скважина на участке**[140]	**По границе**	**По границе**	**По границе**
Коэффициент	1,10	1	1,05	1	1	1
Корректировка, %	х	10,00%	4,76%	10,00%	10,00%	10,00%
Газоснабжение	**На участке**	**По границе**	**По границе**	**По границе**	**По границе**	**По границе**
Коэффициент	1,10	1	1	1	1	1
Корректировка, %	х	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Электроснабжение	**На участке**	**На участке**	**По границе**	**По границе**	**По границе**	**На участке**
Коэффициент	1,14	1,14	1	1	1	1,14
Корректировка, %	х	0,00%	14,00%	14,00%	14,00%	0,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	***х***	***21,00%***	***31,37%***	***37,94%***	***37,94%***	***21,00%***

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

Корректировка на благоустройство участка. У оцениваемого участка имеются внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием, ограждение и освещение территории. Объект-аналог №3 огражден частично металлическим забором. У всех остальных объектов-аналогов благоустройство участка отсутствует. Требуется введение корректировки.

[140] *Использовался минимальный коэффициент, так как имеется только скважина*

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	**1,14**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,03	1,14	**1,08**
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,08	1,28	**1,17**
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,18	1,34	**1,25**
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,14	**1,10**
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	0,99	1,05	**1,02**

**При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства*

Рис. 92. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры[141]

Величина корректирующих коэффициентов для расчета корректировок определена Оценщиком для оцениваемого объекта на уровне средних значений из представленных выше диапазонов, т.к. не выявлено факторов, обуславливающих применение минимального или максимального значений, кроме корректировки на ограждение, где используется минимальное значение, т.к. ограждение оцениваемого земельного участка представлено сетчатым металлическим забором.

Корректирующий коэффициент на ограждение для объекта-аналога №3 принят как среднее значение коэффициентов между 1,00 и 1,07, где: 1 - отсутствие забора, а 1,07 – минимальное значение диапазона, учитывая, что ограждение выполнено частично металлическим забором.

Суммарная корректировка на благоустройство определяется путем перемножения коэффициентов.

Табл. 42. Расчет корректировок на наличие благоустройства земельного участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Благоустройство участка	Асфальтобетонное покрытие, ограждение, освещение территории	Отсутствует	Отсутствует	Огражден частично металлическим забором	Отсутствует	Отсутствует
Внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Ограждение	Огражден металлическим забором (сетка)	Отсутствует	Отсутствует	Огражден частично металлическим забором	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,07	1,00	1,00	1,035	1,00	1,00
Корректировка, %	-	7,00%	7,00%	3,38%	7,00%	7,00%

[141] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2026 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4060-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda*

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Освещение территории	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	**х**	**17,87%**	**17,87%**	**13,89%**	**17,87%**	**17,87%**

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, введение корректировки не требуется.

Корректировка на категорию и вид разрешенного использования земельного участка. Оцениваемый земельный участок и объект-аналог №2 относятся к землям промышленности, корректировка не требуется. Подобранные объекты-аналоги №№1,3-5 расположены на землях населенных пунктов, требуется введение корректировки. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение, корректировка не требуется.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории "земли населенных пунктов" с видом разрешенного использования "под промышленные объекты" к удельной цене земельных участков категории "земли промышленности..."	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования "под объекты придорожного сервиса" к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования "под промышленную застройку"	1,13	1,06	1,20

Рис. 93. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории / вида разрешенного использования земельного от участка[142]

Значение корректировки принято на среднем уровне.

Табл. 43. Расчет корректировок на категорию земельного участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов
Коэффициент	1,00	1,08	1,00	1,08	1,08	1,08
Величина корректировки, %	-	-7,41%	0,00%	-7,41%	-7,41%	-7,41%

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость у объектов-аналогов, не выявлены. Корректировка не требуется.

[142] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости оцениваемого объекта

Стоимость оцениваемого объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $Ц_{пр.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта- аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (1-ABS) / S, где:

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц (1-ABS) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

Табл. 44. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	x	834 151	872 200	995 965	784 980	579 869
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	Московская обл., г.о. Подольск, д. Бяконтово, индустриальный парк Южный	Московская обл., Ленинский г. о., Горки Ленинские пгт	Московская обл., г.о. Домодедово, мкр.Северный, ул. Логистическая, з/у 8а	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., г.о. Домодедово, ул. Творчества
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК
Корректировка, %	x	13,00%	0,00%	13,00%	13,00%	13,00%
Корректировка, руб./сот.	x	108 440	0	129 475	102 047	75 383
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	x	0,00%	-5,69%	-5,69%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	-49 637	-56 681	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь, сот.	467,89	119,20	808,00	131,36	500,00	112,81
Корректировка, %	x	0,00%	13,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	113 386	0	0	0
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (центральное), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение и газоснабжение по границе, водоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе
Корректировка, %	x	21,00%	31,37%	37,94%	37,94%	21,00%
Корректировка, руб./сот.	x	175 172	273 622	377 869	297 821	121 772
Корректировка на экономические характеристики объекта						
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0	0
Благоустройство участка	Асфальтобетонное покрытие, ограждение, освещение территории	Отсутствует	Отсутствует	Огражден частично металлическим забором	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	17,87%	17,87%	13,89%	17,87%	17,87%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка, руб./сот.	х	149 073	155 873	138 292	140 285	103 630
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование						
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов	Коммунальное обслуживание	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Связь 6.8	Склад (6.9)	Коммунальное обслуживание
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	х	-7,41%	0,00%	-7,41%	-7,41%	-7,41%
Корректировка, руб./сот.	х	-61 789	0	-73 775	-58 147	-42 953
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0	0
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*х*	*1,49*	*1,65*	*1,55*	*1,70*	*1,49*
Скорректированная стоимость, руб./сот.	х	**1 244 780**	**1 439 316**	**1 543 865**	**1 335 399**	**865 322**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %*	***х***	59,28	67,93	77,92	76,22	59,28
1-ABS (Абсолютная валовая коррекция)	х	0,41	0,32	0,22	0,24	0,41

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Коэффициент вариации	x	*20%*[143]				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	*44%*				
Весовой коэффициент	1,000	0,256	0,201	0,139	0,149	0,256
Удельная стоимость, руб./сот.	**1 241 917**	**318 066**	**289 606**	**213 864**	**199 274**	**221 107**
Площадь земельного участка, сот.	467,9					
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.	**581 081 000**					

**Размер валовой коррекции объясняется ограниченностью предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Имеющиеся предложения имеют ряд значительных отличий от оцениваемого объекта по таким факторам как местоположение, площадь, инженерные коммуникации, благоустройство и т.д., что требует применение значительного числа корректировок. При этом, значения всех отдельных корректировок, учитывающих отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта, обоснованы и соответствуют рыночным данным, в связи с чем введенные к объектам-аналогам корректировки являются обоснованными, соответствующими рыночным данным и не оказывают существенного негативного влияния на достоверность результатов расчетов.*

[143] *В данном случае коэффициент вариации (Var) для оцениваемого объекта составил менее 33%, что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем скорректированные цены могут использоваться для оценки стоимости оцениваемого объекта.*

6.3. Затратный подход

В соответствии с п. 24 ФСО V 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.

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. B8, B9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

Однако, согласно Заданию на оценку необходимо определить стоимость каждого объекта капитального строительства, входящего в состав Объекта оценки. В связи с тем, что стоимость инфраструктурных объектов не представляется возможным определить сравнительным подходом (на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выделить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости), то расчет их стоимости производился затратным подходом.

Согласно п. 26 ФСО V в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).

В соответствии с п. 28 ФСО V *затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)* представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

На основании п. 29 ФСО V основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

Согласно п. 30 ФСО V *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.

Согласно п. 32 ФСО V при определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

В рамках данного Отчета для определения стоимости инфраструктурных объектов, учитывая отсутствие достаточной информации для расчета иными методами, применялся индексный метод. Кроме того, использование данных о фактических затратах на строительство объектов является наиболее достоверным индикатором величины их стоимости, чем использование усреднённых расценок по аналогичным объектам.

Корректировка на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки.

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

Индекс цен получают путем анализа изменения себестоимости или цены с течением времени. Индекс изменения цен определяется по формуле:

$$К_i = Ц_{\boldsymbol{i}}/Ц_{баз}, \text{ где:}$$

- $К_i$ - индекс изменения цен;
- $Ц_i$ – цена объекта года, соответствующего дате оценки;
- $Ц_{баз}$ - цена объекта базового года.

Стоимость определяется по формуле:

$$С = Ц * (\frac{К_{мо}}{К_{ми}}), \text{ где:}$$

- С – стоимость объекта;
- Ц – затраты на воспроизводство / замещение на уровне цен базового года;
- $К_{мо}$ – индекс изменения цен на дату оценки;
- $К_{ми}$ – индекс изменения цен базового года.

В процессе расчета коэффициентов приведения первоначальной стоимости к текущему уровню цен были использованы:

- данные, предоставленные Заказчиком о первоначальной стоимости – Договор генерального строительного подряда № 20/12-2013ГП от 20 декабря 2013 г. для определения стоимости зданий

насосной с резервуарами и КПП;

- Локальный сметный расчет на монтаж здания котельной от 01 июля 2014 г., Договор подряда № 5 от 20 мая 2014 г. для определения стоимости здания котельной;
- Договор № 95 на выполнение строительно-монтажных работ (СМР) от 18 ноября 2015 г. для определения стоимости сети газопотребления;
- средние региональные индексы по данным информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ;
- индексы цен производителей на строительную продукцию (строительство жилых и нежилых зданий) (https://www.fedstat.ru/indicator/57796).

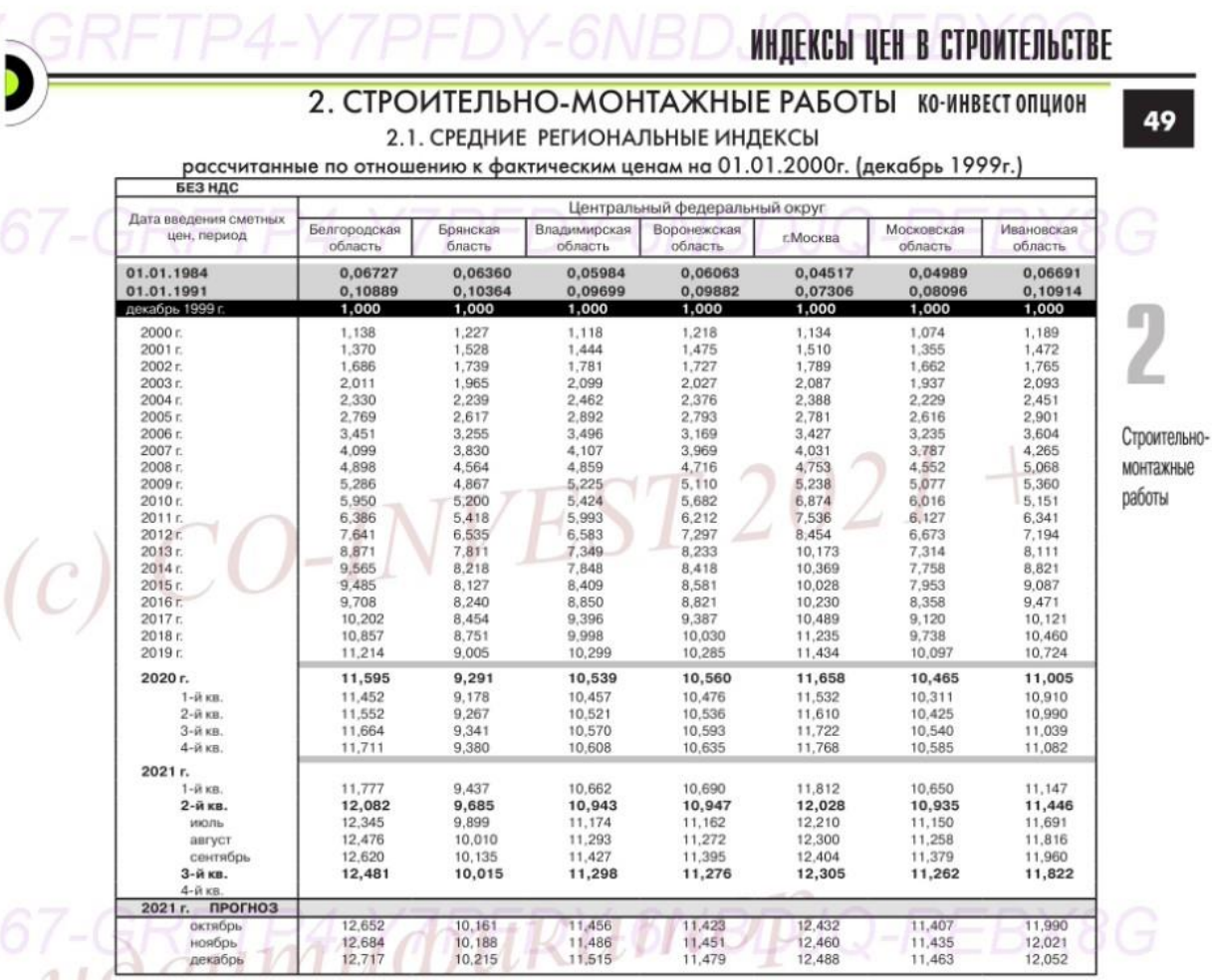
По данным Заказчика после приобретения объекта работ по реконструкции зданий и сооружений не производилось, т.е. предоставленные данные о затратах соответствуют затратам на их создание.

Для определения стоимости инфраструктурных объектов используется индексный метод с применением данных информационно-аналитических бюллетеней КО-ИНВЕСТ №117, октябрь 2021 г.; а также информационно-аналитических бюллетеней КО-ИНВЕСТ № 86, январь 2014 г. (для зданий насосной с резервуарами, строение 3 и КПП, строение 2); № 87, апрель 2014 г. (для здания котельной, строение 4); № 94, январь 2016 г. (для сети газопотребления), раздел 2.1 «Средние региональные индексы». Индекс перехода цен рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса за декабрь 2021 г. и накопительного индекса на дату, соответствующую дате, на которую определены затраты на строительство, далее индекс корректируется на изменение цен с декабря 2021 г. до даты оценки (использованы индексы цен производителей на строительную продукцию (строительство жилых и нежилых зданий) (https://www.fedstat.ru/indicator/57796)).

Табл. 45. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания насосной с резервуарами, строение 3

№	Показатель	Значение
1	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	24 828 409,32
2	Дата, по состоянию на которую определены затраты	20 декабря 2013 г.
3	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2021 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 117 (октябрь 2021 г.), раздел 2.1)	11,463

№	Показатель	Значение
4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2013 г. по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 86 (январь 2014 г.), раздел 2.1)	7,847



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

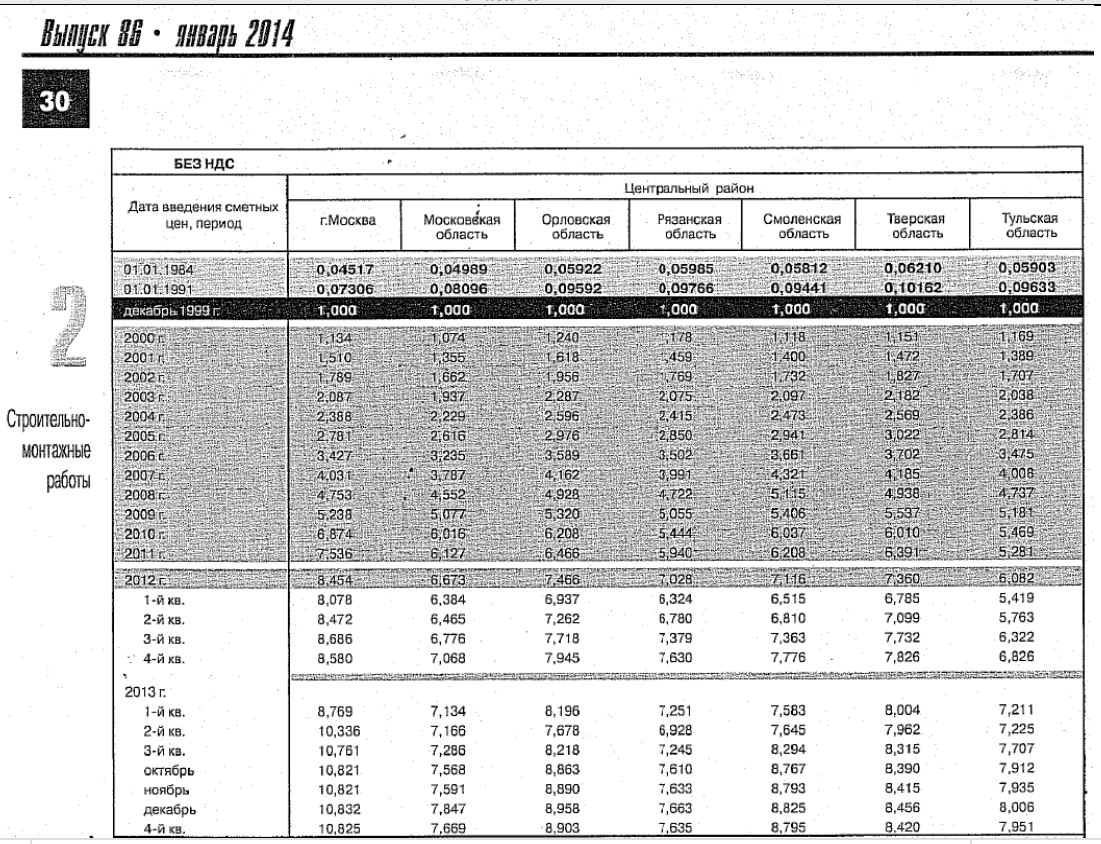
БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1984	**0,06727**	**0,06360**	**0,05984**	**0,06063**	**0,04517**	**0,04989**	**0,06691**
01.01.1991	**0,10889**	**0,10364**	**0,09699**	**0,09882**	**0,07306**	**0,08096**	**0,10914**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
2001 г.	1,370	1,528	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.	2,011	1,965	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,787	4,265
2008 г.	4,898	4,564	4,859	4,716	4,753	4,552	5,068
2009 г.	5,286	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	5,950	5,200	5,424	5,682	6,874	6,016	5,151
2011 г.	6,386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,673	7,194
2013 г.	8,871	7,811	7,349	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.	9,565	8,218	7,848	8,418	10,369	7,758	8,821
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087
2016 г.	9,708	8,240	8,850	8,821	10,230	8,358	9,471
2017 г.	10,202	8,454	9,396	9,387	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,030	11,235	9,738	10,460
2019 г.	11,214	9,005	10,299	10,285	11,434	10,097	10,724
2020 г.	**11,595**	**9,291**	**10,539**	**10,560**	**11,658**	**10,465**	**11,005**
1-й кв.	11,452	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	11,610	10,425	10,990
3-й кв.	11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039
4-й кв.	11,711	9,380	10,608	10,635	11,768	10,585	11,082
2021 г.							
1-й кв.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
2-й кв.	**12,082**	**9,685**	**10,943**	**10,947**	**12,028**	**10,935**	**11,446**
июль	12,345	9,899	11,174	11,162	12,210	11,150	11,691
август	12,476	10,010	11,293	11,272	12,300	11,258	11,816
сентябрь	12,620	10,135	11,427	11,395	12,404	11,379	11,960
3-й кв.	**12,481**	**10,015**	**11,298**	**11,276**	**12,305**	**11,262**	**11,822**
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	12,652	10,161	11,456	11,423	12,432	11,407	11,990
ноябрь	12,684	10,188	11,486	11,451	12,460	11,435	12,021
декабрь	12,717	10,215	11,515	11,479	12,488	11,463	12,052

2

Строительно-монтажные работы

№	Показатель	Значение



Выпуск 86 • январь 2014

30

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
1-й кв.	8,078	6,384	6,937	6,324	6,515	6,785	5,419
2-й кв.	8,472	6,465	7,262	6,780	6,810	7,099	5,763
3-й кв.	8,686	6,776	7,718	7,379	7,363	7,732	6,322
4-й кв.	8,580	7,068	7,945	7,630	7,776	7,826	6,826
2013 г.							
1-й кв.	8,769	7,134	8,196	7,251	7,583	8,004	7,211
2-й кв.	10,336	7,166	7,678	6,928	7,645	7,962	7,225
3-й кв.	10,761	7,286	8,218	7,245	8,294	8,315	7,707
октябрь	10,821	7,568	8,863	7,610	8,767	8,390	7,912
ноябрь	10,821	7,591	8,890	7,633	8,793	8,415	7,935
декабрь	10,832	7,847	8,958	7,663	8,825	8,456	8,006
4-й кв.	10,825	7,669	8,903	7,635	8,795	8,420	7,951

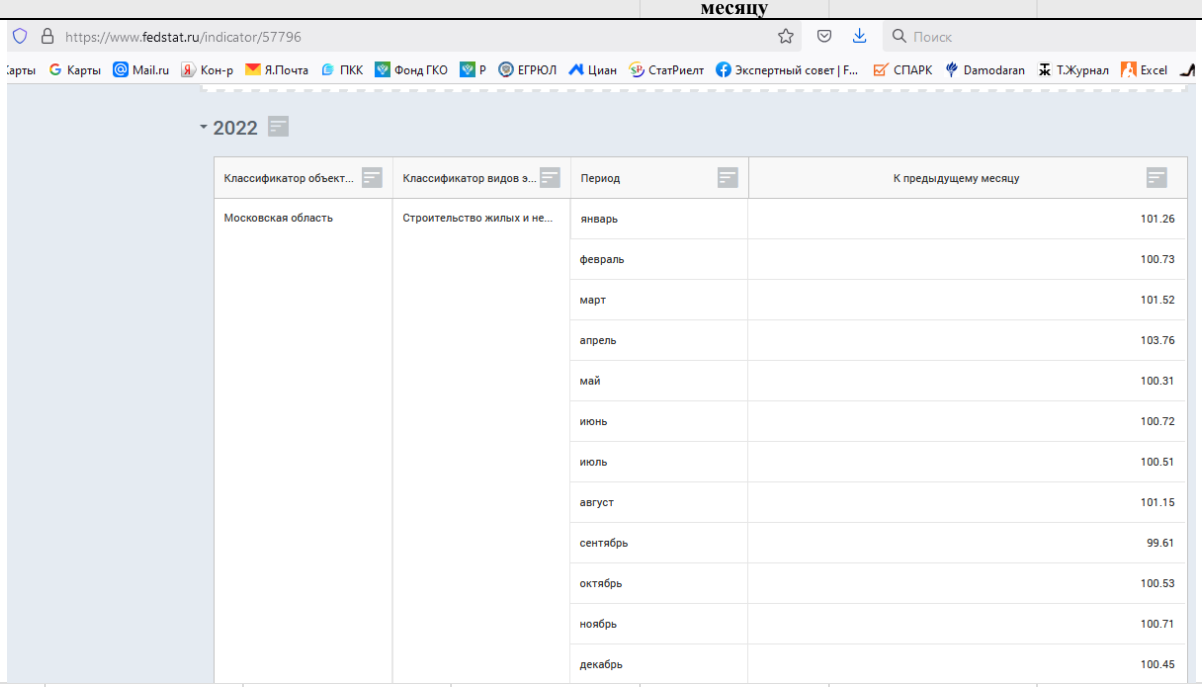
5=3/4	Коэффициент перехода от даты, по состоянию на которую определены затраты, к концу декабря 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,461
6	Коэффициент перехода от начала января 2022 г. к дате оценки[144]	1,329
7=5*6	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,942
8=1*7	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	48 211 073

Табл. 46. Расчет индекса пересчета в цены на дату оценки с января 2022 г.

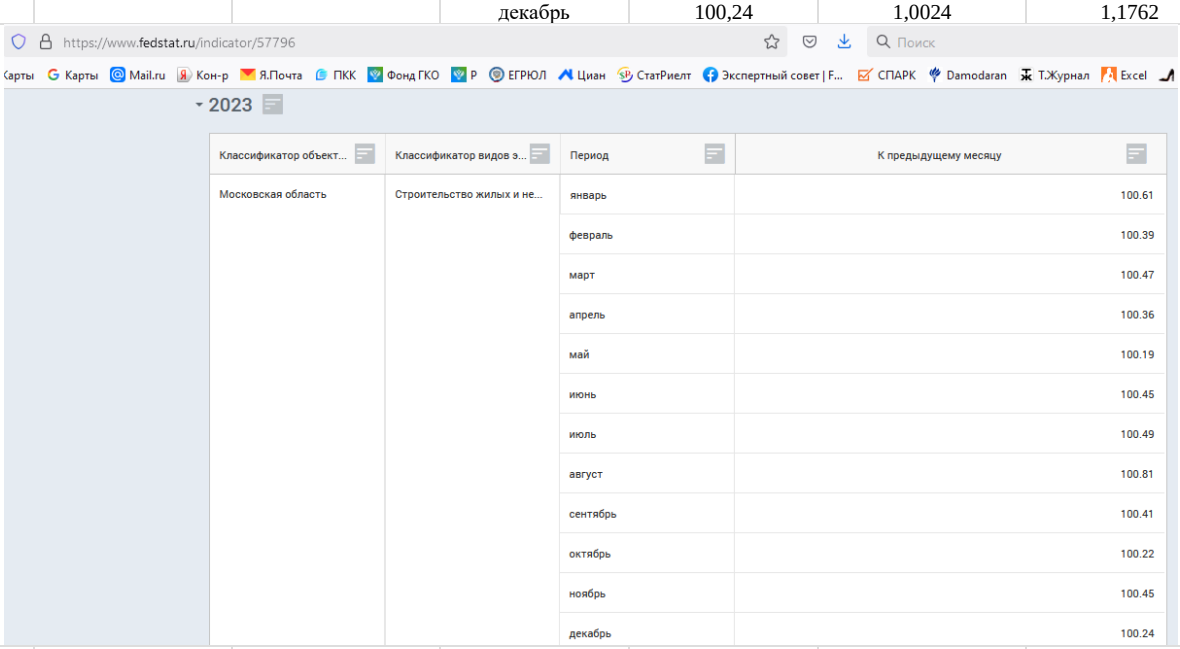
Наименование				Индексы цен к предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	Накопительный индекс
2022	Московская область	Строительство жилых и нежилых зданий	январь	101,26	1,0126	1,0126
			февраль	100,73	1,0073	1,0200
			март	101,52	1,0152	1,0355
			апрель	103,76	1,0376	1,0744
			май	100,31	1,0031	1,0778
			июнь	100,72	1,0072	1,0855
			июль	100,51	1,0051	1,0911
			август	101,15	1,0115	1,1036
			сентябрь	99,61	0,9961	1,0993
			октябрь	100,53	1,0053	1,1051
			ноябрь	100,71	1,0071	1,1130
			декабрь	100,45	1,0045	1,1180

[144] *Расчет представлен в таблице ниже*

Наименование				Индексы цен к предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	Накопительный индекс

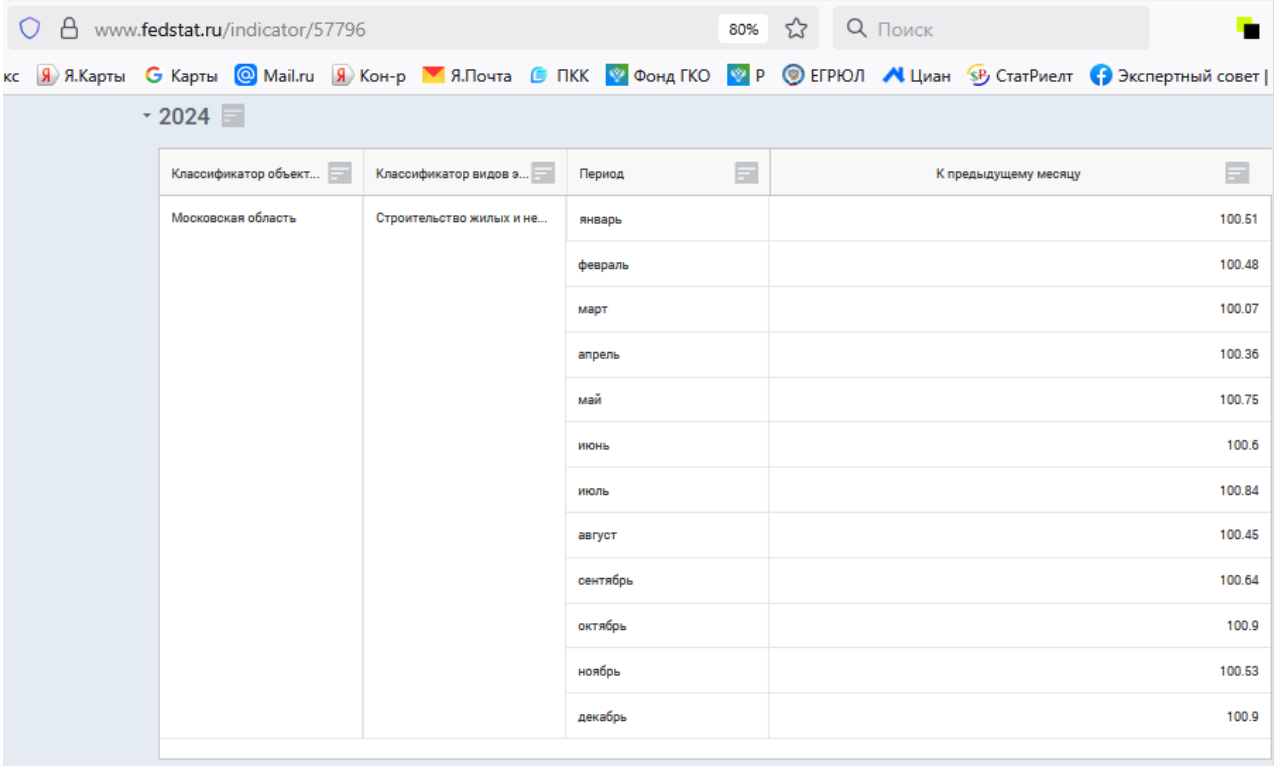


2023	Московская область	Строительство жилых и нежилых зданий	январь	100,61	1,0061	1,1248
			февраль	100,39	1,0039	1,1292
			март	100,47	1,0047	1,1345
			апрель	100,36	1,0036	1,1386
			май	100,19	1,0019	1,1407
			июнь	100,45	1,0045	1,1459
			июль	100,49	1,0049	1,1515
			август	100,81	1,0081	1,1608
			сентябрь	100,41	1,0041	1,1656
			октябрь	100,22	1,0022	1,1681
			ноябрь	100,45	1,0045	1,1734
			декабрь	100,24	1,0024	1,1762



2024	Московская область	Строительство жилых и нежилых зданий	январь	100,51	1,0051	1,1822
			февраль	100,48	1,0048	1,1879
			март	100,07	1,0007	1,1887
			апрель	100,36	1,0036	1,1930
			май	100,75	1,0075	1,2019
			июнь	100,6	1,006	1,2092
			июль	100,84	1,0084	1,2193
			август	100,45	1,0045	1,2248

Наименование				Индексы цен к предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	Накопительный индекс
			сентябрь	100,64	1,0064	1,2326
			октябрь	100,9	1,009	1,2437
			ноябрь	100,53	1,0053	1,2503
			декабрь	100,9	1,009	1,2616



Классификатор объект...	Классификатор видов э...	Период	К предыдущему месяцу
Московская область	Строительство жилых и не...	январь	100.51
		февраль	100.48
		март	100.07
		апрель	100.36
		май	100.75
		июнь	100.6
		июль	100.84
		август	100.45
		сентябрь	100.64
		октябрь	100.9
		ноябрь	100.53
		декабрь	100.9

2025	Московская область	Строительство жилых и нежилых зданий	январь	101,09	1,0109	1,2753
			февраль	99,57	0,9957	1,2698
			март	100,51	1,0051	1,2763
			апрель	100,8	1,008	1,2865
			май	100,56	1,0056	1,2937
			июнь	100,55	1,0055	1,3009
			июль	99,43	0,9943	1,2934
			август	100,35	1,0035	1,2980
			сентябрь	100,39	1,0039	1,3030
			октябрь	100,64	1,0064	1,3114
			ноябрь	100,27	1,0027	1,3149
			декабрь	101,09	1,0109	1,3292

Наименование	Индексы цен к предыдущему месяцу	К предыдущему месяцу	Накопительный индекс

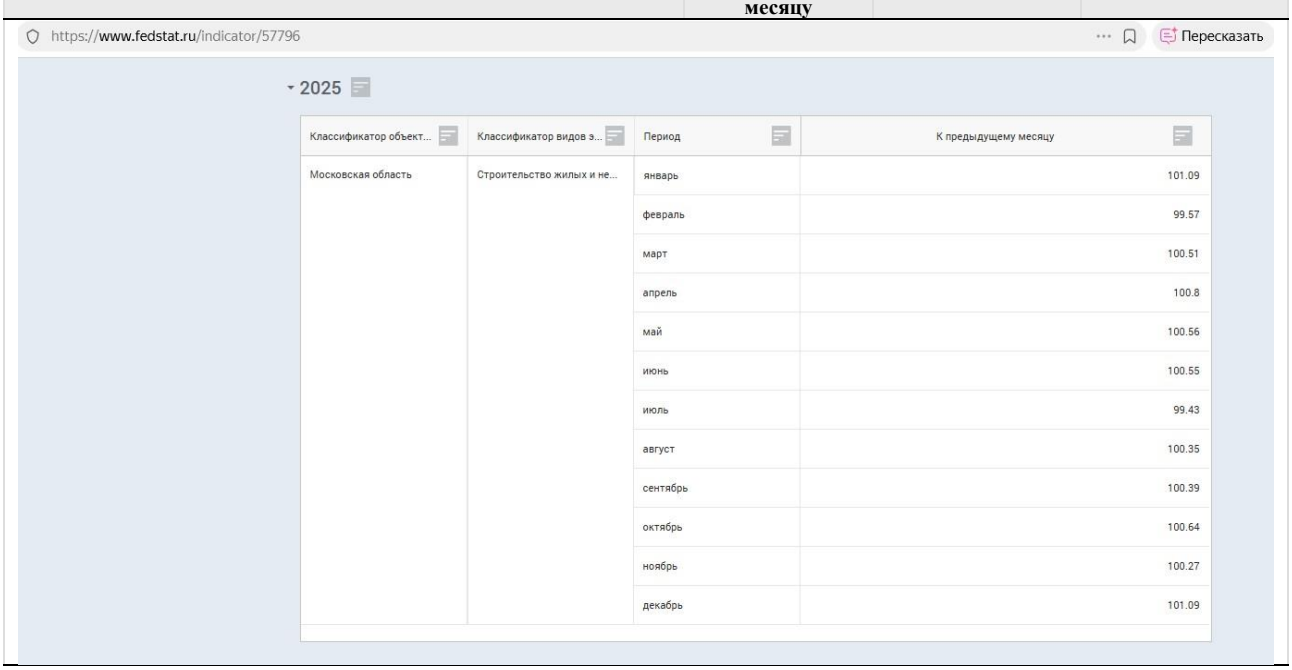
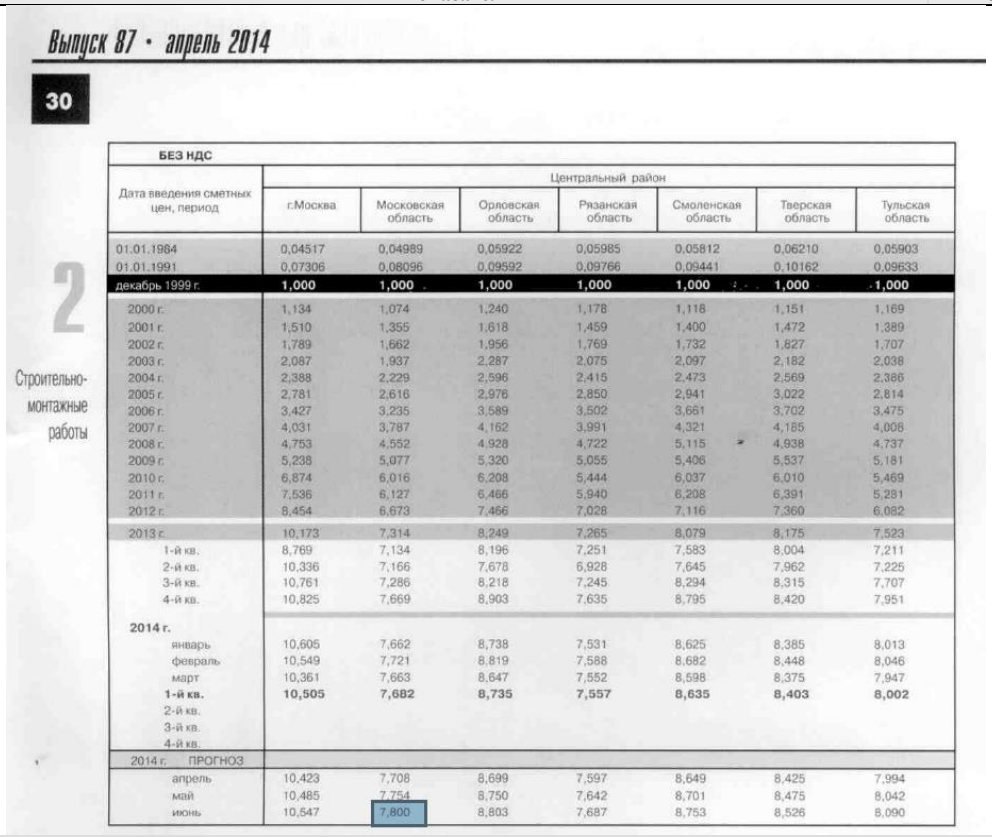


Табл. 47. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания котельной, строение 4

№	Показатель	Значение
1	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	9 875 877,40
2	Дата, по состоянию на которую определены затраты	20 мая 2014 г. / 01 июня 2014 г.
3	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2021 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 117 (октябрь 2021 г.), раздел 2.1) [145]	11,463
4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на июнь 2014 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 87 (апрель 2014 г.), раздел 2.1)	7,800

[145] *Скриншот источника информации представлен в таблице выше*

№	Показатель	Значение
		

Выпуск 87 • апрель 2014

30

БЕЗ НДС

2 Строительно-монтажные работы

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
1-й кв.	8,769	7,134	8,196	7,251	7,583	8,004	7,211
2-й кв.	10,336	7,166	7,678	6,928	7,645	7,962	7,225
3-й кв.	10,761	7,286	8,218	7,245	8,294	8,315	7,707
4-й кв.	10,825	7,669	8,903	7,635	8,795	8,420	7,951
2014 г.							
январь	10,605	7,662	8,738	7,531	8,625	8,385	8,013
февраль	10,549	7,721	8,819	7,588	8,682	8,448	8,046
март	10,361	7,663	8,647	7,552	8,598	8,375	7,947
1-й кв.	**10,505**	**7,682**	**8,735**	**7,557**	**8,635**	**8,403**	**8,002**
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2014 г. ПРОГНОЗ							
апрель	10,423	7,708	8,699	7,597	8,649	8,425	7,994
май	10,485	7,754	8,750	7,642	8,701	8,475	8,042
июнь	10,547	7,800	8,803	7,687	8,753	8,526	8,090

5=3/4	Коэффициент перехода от даты, по состоянию на которую определены затраты, к концу декабря 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,470
6	Коэффициент перехода от начала января 2022 г. к дате оценки[146]	1,329
7=5*6	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,953
8=1*7	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	19 292 239

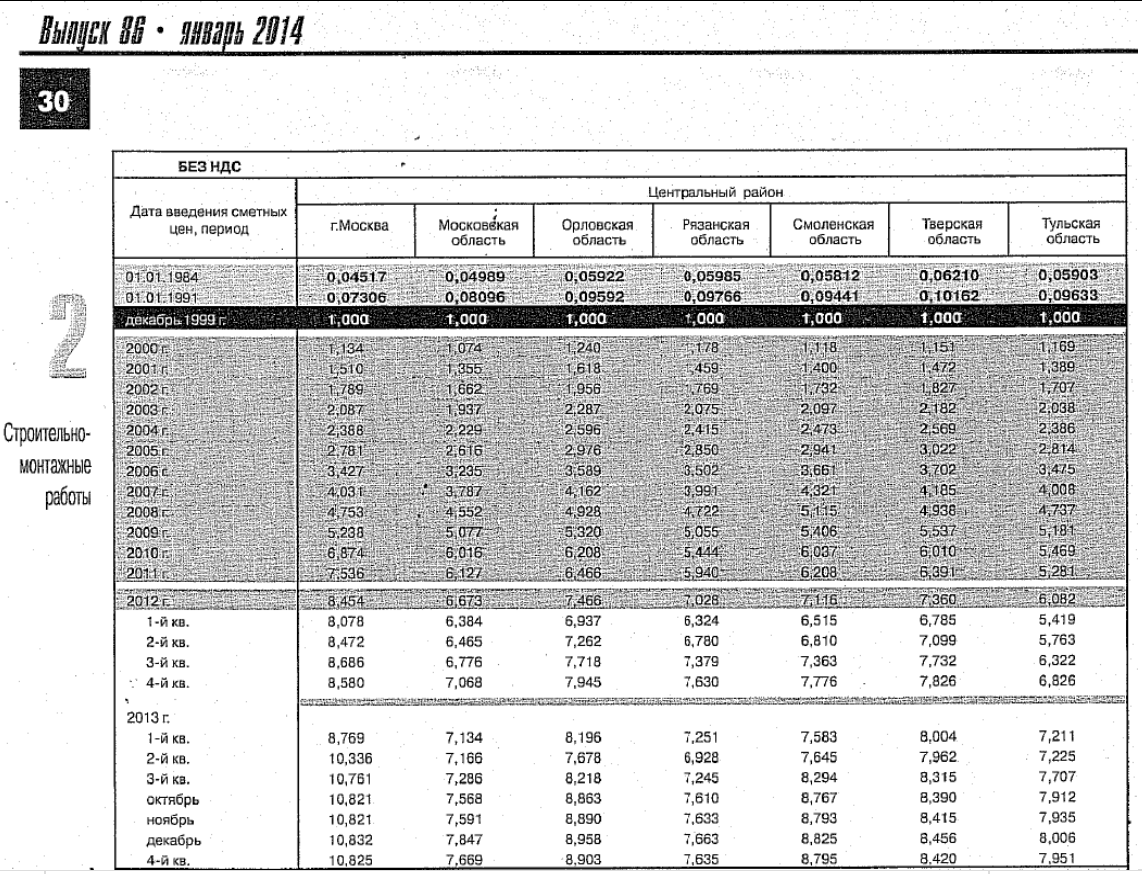
Табл. 48. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания КПП, строение 2

№	Показатель	Значение
1	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	3 854 077,40
2	Дата, по состоянию на которую определены затраты	20 декабря 2013 г.
3	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2021 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 117 (октябрь 2021 г.), раздел 2.1)[147]	11,463
4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2013 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 86 (январь 2014 г.), раздел 2.1)	7,847

[146] *Расчет представлен в таблице выше*

[147] *Скриншот источника информации представлен в таблице выше*

№	Показатель	Значение



Выпуск 86 • январь 2014

30

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,026	7,116	7,360	6,082
1-й кв.	8,078	6,384	6,937	6,324	6,515	6,785	5,419
2-й кв.	8,472	6,465	7,262	6,780	6,810	7,099	5,763
3-й кв.	8,686	6,776	7,718	7,379	7,363	7,732	6,322
4-й кв.	8,580	7,068	7,945	7,630	7,776	7,826	6,826
2013 г.							
1-й кв.	8,769	7,134	8,196	7,251	7,583	8,004	7,211
2-й кв.	10,336	7,166	7,678	6,928	7,645	7,962	7,225
3-й кв.	10,761	7,286	8,218	7,245	8,294	8,315	7,707
октябрь	10,821	7,568	8,863	7,610	8,767	8,390	7,912
ноябрь	10,821	7,591	8,890	7,633	8,793	8,415	7,935
декабрь	10,832	7,847	8,958	7,663	8,825	8,456	8,006
4-й кв.	10,825	7,669	8,903	7,635	8,795	8,420	7,951

5=3/4	Коэффициент перехода от даты, по состоянию на которую определены затраты, к концу декабря 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,461
6	Коэффициент перехода от начала января 2022 г. к дате оценки[148]	1,329
7=5*6	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,942
8=1*7	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	7 483 734

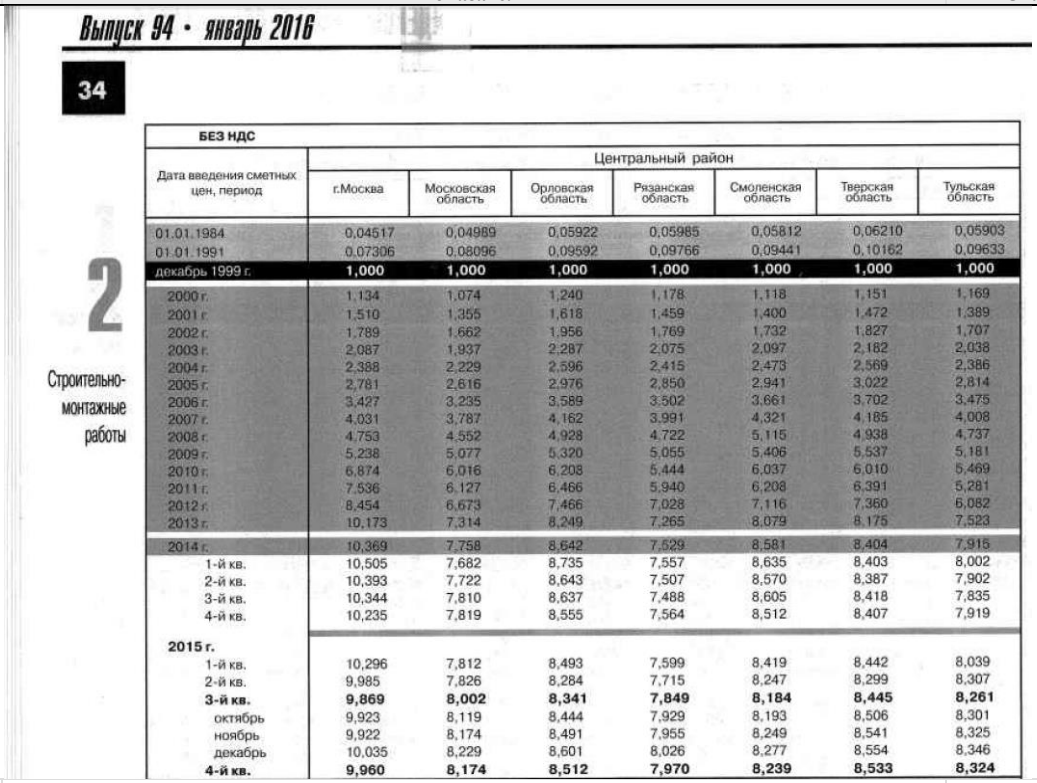
Табл. 49. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству сети газопотребления

№	Показатель	Значение
1	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	2 124 919,75
2	Дата, по состоянию на которую определены затраты	18 ноября 2015 г.
3	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2021 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 117 (октябрь 2021 г.), раздел 2.1)[149]	11,463
4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на ноябрь 2015 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 94 (январь 2016 г.), раздел 2.1)	8,174

[148] *Расчет представлен в таблице выше*

[149] *Скриншот источника информации представлен в таблице выше*

№	Показатель	Значение



Выпуск 94 • январь 2016

34

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
1-й кв.	10,505	7,682	8,735	7,557	8,635	8,403	8,002
2-й кв.	10,393	7,722	8,643	7,507	8,570	8,387	7,902
3-й кв.	10,344	7,810	8,637	7,488	8,605	8,418	7,835
4-й кв.	10,235	7,819	8,555	7,564	8,512	8,407	7,919
2015 г.							
1-й кв.	10,296	7,812	8,493	7,599	8,419	8,442	8,039
2-й кв.	9,985	7,826	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.	**9,869**	**8,002**	**8,341**	**7,849**	**8,184**	**8,445**	**8,261**
октябрь	9,923	8,119	8,444	7,929	8,193	8,506	8,301
ноябрь	9,922	8,174	8,491	7,955	8,249	8,541	8,325
декабрь	10,035	8,229	8,601	8,026	8,277	8,554	8,346
4-й кв.	**9,960**	**8,174**	**8,512**	**7,970**	**8,239**	**8,533**	**8,324**

5=3/4	Коэффициент перехода от даты, по состоянию на которую определены затраты, к концу декабря 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,402
6	Коэффициент перехода от начала января 2022 г. к дате оценки[150]	1,329
7=5*6	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,864
8=1*7	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	3 961 042

Нетипичные дополнительные затраты или экономия средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью: не выявлены, введение корректировки не требуется.

Провести анализ соответствия фактически произведенных затрат рыночным данным не представляется возможным исходя из доступного Оценщику объема информации. Настоящая оценка проводится исходя из допущения, что данные о величине понесенных затрат, предоставленные Заказчиком, соответствуют рыночным.

Определение прибыли предпринимателя (ПП)

Согласно п. 31 ФСО V элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя. В данном случае затраты на привлечение финансирования на период строительства учитывать не требуется.

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

[150] *Расчет представлен в таблице выше*

№ п/п	Город, область	Местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система	Класс	Выпуск справочника				
						май 2025 г.	№34, май 2024 г.	№33, октябрь 2023 г.	№32, май 2023 г.	№31, ноябрь 2022 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
16	Московская обл.	10-20 км от МКАД	Офисные	1, 3, 4, 6	«В»	42	23	21	20	23
		10-20 км от МКАД	Офисные	1, 4	«С»	59	19	18	17	19
		10-20 км от МКАД	Складские	6	«В»	67	79	78	74	76
		10-30 км от МКАД	Торговые	1	«С»	29	45	49	46	45
		10-30 км от МКАД	Производственные	4	«С»	32	24	23	20	21
		15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Загородные элитные	1, 3	-	49	41	42	40	43
		20-40 км от МКАД	МКД типовые	4	«С»	34	64	31	29	33
		20-40 км от МКАД	Загородные типовые современные	1, 7	-	20	34	32	32	34
		20-40 км от МКАД	Загородные типовые старой постройки	7	-	28	33	34	30	32
		30-40 км от МКАД	Офисные	1, 4	«С»	42	16	15	14	14
		30-60 км от МКАД	Торговые	1	«С»	44	48	46	43	40
		30-60 км от МКАД	Производственные	4	«С»	32	21	19	18	20
		40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Загородные элитные	1, 3	-	34	37	35	36	37
		40-70 км от МКАД	Складские	6	«В»	74	56	58	53	57
		50-60 км от МКАД	Офисные	1, 4	«С»	15	14	13	11	12
		50-60 км от МКАД	Загородные типовые современные	1	-	24	32	31	33	34
		60-70 км от МКАД	Загородные типовые современные	1	-	28	31	33	30	31
		70-90 км от МКАД	Торговые	1	«С»	31	29	27	23	26
		70-90 км от МКАД	Офисные	1, 4	«С»	4	11	12	10	10
		70-90 км от МКАД	Производственные	4	«С»	14	18	17	16	18

Рис. 94. Данные о размере прибыли предпринимателя[151]

Оценщик использовал значение прибыли предпринимателя для складов-терминалов на расстоянии от 10 до 20 км от МКАД (оцениваемые объекты расположены примерно в 10 км от МКАД, использовался наиболее сопоставимый тип объектов с учетом местоположения) в размере 67%.

Табл. 50 Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству с учетом прибыли предпринимателя

Показатель	Здание насосной с резервуарами (строение 3)	Здание котельной (строение 4)	Здание КПП (строение 2)	Сеть газопотребления
Затраты на воспроизводство выполненных работ по строительству объектов, руб. без НДС	48 211 073	19 292 239	7 483 734	3 961 042
Прибыль предпринимателя, %	67,00%	67,00%	67,00%	67,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	80 512 493	32 218 040	12 497 836	6 614 940

Определение обесценения (износа и устареваний)

Согласно п. 33 ФСО V различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное (моральное, технологическое) устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

[151] *Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2025 г.*

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Величина обесценения (износа и устареваний) определяется как потеря стоимости в результате физического износа, функционального устаревания и экономического (внешнего) обесценения.

Физический износ ($К_{ФИ}$) — это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

1) обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
2) определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
3) определение износа методом разбиения на виды износа;
4) определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств;
5) определение износа методом эффективного возраста;
6) определение износа методом сравнения продаж.

Величина физического износа определялась согласно Приказу Росстата от 15 июня 2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/) на основе данных о техническом состоянии объектов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 51. Критерии оценки технического состояния

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

Инфраструктурные объекты зданий насосной с резервуарами, котельной и КПП были построены в 2014 году. Имеют хорошее состояние (мелкие повреждения как во внутренних помещениях, так и снаружи, которые устраняются в ходе плановых косметических ремонтов), поэтому степень износа принимается равной 22,5% (среднее значение диапазона «3-хорошее состояние»). Год строительства сети газопотребления – 2018, учитывая менее значительные сроки эксплуатации степень износа принимается равной 15% (минимальное значение диапазона «3-хорошее состояние»).

Функциональное устаревание (износ) ($К_{ФУ}$) — это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Признаки функционального устаревания не выявлены.

Экономическое (внешнее) обесценение ($К_{ЭО}$) — это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение

предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Признаки экономического обесценения не выявлены.

Величина совокупного обесценения (износа и устареваний) определяется по формуле:

$$И_{совокуп} = 1 - (1 - К_{ФИ}) \times (1 - К_{ФУ}) \times (1 – К_{ЭО}).$$

Табл. 52. Итоговый расчет стоимости затратным подходом

Показатель	Здание насосной с резервуарами (строение 3)	Здание котельной (строение 4)	Здание КПП (строение 2)	Сеть газопотребления
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	80 512 493	32 218 040	12 497 836	6 614 940
Физический износ	22,5%	22,5%	22,5%	15,0%
Функциональное устаревание	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Экономическое обесценение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Совокупное обесценение (износ и устаревания)	22,5%	22,5%	22,5%	15,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб.	**62 397 182**	**24 968 981**	**9 685 823**	**5 622 699**
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб. с учетом округления без НДС	**62 397 000**	**24 969 000**	**9 686 000**	**5 623 000**

6.4. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

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

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

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости[152];

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(c) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

(a) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(c) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

(f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

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

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта[153];
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);

[152] *Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже*

[153] *Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации*

- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

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

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

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста, который не подлежит расторжению в течение первых 6-ти лет (п. 4.1 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г.). Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков. Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки. Кроме того, учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность, наиболее целесообразным является применение метода дисконтирования денежных потоков для корректного учета динамики изменения показателей.

6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода

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

Согласно п. 18 ФСО V при выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

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

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

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,84[154] года (исходя из даты оценки – 27 февраля 2026 г.). Последний год прогнозного периода – 2029 г.

Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. с Дополнительными соглашениями №1-3 по оцениваемым объектам заключен на 10 лет и может быть расторгнут по истечении первых 6-ти лет (п. 4.1 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г.). Учитывая, что заключенный договор аренды имеет условия, отличающиеся от рыночных (см. далее анализ соответствия условий рыночным в п. 6.4.3 и 6.4.4), то Оценщик допускает по истечение 6-ти лет корректировку условий договора с использованием рыночных данных на дату такой корректировки или его расторжение, так как данное поведение является типичным для рационального правообладателя.

По истечении первых 6-ти лет действия вышеуказанного договора Оценщик использует рыночные данные о ставках аренды по аналогичным объектам. Правообладателем не предоставлена информация о планируемых арендаторах или условиях новых договоров аренды или проекты дополнительных соглашений по имеющимся договорам аренды, в связи с чем наиболее корректным Оценщик считает использование рыночных данных.

6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет и прогнозирование номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.4 Отчета);

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Источником формирования доходов для оцениваемого имущества является арендная плата.

Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из условий Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. Долгосрочный договор аренды заключен 26 октября 2021 г. на 10 (десять) лет с даты подписания Акта приема-передачи (01 ноября 2021 г.) с правом любой из Сторон расторгнуть Договор в одностороннем порядке в течение 1 (одного) месяца по истечении 6 (шестого) года с даты подписания Акта приема-передачи (п. 4.1 Договора).

При этом согласно п. 4.2 Договора, Арендатор не имеет преимущественного права на заключения договора аренды на новый срок, предусмотренного п. 1 ст. 621 ГК РФ.

Согласно п. 2.5 и 5.1.1 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г., а также Дополнительному соглашению №1 от 01 декабря 2023 г. и Дополнительному соглашению №2 от 20 января 2025 г. для расчета арендной платы используются следующие величины арендуемой площади помещений:

[154] *0,84 года – доля года с даты оценки до конца календарного года*

Табл. 53. Арендуемые площади помещений и количество машиномест согласно Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Дополнительному соглашению №1 от 01 декабря 2023 г. и Дополнительному соглашению №2 от 20 января 2025 г.

Наименование	Площадь по Договору, кв. м/Количество, шт. (для машиномест)
Помещения сухого склада	13 235,70
Помещения температурно-контролируемого склада (+18С)	8 750,80
Помещения морозильного склада (-20С)	2 212,90
Помещения АБЧ	2 177,00
Машиноместо (грузовые автомобили)	80,00
Машиноместо (легковые автомобили)	30,00
Уличная площадка	1 000,00
Общая площадь помещений:	**26 376,40**

Средневзвешенная арендная ставка по комплексу (без платы за машиноместа и уличную площадку) составляет 7 599,78 руб./кв. м/год (без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Все расходы собственника компенсирует арендатор в соответствии с фактическими расходами (подробнее см. п. 6.4.4 Отчета).

Оценщик произвел расчет рыночной арендной ставки за складские помещения оцениваемых объектов. Был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее. Выборка и правила отбора объектов-аналогов приведена в разделе 4.4.1 данного Отчета.

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

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.

Табл. 54. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, д. 1/9	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, д. 2/2с1	Московская обл., Ленинский г.о., Горки Ленинские пгт, Промзона технопарк, ул. Западная, 1Б	Московская обл., г. Лыткарино, Детский городок ЗИЛ территория, рядом с д. с60	Московская обл., Ленинский г. о., Горки Ленинские пгт, Промзона технопарк, проезд Инновационный, 7А
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (18-19), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (20-22), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)
Тип объекта	Комплекс зданий и сооружений с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	27 февраля 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	26 469,5	10 000,0	5 030,0	7 734,3	8 400,0	6 000,0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административно-бытовых помещений, %	8,6%	5,0%	6,0%	5,2%	4,8%	15,8%
Доля сухого склада, %	83,1%	95,0%	94,0%	94,8%	95,2%	84,3%
Доля морозильного склада, %	8,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс качества	А	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/325998488/	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/326513860/	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/297719910/	https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/323611119/	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/321177987/
Источник данных	x	Агентство недвижимости HERZEN. Индустриальная Недвижимость, +7 980 191-45-50	Агентство недвижимости HERZEN. Индустриальная Недвижимость, +7 980 191-45-50	Аскеров Анар, +7 985 302-56-92	Агентство недвижимости CORE.XP, +7 910 425-39-82	Агентство недвижимости OF RU - коммерческая недвижимость, +7 982 088-13-79
Арендная плата, руб.	**?**	**10 800 000**	**6 077 917**	**9 667 500**	**11 480 000**	**8 190 000**
НДС в арендной плате	x	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС, без учета OPEX без коммунальных расходов	**?**	**10 623**	**11 885**	**10 075**[155]	**11 223**	**11 206**
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Не включены	Включены	Включены	Включены
Текст объявления	x	Уникальный номер помещения - 6624-5410. Склад ответственного хранения класса А. Удобное расположение: км. до МКАД. Добавьте объявление в избранное, чтобы не упустить выгодное предложение! Полный комплекс услуг складской логистики, включая приемку, хранение, упаковку, сортировку и доставку товаров Стеллажное хранение Огороженная территория. Удобный заезд. Все условия для комфортной работы. Подробности по запросу Почему стоит обращаться к нам: 1) Работаем с 2014 года	Уникальный номер помещения - 8264-143. Готовый арендный бизнес! Площадь складского комплекса 43 379 м2. Целиком заполнен арендаторами. Договора подписаны на 5-7 лет. Технические решения соответствуют международным стандартам! Площадь склада 40.651 м2. Офисная часть 2.589,34 м2. Технические помещения 138,68 м2 Рабочая высота: 12 м. Оптимальная сетка колонн под различные стеллажные схемы: 12 х 24 м. Полы выполняются из бетона марки М400 (ВЗО) с упрочняющим покрытием. Равномерно - распределенная нагрузка 7	Предложение от Собственника! Сдаётся складское помещение с АБК класса А, расположенное по адресу: Московская область, г. Видное, складской комплекс Технопарк М4, в 9 км. от МКАД по Каширскому шоссе, общей площадью 7734 м2, общая площадь территории 13000 м2., высота потолка 12 метров, полы - антипыль с нагрузкой 10 тонн на 1м2, антресоль 1 тонна на 1 м2, шаг колонн в здании 24х24 метра, в зоне экспедиции 12х12 метра), 6 доковых ворот (с возможностью увеличения) с телескопической аппарелью. Отоп-	Аренда качественного склада от собственника. Ввод в середине 2026 г Московская область, г. Лыткарино, Детский городок ЗИЛ. Территория располагается напротив здания с60. Технические параметры склада: Площадь: 8200 кв. м. Класс: А. Рабочая высота потолков: 12 м. Нагрузка на пол: 8 тонн. 1 док на 1 000 кв. м. Шаг колонн: 12*24. Спринклерная система пожаротушения. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Почему стоит обратиться именно к нам? - Самая большая и актуальная база недвижимости: проанализируем рынок и поможем с	Отапливаемый склад в аренду от собственника без комиссии. Класс А. Объявление актуально. Охраняемая территория. 14 км от МКАД. Никаких скрытых платежей. Открыты к диалогу по условиям аренды. ID объекта 2992. Добавьте в избранное, чтобы не потерять! Общая площадь: 6 000 кв. м. Склад: 4 050 кв. м. Офис: 945 кв. м. Мезонин: 1 005 кв. м. 14 км от МКАД по Каширскому шоссе. Технические характеристики: Количество ворот: 12 шт. (Докового типа), с двух сторон Температурный режим: Отапливаемый склад

[155] По объектам-аналогам №3,4,5 для получения арендной ставки без операционных расходов (OPEX) Оценщик вычел среднерыночные операционные расходы по аналитическим данным в размере 2 220 руб. за кв. м год (без НДС). Расчет величины средних операционных расходов по рыночным данным представлен в п. 4.4.2 Отчета.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		2) Специализируемся только на индустриальной и складской недвижимости 3) У нас одна из самых больших баз собственников и клиентов 4) Не берём комиссию с арендаторов/покупателей.	т/кв.м. Количество доклеверов 38 шт. Все доки оснащены воздушными завесами для исключения попадания холодного воздуха внутрь здания. Каркас: Железобетонные колонны. Несущие конструкции кровли - огрунтованные и окрашенные металлические фермы, кровля мягкая по настилу из оцинкованного профлиста, негорючий утеплитель, гидроизоляция - мембрана толщиной 1,2 мм. Освещение: Светодиодными светильниками с уровнем освещенности в помещениях на уровне 1,5 м от пола до момента установки стеллажей - 150 лк. Перегрузочное оборудование: Погрузочно-разгрузочные доки будут рассчитаны на нагрузку не менее 8 тонн. Все доки оснащены воздушными завесами для исключения попадания холодного воздуха внутрь здания. Максимальная нагрузка на одну опору стеллажа (10см х 15см): 7,5 т. Площадь участка 7,1 Га. В собственности! М/м для парковки крупнотоннажных т/с - 78 шт. М/м для парковки среднетоннажных т/с - 4 шт. М/м для парковки легковых т/с - 44 шт.	ление, система пожаротушения гидрант, вентиляция, вода, канализация, дополнительный источник питания (генератор), огороженная и охраняемая территория, круглосуточный режим работы, своя парковка. В цену не включено: коммунальные расходы. Обеспечительный платеж 2 месяца.	выбором идеально подходящего складского помещения именно для вашей компании. - Окажем консультацию и содействие на всех этапах. - Проведем показы в удобное для вас время. Звоните и мы оперативно организуем показ и ответим на все интересующие Вас вопросы!	Высота потолка: 12 м Пол: Бетон-Антипыль Освобождается, дата доступа 06.04.2026. Оптоволоконные коммуникации связи. Пропускная система Охранная и пожарная сигнализации. Коммерческие условия: Арендная ставка: 16 380 руб./кв. м/год, УСН Эксплуатационные расходы: Включены
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	Имеется стеллажное оборудование. АБЧ около 500 кв. м	Имеется стеллажное оборудование. АБЧ около 300 кв. м	Стеллажное оборудование имеется. АБЧ около 400 кв. м	Стеллажное оборудование отсутствует. Площадь административно-бытовых	Стеллажное оборудование отсутствует.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
					помещений 400 кв. м., может быть скорректирована под арендатора	
Фото	 	 	 	 	 	 

Проверка достоверности информации о сделках

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

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Корректировки по первым четырем элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг, размер которой рассчитан в нижеследующей таблице.

Табл. 55. Скидка на торг (отличие цены предложения от цены сделки)

<table>
<tr><th rowspan="2">№ п.п.</th><th colspan="3">Скидка на торг</th><th rowspan="2">Характеристика</th><th rowspan="2">Источник</th></tr>
<tr><th>min значение</th><th>max значение</th><th>среднее значение</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="3">аренда</td><td rowspan="2">а) Цена предложения
<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Складские объекты класса "А"</td><td>10,52</td><td>7,21</td><td>14,09</td></tr><tr><td>Складские объекты класса "В"</td><td>9,84</td><td>7,03</td><td>13,18</td></tr></table>б) Арендная ставка
<table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Складские объекты класса "А"</td><td>10,08</td><td>6,36</td><td>13,79</td></tr><tr><td>Складские объекты класса "В"</td><td>9,42</td><td>6,09</td><td>13,14</td></tr></table></td><td rowspan="2">Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.</td></tr>
<tr><td>6,36%</td><td>13,79%</td><td>10,08%</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="3">аренда</td><td rowspan="2">Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года
<table><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ [1]</th><th colspan="3">По регионам [2]</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr><tr><td></td><td>А. При продаже объектов</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,92</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>2</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td><td>0,87</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,91</td></tr><tr><td>3</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,90</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>4</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,78</td><td>0,87</td><td>0,84</td><td>0,86</td><td>0,84</td><td>0,81</td></tr><tr><td>5</td><td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td><td>0,66</td><td>0,91</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,77</td></tr><tr><td>6</td><td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td><td>0,63</td><td>0,91</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,77</td></tr><tr><td>7</td><td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td><td>0,70</td><td>0,87</td><td>0,81</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,77</td></tr><tr><td></td><td>Б. При аренде объектов</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>8</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,91</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>9</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,93</td></tr><tr><td>10</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,91</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>11</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,82</td><td>0,91</td><td>0,88</td><td>0,89</td><td>0,88</td><td>0,85</td></tr></table>Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- 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.</td><td rowspan="2">Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda</td></tr>
<tr><td>Б группа (исходя из местоположения оцениваемых объектов)</td><td>5,0%</td></tr>
<tr><td colspan="3">7,54% - в среднем при аренде объектов</td><td colspan="2">Значение, принимаемое к расчету (среднее), %</td></tr>
</table>

Таким образом, величина скидки на торг составит 7,54%.

Табл. 56. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв. м в год без НДС	?	10 623	11 885	10 075	11 223	11 206
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год	х	10 623	11 885	10 075	11 223	11 206
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год	х	10 623	11 885	10 075	11 223	11 206
Дата продажи	27 февраля 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.	Февраль 2026 г.
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год	х	10 623	11 885	10 075	11 223	11 206
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-7,54%	-7,54%	-7,54%	-7,54%	-7,54%
Скорр. цена, руб./кв. м в год	х	9 822	10 989	9 315	10 377	10 361
Последовательные корректировки, суммарно	*х*	*-7,54%*	*-7,54%*	*-7,54%*	*-7,54%*	*-7,54%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в год без НДС	х	9 822	10 989	9 315	10 377	10 361

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (https://yandex.ru/maps/). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.

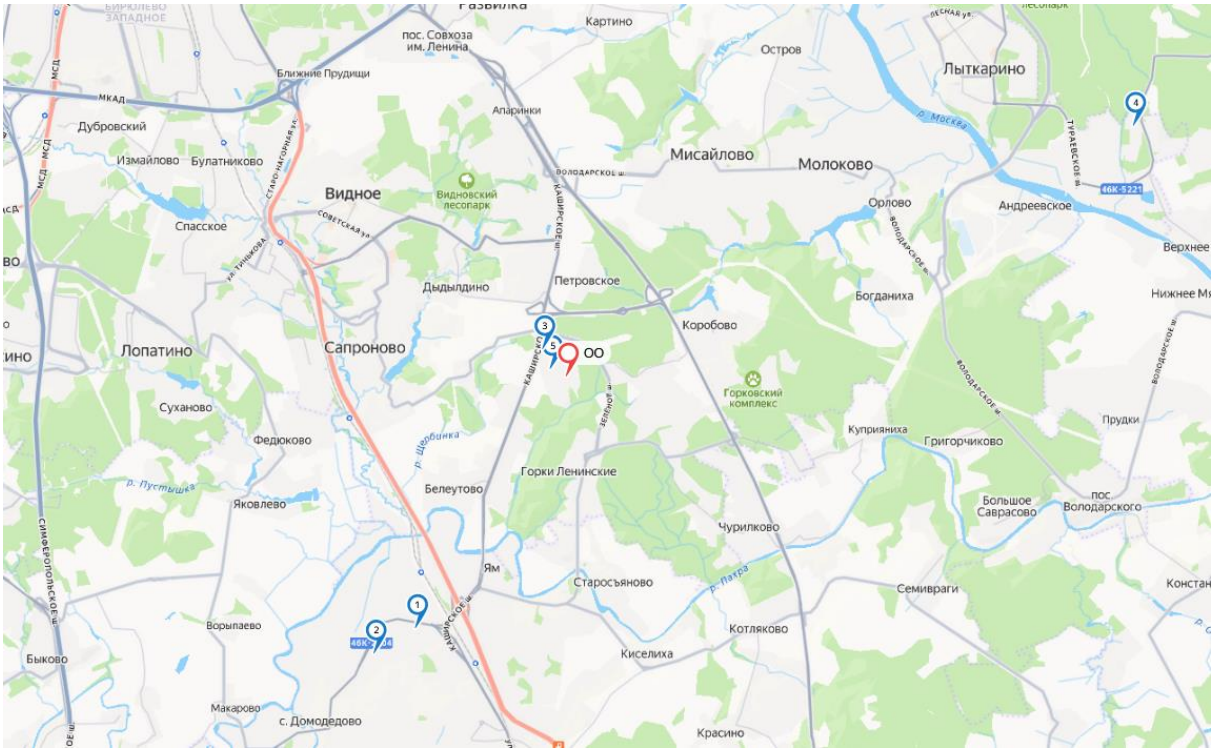


Рис. 95. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и оцениваемого объекта (красная метка) на карте

В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги №3, 5 расположены в территориальной зоне менее 10 км от МКАД, а объекты-аналоги №№1, 2, 4 в территориальной зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК (расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на скриншотах источников информации, приведенных в Приложении №2 данного Отчета), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД, кроме объекта-аналога №4. Объект-аналог №4 расположен восточнее, чем оцениваемый объект, однако, по аналитическим источникам в сопоставимой ценовой зоне, корректировка на направление не вводилась.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах «условного Четвертого транспортного кольца» («условное ЧТК»), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)**	1,06	1,04	1,09
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между «условным ЧТК» и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД**	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** информация о местоположении «условного ЧТК» представлена в Части 4 настоящего Справочника

Рис. 96. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[156]

[156] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

Корректировка принимается на среднем уровне. Для объектов-аналогов №№3, 5, расположенных в незначительной удаленности от Объекта оценки, корректировка не применялась.

Табл. 57. Расчет корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (18-19), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (20-22), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)
Величина корректировки, %	х	10,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%

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

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ: <100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
<100	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,57	1,71	1,84	1,97
100–250	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,42	1,55	1,68	1,79
250–500	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,30	1,41	1,52	1,63
500–1000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,19	1,30	1,40	1,50
1000–1500	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,09	1,19	1,28	1,37
1500–2000	0,64	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,09	1,18	1,26
2000–5000	0,59	0,64	0,71	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16
5000–10000	0,54	0,60	0,66	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,07
10000>	0,51	0,56	0,61	0,67	0,73	0,79	0,87	0,93	1,00

Рис. 97. Зависимость от площади для объектов высококлассной складской недвижимости[157]

Оцениваемый объект и объект-аналог №1 относятся к диапазону площади 10 000 кв. м и выше, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№2-5 относятся к диапазону площади от 5 000 до 10 000 кв. м, необходима корректировка.

Табл. 58. Расчет корректировок на площадь для оцениваемых объектов

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь улучшений, кв. м	26 469,5	10 000,0	5 030,0	7 734,3	8 400,0	6 000,0
Величина корректировки, %	х	0,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и объект-аналог №3 являются зданиями с земельными участками. Объекты-аналоги №№1,2,4,5 представлены помещениями. Однако, учитывая размер объектов и наличие у них выделенных земельных участков, корректировка не вводится.

Объект оценки имеет выделенный земельный участок, площадь которого, как и площади земельных участков всех объектов-аналогов соответствуют нормам обеспеченности для складской недвижимости класса «А» (обеспечены зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д.), Оценщик не производит корректировку по данному фактору.

Корректировка на класс качества. Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги относятся к классу А, введение корректировки не требуется.

Корректировка на техническое состояние зданий. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят/могут быть сданы в аренду, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Техническое состояние объектов -аналогов определялось исходя из периода постройки с учетом фотоматериалов,

[157] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.*

представленных в предложении. Оцениваемый объект и объект-аналог №1 находятся в хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2014 г., объект-аналог №1 – в 2016 г.). Объекты-аналоги №№ 2-5 имеют очень хорошее состояние, т.к. являются более новыми зданиями (2022-2026 г. п.), требуется введение корректировки.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящемся в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,09	1,30

Рис. 98. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[158]

Поскольку в Сборнике отсутствует градация технического состояния на очень хорошее и хорошее, то для введения корректировки Оценщик использует минимальное значение диапазона для хорошего и удовлетворительного состояния, а именно коэффициент 1,10.

Табл. 59. Расчет корректировок на техническое состояние

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Величина корректировки, %	х	0,00%	-9,09%	-9,09%	-9,09%	-9,09%

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

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

Корректировка на площадь административно-бытовых помещений в составе общей площади зданий определяется с использованием исследований ABN Group:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,62	1,24	1,98

Рис. 99. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов[159]

Для морозильного склада корректировка вводится на основании фактических данных Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. с Дополнительными соглашениями №№1,2,3. Соотношение между арендными ставками помещений морозильного склада и складских помещений составило 1,97[160].

[158] Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным высококлассным объектам данный фактор отсутствует)

[159] Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.

[160] В соответствии с политикой конфиденциальности Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г., Соглашение о замене стороны и Дополнительные соглашения №1, №2, №3 к нему относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем к отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

Морозильные склады

Корректировка отражает отношение ставки аренды морозильного склада объекта к ставке аренды аналогичного сухого склада.

Температурный режим морозильного склада в среднем составляет от -18 до -24 Градусов Цельсия. Применение корректировки целесообразно только при отсутствии аналогов для морозильных складов.

Название корректировки	Класс A+, A		Класс B+, B	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00

Рис. 100. Корректирующие коэффициенты на назначение площадей в рамках многофункционального объекта при аренде [161]

Согласно данным Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на III кв. 2025 г., коэффициент отношения арендной ставки морозильного склада объекта к арендной ставке аналогичного сухого склада, находится в диапазоне от 1,8 до 2,0 (для складов класса А). Таким образом, значение определенного Оценщиком коэффициента отношения арендной ставки помещений морозильного склада по отношению к арендной ставке помещений сухого склада (1,97) соответствует рыночным данным.

Оцениваемый объект в своем составе имеет также помещения температурно-контролируемого склада (+18 С). Однако, учитывая, что рынок помещений такого типа отсутствует и преимущества подобных помещений спорны, корректировка на наличие указанных помещений не вводится, а их площадь учтена в площади сухого склада.

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

$$К = Д_{ск} \times С_{ск} + Д_{ад} \times С_{ад} + Д_{мск} \times С_{мск}, \text{ где:}$$

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- $Д_{ск}$ – доля помещений сухого склада от общей площади;
- $С_{ск}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м помещений сухого склада ($С_{ск}$ =1);
- $Д_{ад}$ - доля офисно-бытовых помещений от общей площади;
- $С_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисно-бытовых помещений по отношению к стоимости помещений сухого склада ($С_{ад}$=1,62);
- $Д_{мск}$ - доля помещений морозильного склада от общей площади;
- $С_{мск}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м помещений морозильного склада по отношению к стоимости помещений сухого склада ($С_{мск}$=1,97).

Табл. 60. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административно-бытовых помещений, %	8,6%	5,0%	6,0%	5,2%	4,8%	15,8%
Доля сухого склада, %	83,1%	95,0%	94,0%	94,8%	95,2%	84,3%
Доля морозильного склада, %	8,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент назначения	1,1339	1,0310	1,0370	1,0321	1,0295	1,0977
Величина корректировки, %	x	9,98%	9,35%	9,87%	10,14%	3,30%

[161] *Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на III кв. 2025 г., https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2025/11/Дайджест_Складская_недвижимость_Москва_3Q2025.pdf*

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, корректировка не требуется.

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

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов №№1-3 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№ 4,5 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка. По данным анализа рынка разбор, транспортировка, сборка на новом месте и прочие действия, связанные с перелокацией стеллажного оборудования, не имеют экономической целесообразности, в связи с этим арендатор при окончании срока аренды обычно оставляет стеллажное оборудование в здании. Расчет стоимости оцениваемого объекта произведён с учётом стеллажного «парка», имеющегося в оцениваемом здании в допущении, что данное оборудование останется в оцениваемом здании в случае его продажи.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	**Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,12	**1,07**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,09	**1,06**
3	**Сельскохозяйственные** здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,02	1,58	**1,27**

Рис. 101. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[162]

Корректировка принимается по среднему значению диапазона.

Табл. 61. Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Коэффициент	1,06	1,06	1,06	1,06	1,00	1,00
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта. Корректировка не требуется. Иные отличия, существенно влияющие на стоимость, между Объектом оценки и объектами-аналогами не выявлены.

Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода ($С_0$) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $Ц_{пр.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта- аналога,

[162] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2026 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-01-2026-goda*

- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (1-ABS) / S, где:

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц (1-ABS) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и арендной ставки за площади Объекта оценки.

Табл. 62. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемых объектов (без НДС, без операционных расходов)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**x**	**9 822**	**10 989**	**9 315**	**10 377**	**10 361**
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, д. 1/9	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, д. 2/2с1	Московская обл., Ленинский г.о., Горки Ленинские пгт, Промзона технопарк, ул. Западная, 1Б	Московская обл., г. Лыткарино, Детский городок ЗИЛ территория, рядом с д. с60	Московская обл., Ленинский г. о., Горки Ленинские пгт, Промзона технопарк, проезд Инновационный, 7А
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (18-19), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (20-22), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (9-10)
Корректировка, %	x	10,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	982	1 099	0	1 038	0
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь улучшений, кв. м	26 469,5	10 000,0	5 030,0	7 734,3	8 400,0	6 000,0
Корректировка, %	x	0,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	-769	-652	-726	-725
Тип объекта	Комплекс зданий и сооружений с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	-9,09%	-9,09%	-9,09%	-9,09%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	-999	-847	-943	-942
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка %	x	9,98%	9,35%	9,87%	10,14%	3,30%
Корректировка, руб./кв. м	x	981	1 027	919	1 052	342
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	623	622
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*х*	*1,21*	*1,02*	*0,93*	*1,09*	*0,93*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м без НДС	**х**	**11 883**	**11 175**	**8 653**	**11 267**	**9 593**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения) (ABS), %	х	19,98	35,44	25,96	42,23	25,40
1-ABS (Абсолютная валовая коррекция)	х	0,80	0,65	0,74	0,58	0,75
Коэффициент вариации	х	*13%*				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	*27%*				
Весовой коэффициент	1,000	0,228	0,184	0,211	0,165	0,213
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС	**10 483**	**2 709**	**2 056**	**1 825**	**1 854**	**2 039**

В данном случае коэффициент вариации (Var) для оцениваемого объекта составил менее 33%, что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем скорректированные цены могут использоваться для оценки стоимости оцениваемого объекта.

Расчетная ставка аренды за площади Объекта оценки с учетом структуры площадей (наличия морозильных складов, административной части) составляет 10 483 руб. /кв. м в год без учета OPEX и НДС.

Таким образом, фактическая ставка аренды по Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г. с Дополнительными соглашениями №1,2,3 ниже среднерыночных значений, отклонение составило около 27,5% (7 599,78 (фактическая средневзвешенная ставка без платы за машиноместа и открытую площадку)/10 483,00 (среднерыночная ставка с учетом структуры площадей) -1). Следует отметить, что в связи с конфиденциальностью в Отчете представлена часть проведённого анализа, раскрытие которой допустимо согласно политике конфиденциальности правообладателя.

Согласно п. 5.2 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. ежегодно (один раз в год), начиная с даты истечения одного календарного года, исчисляемого с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты, в соответствии с Договором купли-продажи, и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды ставка Базовой арендной платы и плата за парковку автоматически увеличивается на 5% (пять) процентов. Право собственности Покупателя зарегистрировано 24 января 2022 г., таким образом, первая индексация проведена с 24 января 2023 г., вторая с 24 января 2024 г., третья с 24 января 2025 г., четвертая с 24 января 2026 г.

Согласно п. 1.3 Дополнительного соглашения №2 от 20 января 2025 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г. ежегодно, начиная с 24 января 2026 г. и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Плата за уличную площадку автоматически увеличивается на 5% (пять) процентов.

Следует отметить, что данные величины сопоставимы с размером прогнозного уровня инфляции в 2026 гг. и далее, которая составит 4,0-4,65%[163] и соответствует общей социально-экономической обстановке, в частности адекватна при сравнении с прогнозным темпом экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки.

Прогнозы роста ВВП не изменились – 1,1% в 2026 году, 1,7% в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста повышена на 0,2 п. п. до 2,0%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,3% (средний темп: 1,9% в год)[164].

К дальнейшему расчету Оценщик принимает условия действующего долгосрочного договора аренды до даты его возможного расторжения и производит ежегодную индексацию арендной платы на 5% в год.

В 2028 г. и постпрогнозном периоде Оценщик использует рыночные данные о ставках аренды, рассчитанные выше, скорректированные на темп инфляции (расчет темпа представлен в п. 6.4.5 Отчета).

Табл. 63. Расчет ставки аренды в постпрогнозном периоде

Показатель	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Корректировка на индекс изменения цен (инфляция) накопленным итогом
Ставка аренды в 2026 году (дата оценки)	10 483	100,00%
Ставка аренды в 2027 году	10 970	104,65%
Ставка аренды в 2028 году	11 415	108,89%
Ставка аренды в 2029 году	11 871	113,24%

[163] *Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов (дата публикации 26 сентября 2025 г.), https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html; Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)*

[164] *По материалам: Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)*

Табл. 64. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном периоде

Наименование / Период	27.02.2026-31.12.2026[165]	2027	2028[166]	2029	Постпрогнозный период
Площадь по ДА, кв. м	26 376,40	26 376,40	26 376,40	26 376,40	26 376,40
Арендная плата без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	8 185,95	8 595,25	12 295,18	12 786,99	13 298,47
Период (доля года)	0,84	1	1	1	1
Денежный поток, руб. без НДС	**182 328 956,28**	**226 711 662,74**	**324 302 618,69**	**337 274 723,43**	**350 765 712,37**

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения обусловлена фиксированными условиями долгосрочного договора в части индексации. Анализ темпа индексации приведен выше по тексту Отчета.

6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы в размере фактических затрат, понесенных Арендодателем в связи с уплатой налога на имущество, земельного налога, платы за пользование инженерной инфраструктурой и дорожной сетью Комплекса, расходами Арендодателя на страхование, а также в связи с содержанием и ремонтом подъездных путей, по которым обеспечен доступ в Комплекс, за 1 (один) месяц (не включая НДС). В случае изменения законодательства о налогах и сборах, увеличения земельного налога и налога на имущество, связанных с владением Объектом и/или Земельным участком, платы за пользование инженерной инфраструктурой и дорожной сетью Комплекса, расходов на содержание и ремонт подъездных путей к Комплексу, размер Операционных расходов подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки/ платы/ расходов для Арендодателя.

Согласно п. 5.1.3 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере всех платежей за электроэнергию, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение (канализация) и иных платежей, потребленных Арендатором в Комплексе. Переменная часть арендной платы определяется на основании расходов, понесенных Арендодателем на обеспечение оказания коммунальных услуг Арендатору в Комплексе, размер которых указывается Арендодателем в счетах на уплату Переменной арендной платы.

Кроме того, на основании п. 7.3 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. Арендатор обязуется осуществлять эксплуатацию и техническое содержание:

- своими силами (или силами третьих лиц) и за свой счет содержать в исправном состоянии и эксплуатировать объекты, включая все инженерные системы и механизмы, в том числе, но не исключительно, оборудование, вентиляцию, доковые ворота и уравнительные платформы, а также прилегающую территорию, проводить капитальный ремонт оборудования, менять расходные части, проводить тестовые работы и иные работы, необходимые для надлежащего функционирования оборудования, в соответствии с инструкциями по эксплуатации, техническими паспортами и рекомендациями производителя;
- самостоятельно осуществлять регулярное техническое обслуживание и проводить текущий ремонт конструктива объектов, включая полы и кровлю, а также инженерных коммуникаций, проборов и оборудования в течение всего срока действия Договора;
- самостоятельно проводить капитальный ремонт конструктива объектов, включая полы и кровлю, в течение 5 (пяти) лет в даты вступления Договора в силу;
- содержать комплекс, в том числе объекты, а также прилегающую к ним территорию, в чистом виде и свободным от мусора, в том числе мыть поверхность окон по мере загрязнения;
- осуществлять уборку (чистку) снега и льда в зимний период на территории комплекса, в том числе на прилегающей к зданиям территории, в том числе и в придоковой зоне, в случае необходимости - вывозить снег с территории комплекса.

[165] *Данный период составляет 0,84 года – с даты оценки до конца календарного года*

[166] *Величина арендной платы получена путем корректировки ставки аренды в 2028 г. на дополнительные доходы от аренды парковочных мест и открытой площадки исходя из их удельного размера в % в ретроспективном периоде*

- совершать за свой счет иные действия, включая, но не ограничиваясь, уборку и ремонт в объектах в соответствии с указаниями уполномоченных органов/организаций, данными по результатам любого осмотра, проверки и инспекции, при проведении которых выяснилось, что Арендатор нарушает правил безопасности, правил пожарной безопасности, санитарные нормы или другие такие предписания и правила, действующие в Российской Федерации;
- осуществлять эксплуатацию, ремонт, замену, чистку и содержание системы пожарной сигнализации, системы автоматического пожаротушения, противопожарного водопровода; службы безопасности, системы сигнализации, а также других систем в объектах;
- совершать за свой счет иные действия в целях поддержания надлежащего технического состояния объектов, инженерных систем, оборудования и т.д.

Фактические данные о ретроспективных расходах Оценщику не предоставлены в связи с их конфиденциальностью, в связи с этим провести их анализ не представляется возможным.

Данные о рыночном размере операционных расходов представлены в п.4.4 Отчета.

Таким образом, в данном случае прогноз расходов не производится, так как при расчете денежных потоков учитывается только базовая (т.е. чистая) арендная плата. Все расходы собственника компенсирует арендатор исходя из фактических затрат. Оценщик допускает, что действующий Долгосрочный договор аренды либо будет продлен на условиях, указанных ранее, либо будет заключен новый договор аренды, по условиям которого операционные и коммунальные расходы будут покрываться арендатором в достаточном объёме для компенсации фактически производимых собственником расходов.

6.4.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)[167], валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

[167] *Применим в рамках оценки бизнеса*

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость[168]

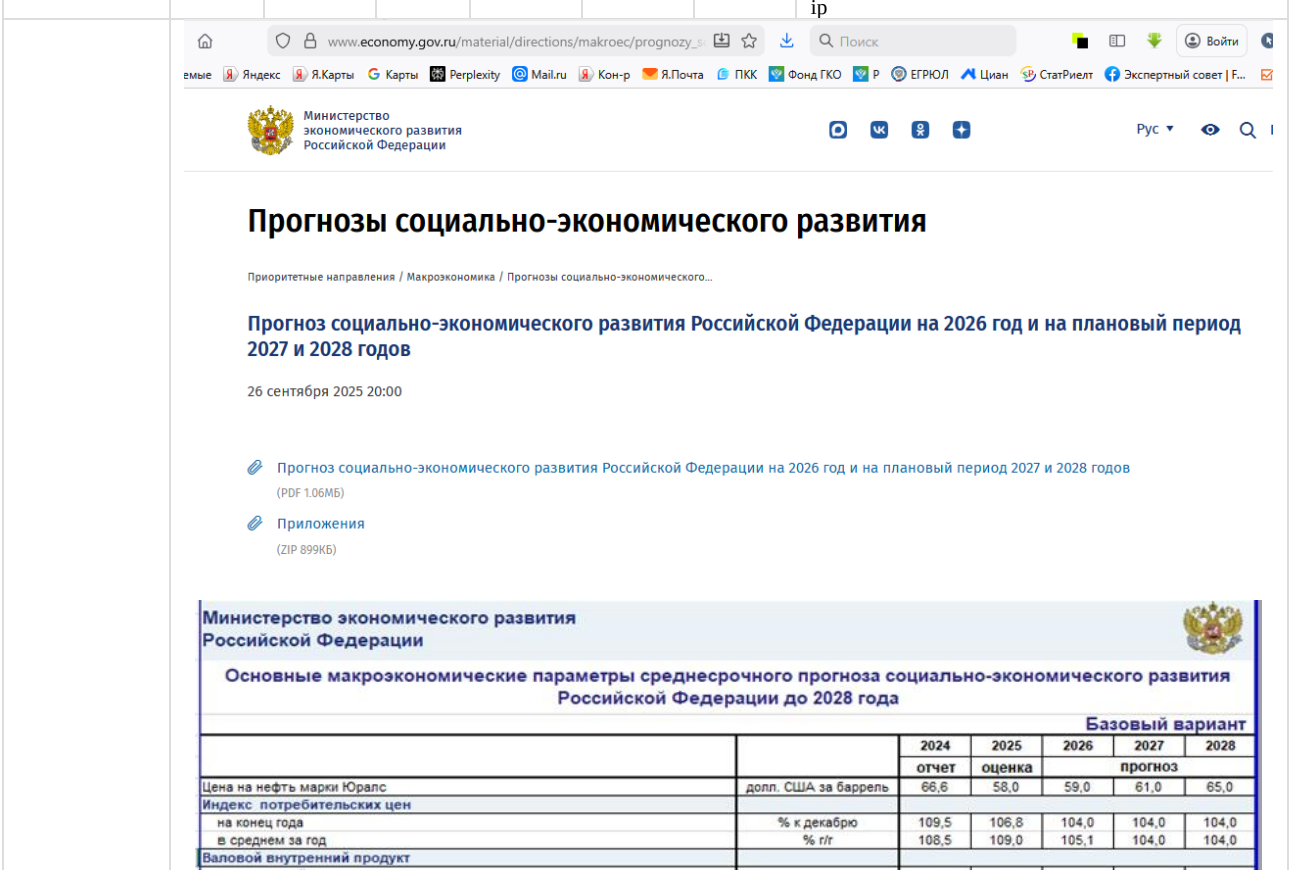
В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Ставка капитализации по расчёту составила 12,04% (подробнее см. раздел 4.4.2 Отчета).

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования. В качестве долгосрочного темпа роста Оценщик принимает темп инфляции.

Табл. 65. Данные о прогнозном темпе инфляции

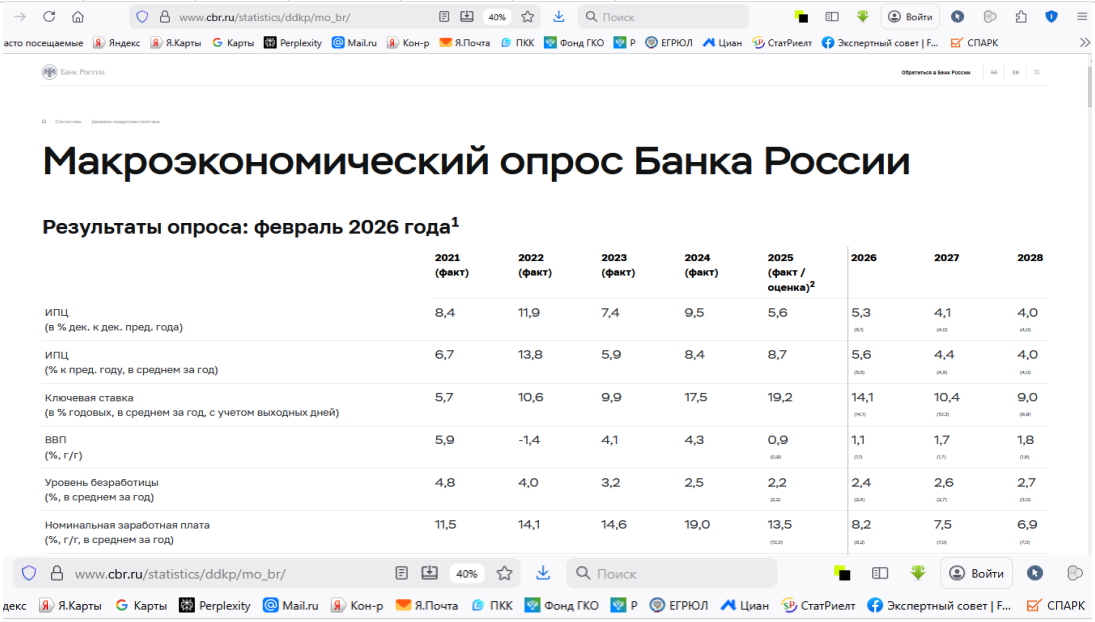
Год	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029[169]	2030	Источник
Инфляция, %	6,80%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов (дата публикации 26 сентября 2025 г.), https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html, https://www.economy.gov.ru/material/file/download/9d5d43455808f1e4c8644351cc644a6b/Attachments.zip



[168] *Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, 2009 г., http://www.ocenchik.ru/docs/287.html*

[169] *По данным указанных источников инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2026-2027 году и останется на этом уровне далее, в связи с чем Оценщик использовал в 2029 г. и далее темп в размере 4%.*

Год	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029[169]	2030	Источник
Инфляция, %	5,60%	5,30%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%	Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: февраль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)



Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: февраль 2026 года[1]

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт / оценка)[2]	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,3	4,1	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,6	4,4	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1	10,4	9,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	0,9	1,1	1,7	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2	2,4	2,6	2,7
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,5	8,2	7,5	6,9

[1] В скобках – результаты опроса в декабре 2025 года.
[2] Для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены нефти для налогообложения – факт; для остальных показателей – оценки участников опроса.
[3] Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.
[4] Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.
[5] Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.
Даты проведения опроса: 30 января – 3 февраля 2026 года.
Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 30 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились. При этом диапазоны прогнозов ключевой ставки, уровня безработицы, экспорта, импорта, торгового баланса, курса рубля к доллару и цены нефти расширяются к концу прогнозного периода.

– **Инфляция:** Аналитики повысили прогноз на 2026 год до 5,3% (+0,2 п.п. к декабрьскому опросу). Они ожидают, что в 2027–2028 годах инфляция вернется будет находиться вблизи цели.

– **Ключевая ставка:** Ожидания по средней ключевой ставке в 2026 году не изменились – 14,1% годовых. Прогнозы на 2027–2028 годы повышены на 0,1 п.п. до 10,4% годовых и 9,0% годовых соответственно. Прогноз на конец горизонта остается выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 8,6% (-0,4 п.п.) в 2026 году, 5,8% (-0,3 п.п.) в 2027 году и 4,5% (-0,1 п.п.) в 2028 году.

– **ВВП:** Прогнозы роста не изменились – 1,1% в 2026 году, 1,7% в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста повышена на 0,2 п.п. до 2,0%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,3% (средний темп: 1,9% в год).

Значение, принимаемое к расчету, (среднее), %	**6,20%**	**4,65%**	**4,05%**	**4,00%**	**4,00%**	**4,00%**	

Принимаемая к расчету в качестве долгосрочного темпа роста величина соответствует величинам ежегодной индексации согласно заключенному долгосрочному договору аренды и подтверждается различной справочной и аналитической информацией.



Рис. 102. Информация о долгосрочном темпе роста[170]

При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность, обуславливающая в определенные моменты времени краткосрочные экстремальные значения различных экономических показателей, которые в рамках проведения настоящей оценки Оценщик не учитывает. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

Представленные по состоянию на дату оценки и дату составления Отчета в открытом доступе аналитические материалы позволяют принять в качестве долгосрочного темпа роста темп изменения инфляции с допущением об отсутствии существенных погрешностей в проводимых расчетах. Однако Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

Табл. 66. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
Период	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	12,04%				
Долгосрочный темп роста в год, %	4,65%	4,05%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	16,69%	16,09%	16,04%	16,04%	16,04%

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

Учет инфляционной составляющей

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

Учет рисков

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

[170] *Структура арендного платежа, июнь 2023 г., https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/skladskaya-nedvizhimost/2023/struktura-arendnogo-platezha-opex/*

ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \ldots \times (1+i_m)^{t_n-t_{n-1}}}$$, где:

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- FV –денежный поток прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0.5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2026 г. составляет: 0,42=0,84 года / 2.

Табл. 67. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	27.02.2026-31.12.2026	2027	2028	2029
Денежный поток, руб. без НДС	182 328 956,28	226 711 662,74	324 302 618,69	337 274 723,43
Период	0,84	1,84	2,84	3,84
Середина периода (период дисконтирования)	0,42	1,34	2,34	3,34
Ставка дисконтирования	16,69%	16,09%	16,04%	16,04%
Коэффициент дисконтирования	0,9369	0,8147	0,7020	0,6050
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	**170 828 189,36**	**184 710 912,47**	**227 658 836,58**	**204 045 379,80**

6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Табл. 68. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать ежегодную индексацию арендной платы и возможную динамику изменения операционных расходов, а также динамику рынка
Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода	Отсутствует
Циклический характер деятельности или использования объекта оценки	Отсутствует

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Табл. 69. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб. без НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб.	350 765 712,37
2	Ставка капитализации, %	12,04%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. (3=1/2)	2 914 412 307,36
4	Период дисконтирования	3,84
5	Коэффициент дисконтирования[171]	0,5616
6	**Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)**	**1 636 810 566,33**

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,84.

6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Табл. 70. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	27.02.2026-31.12.2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	170 828 189,36	184 710 912,47	227 658 836,58	204 045 379,80	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					1 636 810 566,33
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**2 424 053 885**				

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V 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 доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. 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.

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

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

[171] *Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.4.6 Отчета*

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

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

Для определения стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик применил один подход– рыночный (сравнительный). Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным. В соответствии с п. 2 ФСО V 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. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение рыночного (сравнительного) подхода для расчета стоимости оцениваемого земельного участка приводит к наиболее достоверному результату оценки.

Для определения стоимости инфраструктурных объектов Оценщик использовал затратный подход. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по сравнительному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным, так как данные объекты не представлены к продаже на рынке и не генерируют доходы отдельно от других частей комплекса. В соответствии с п. 2 ФСО V 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. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение затратного подхода для определения стоимости инфраструктурных объектов приводит к наиболее достоверному результату оценки.

Для определения стоимости Объекта оценки (зданий с учетом земельного участка и его улучшений) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. В данном случае затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы. Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

Таблица 9. Значения полуширины интервалов при сравнительном подходе, усредненные данные по России.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,1%	25,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,1%	27,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	28,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	24,9%

Рис. 103. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе[172]

Таблица 16. Значения полуширины интервалов при доходном подходе, усредненные данные по России.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,9%	26,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,1%	25,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	27,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20,9%	32,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,0%	30,0%

Рис. 104. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе[173]

Табл. 71. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
Активный рынок		
Специализированные высококлассные складские объекты	15,10%	16,10%

Табл. 72. Неопределенность величины стоимости Объекта оценки

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	2 528 523 446	2 424 053 885	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	15,10%	16,10%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	2 146 716 406	2 033 781 209	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	2 910 330 486	2 814 326 560	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	
	2 146 716 406	*2 814 326 560*	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного и доходного подходов. Больший вес

[172] *«Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п 30 ФСО №7)», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г.)*

[173] *«Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п 30 ФСО №7)», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г.)*

отдан Оценщиком сравнительному подходу, так как доходный подход учитывает конкретные условия заключенного Договора аренды, ставка по которому ниже рыночного диапазона, а также прогнозные рыночные данные о ставках аренды, которые подвержены влиянию различных внешних факторов, в связи с чем доходный подход в меньшей степени учитывает рыночную ситуацию и отражает специфику Объекта оценки. При этом по факторам достоверность информации и учет задачи оценки, по мнению Оценщика, подходы могут быть приняты равнозначными.

Табл. 73. Ранжирование факторов

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

Табл. 74. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Рыночный (сравнительный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	11,25%	18,75%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	11,11%	13,89%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	**100,00%**	**44,86%**	**55,14%**

Табл. 75. Согласование результатов для Объекта оценки

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	2 528 523 446	2 424 053 885	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*55,14%*	*44,86%*	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до миллионов рублей, руб.	**2 482 000 000**		

Табл. 76. Согласование результатов для земельного участка

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	581 080 545,13	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*1,00*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.[174]	**581 081 000**		

Табл. 77. Согласование результатов для здания насосной

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	Не применялся	Не применялся	62 397 182
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**62 397 000**		

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

Табл. 78. Согласование результатов для здания котельной

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	Не применялся	Не применялся	24 968 981
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**24 969 000**		

Табл. 79. Согласование результатов для здания КПП

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	Не применялся	Не применялся	9 685 823
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**9 686 000**		

Табл. 80. Согласование результатов для сооружения сети газопотребления

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., д. Горки	Не применялся	Не применялся	5 622 699
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**5 623 000**		

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пгт. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию 27 февраля 2026 г.[175] составляет:

2 482 000 000 (Два миллиарда четыреста восемьдесят два миллиона) рублей без учета НДС, в том числе:

Табл. 81. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС[176] [177]
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148	581 081 000
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223	1 798 244 000
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224	62 397 000
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222	24 969 000
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221	9 686 000
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский г. о., д. Горки	50:21:0070211:1552	5 623 000
Итого			**2 482 000 000**

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может

[175] *С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4 Отчета*

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

[177] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку*

быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне ±20% от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 10

«27» февраля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО», имеющее лицензию ФКЦБ России от «07» февраля 2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Карпенковой Екатерины Игоревны, действующей на основании МЧД доверенности № 77/719-н/77-2025-6-2638 от 22.07.2025 г., именуемое в дальнейшем «Заказчик» , с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 года:

1	Объект оценки/ Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 10 с учетом специальных допущений
2	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; ограничения (обременения) прав: доверительное управление, аренда.
3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИ комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного

1

Передан через Диадок 27.02.2026 14:06 GMT+03:00;
568e27cb-4401-4281-b112-6aef70e07ff8
Страница 1 из 11

		инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
4	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5	Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)), принятые предпосылки соответствуют определяемому виду стоимости.
6	Иные расчетные величины	Не определяются
7	Дата оценки	27 февраля 2026 г.
8	Допущения, на которых должна основываться оценка	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет

2
Передан через Диадок 27.02.2026 14:06 GMT+03:00;
568e27cb-4401-4281-b112-6aaf70e07ffa
Страница 2 из 11

		ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и

3
Передан через Диадок 27.02.2026 14:06 GMT+03:00;
568e27cb-4401-4281-b112-6aaf70e07f9e
Страница 3 из 11

		иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. На оцениваемые объекты зарегистрировано ограничение (обременение) ипотека, которое не учитывалось в рамках настоящей оценки. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в

Передан через Диадок 27.02.2026 14:06 GMT+03:00;
568e27cb-4401-4281-b112-6aaf70e07ffe
Страница 4 из 11

		программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. — Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из условий Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. и иных договоров аренды (в случае их наличия на дату оценки). Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Передан через Диадок 27.02.2026 14:06 GMT+03:00;
568e27cb-4401-4281-b112-6aaf70e07ff9
Страница 5 из 11

9	Специальные допущения	Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
10	Иные существенные допущения	Иные существенные допущения не выявлены
11	Ограничения оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
12	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
13	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
14	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
15	Срок проведения оценки	до 27 февраля 2026 г. (включительно)
16	Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
17	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;

Передан через Диадок 27.02.2026 14:06 GMT+03:00;
568e27cb-4401-4281-b112-6aaf70e07ffe
Страница 6 из 11

	для отражения в задании на оценку	- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
18	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).
19	Применяемые стандарты оценочной деятельности	— Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) (в действующей редакции); — Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции); — Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
20	Сведения об Оценщике, выполняющем оценку и подписывающем отчет	Оценка может проводится одним из нижеуказанных специалистов-оценщиков на усмотрение Исполнителя: - Федосеева Наталья Владимировна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000659 от 02 декабря 2024 г., лимит ответственности 30 000 000

Передан через Диадок 27.02.2026 14:06 GMT+03:00;
568e27cb-4401-4281-b112-6aef70e07ffe
Страница 7 из 11

		(Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037073-1 от 24 мая 2024 года, член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 006304 от 29.01.2010 г., место нахождения СРО: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 04.05.2009 г. 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. - Астахова Анна Николаевна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000553 от 14 ноября 2024 г., лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) руб., срок действия полиса: с 18.11.2024 г. по 17.11.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037671-1 от 30 мая 2024 года, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 1583 от 12.02.2015 г., место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 16.07.2012 г. 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. - Антонова Екатерина Викторовна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000660 от 02 декабря 2024 г., лимит ответственности 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 040974-1 от 10 июля 2024 года, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3945 от 18.09.2018 г., место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 01.06.2011 г. 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. - Васильева Татьяна Юрьевна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в АО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 7811R/776/0000013/24 от 02.12.2024 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка

Передан через Диадок 27.02.2026 14:06 GMT+03:00;
568e27cb-4401-4281-b112-6aaf70e07ffe
Страница 8 из 11

		недвижимости» № 037064-1 от 24 мая 2024 года, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3996 от 25.09.2020 г., место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 01.03.2001 г. 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. - Ягнаева Елена Юрьевна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000662 от 02 декабря 2024 г., лимит ответственности 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 038294-1 от 07 июня 2024 года, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 2745 от 24.10.2008 г., место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 01.04.2001 г. 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.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224

9
Передан через Диадок 27.02.2026 14:06 GMT+03:00;
568e27cb-4401-4281-b112-6aef70e07ff9
Страница 9 из 11

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, д. Горки	50:21:0070211:1552

Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке **имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд недвижимости «Рентный доход ПРО» № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 года** и выполнено в 2 (Двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От Заказчика	От Исполнителя
Представитель по доверенности ООО ВИМ Сбережения Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО»	Генеральный директор ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
_____ /Карпенкова Е.И./	_____ /Найчук С.О./

10
Передан через Диадок 27.02.2026 14:06 GMT+03:00;
568e27cb-4401-4281-b112-6aef70e07ffe
Страница 10 из 11



Идентификатор документа 568a27cb-4401-4281-b112-6aaf70a07ffe

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

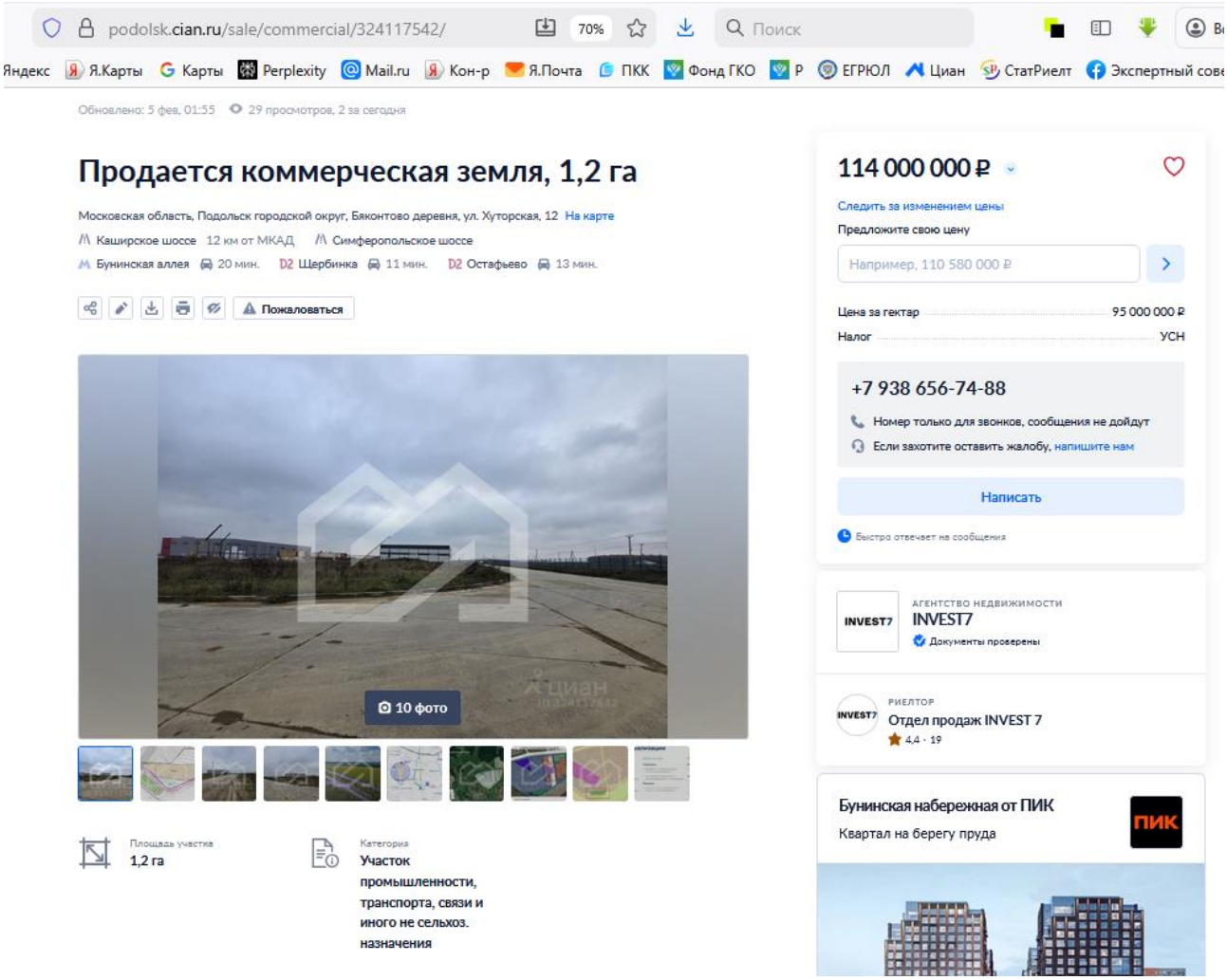
	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	0253C07D009BB3A0A947E898A532D095A0 с 20.11.2025 10:27 по 20.02.2027 10:27 GMT+03:00	27.02.2026 14:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Общество с ограниченной ответственностью Вим Сбережения Карпенкова Екатерина Игоревна Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ	4cf7cc3b-2658-48d4-b6ef-b0e92f4a8d70 с 22.07.2025 00:00 по 31.12.2026 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	068C7CD0002AB3F4924037F13689494EB3 с 30.07.2025 15:34 по 30.07.2026 15:39 GMT+03:00	27.02.2026 15:41 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

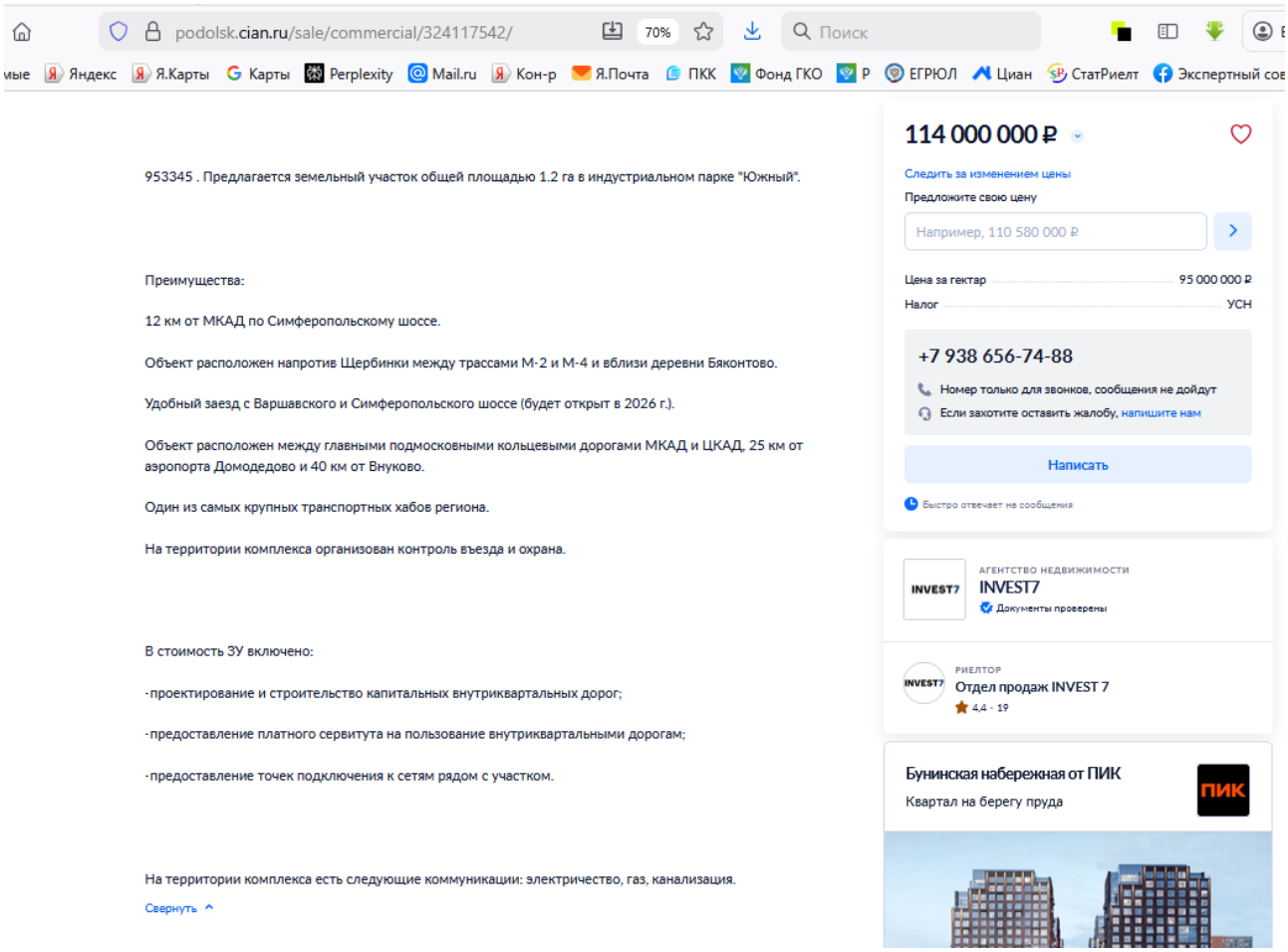
Страница 11 из 11

Приложение 2. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/324117542/




podolsk.cian.ru/sale/commercial/324117542/
70%
Поиск
Яндекс
Я.Карты
Карты
Perplexity
Mail.ru
Кон-р
Я.Почта
ПКК
Фонд ГКО
ЕГРЮЛ
Циан
СтатРиелт
953345 . Предлагается земельный участок общей площадью 1.2 га в индустриальном парке "Южный".
Преимущества:
12 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.
Объект расположен напротив Щербинки между трассами М-2 и М-4 и вблизи деревни Бяконтово.
Удобный заезд с Варшавского и Симферопольского шоссе (будет открыт в 2026 г.).
Объект расположен между главными подмосковными кольцевыми дорогами МКАД и ЦКАД, 25 км от аэропорта Домодедово и 40 км от Внуково.
Один из самых крупных транспортных хабов региона.
На территории комплекса организован контроль въезда и охрана.
В стоимость ЗУ включено:
-проектирование и строительство капитальных внутриквартальных дорог;
-предоставление платного сервитута на пользование внутриквартальными дорогам;
-предоставление точек подключения к сетям рядом с участком.
На территории комплекса есть следующие коммуникации: электричество, газ, канализация.
Свернуть
114 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 110 580 000 ₽
Цена за гектар 95 000 000 ₽
Налог УСН
+7 938 656-74-88
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
INVEST7
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
Документы проверены
РИЕЛТОР
Отдел продаж INVEST 7
4,4 · 19
Бунинская набережная от ПИК
Квартал на берегу пруда
ПИК

podolsk.cian.ru/sale/commercial/324117542/

Фотографии (10) Описание Расположение Похожие объявления Коммерческая земля, 1,2 га

Условия сделки

Тип сделки	Свободная продажа

Об объекте

Площадь	1,2 га
Категория	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Разрешенное использование	Промышленность
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

Коммуникации и удобства

Электричество	Есть, по границе участка, 100 кВт
Газ	Есть, по границе участка, среднее давление
Канализация	Есть, по границе участка, центральная
Водоснабжение	Есть, по границе участка, автономное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

114 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 110 580 000 ₽

Цена за гектар 95 000 000 ₽

Налог УСН

+7 938 656-74-88

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
Документы проверены

РИЕЛТОР
Отдел продаж INVEST 7
4,4 · 19

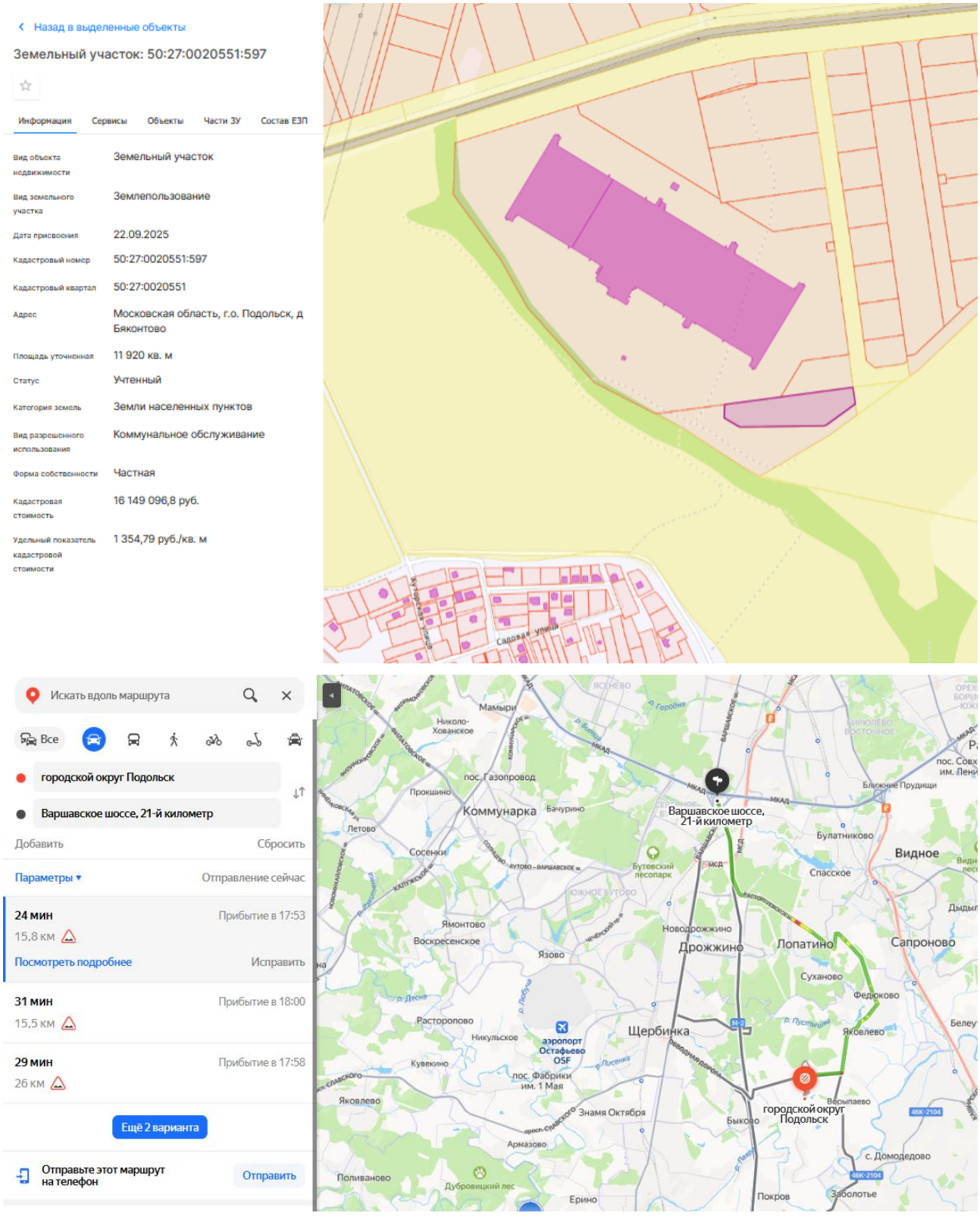
Бунинская набережная от ПИК
Квартал на берегу пруда

ПИК

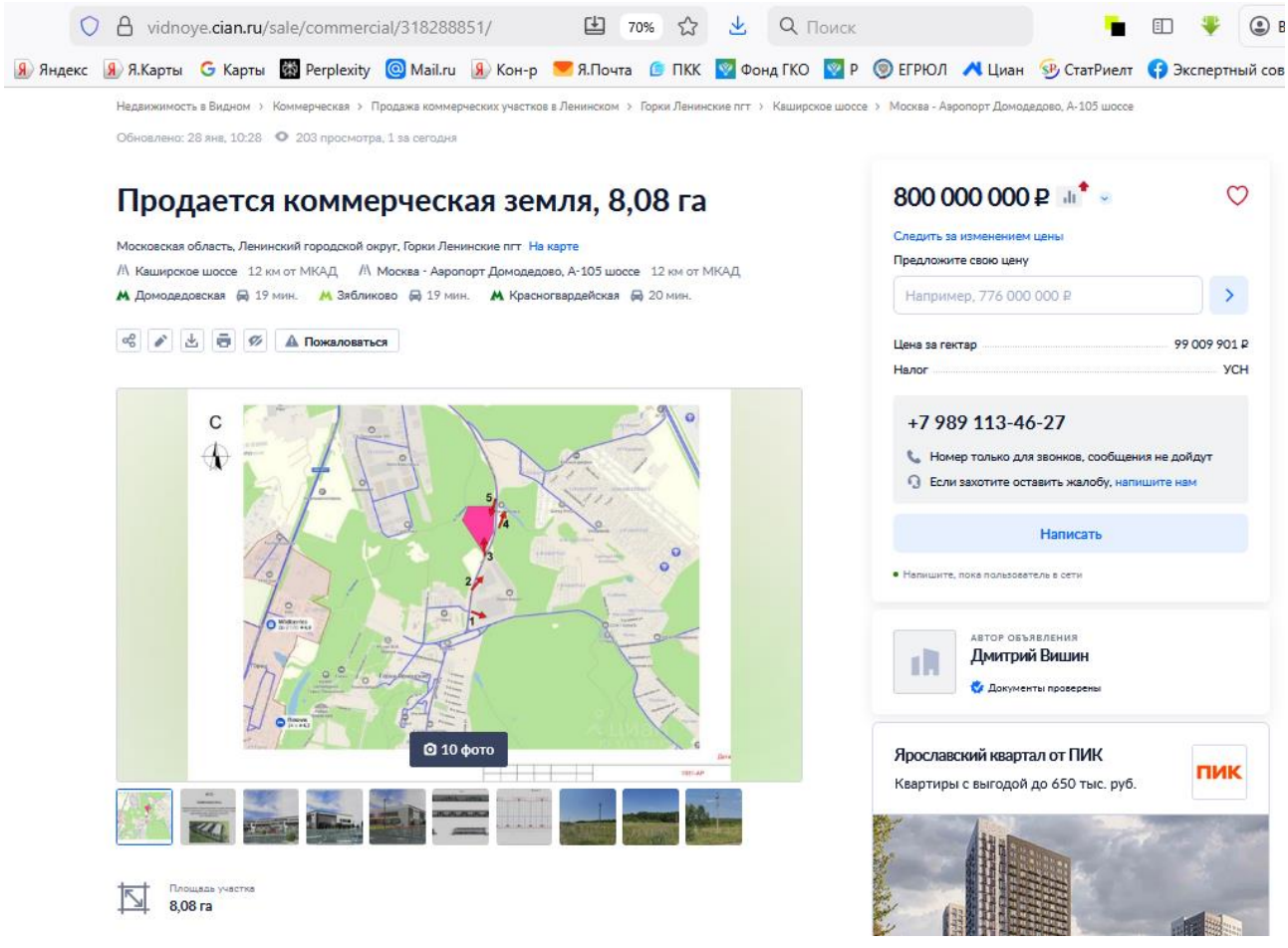
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ УЧАСТКОВ

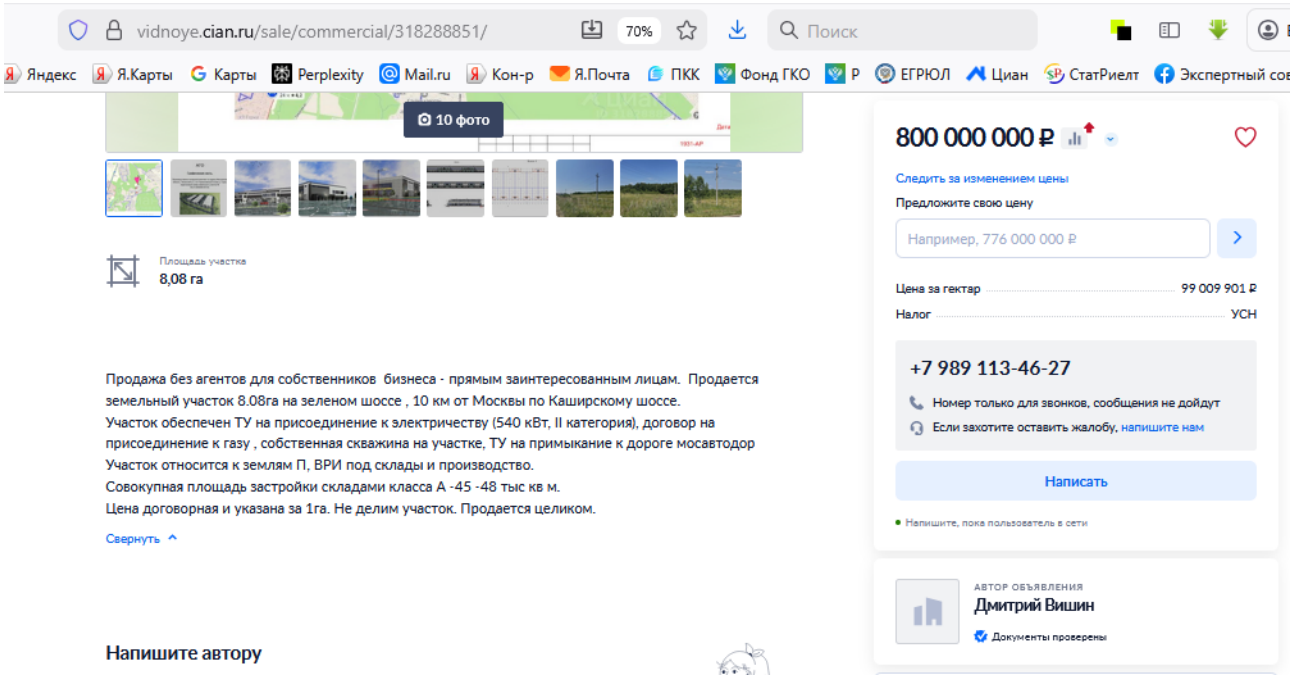


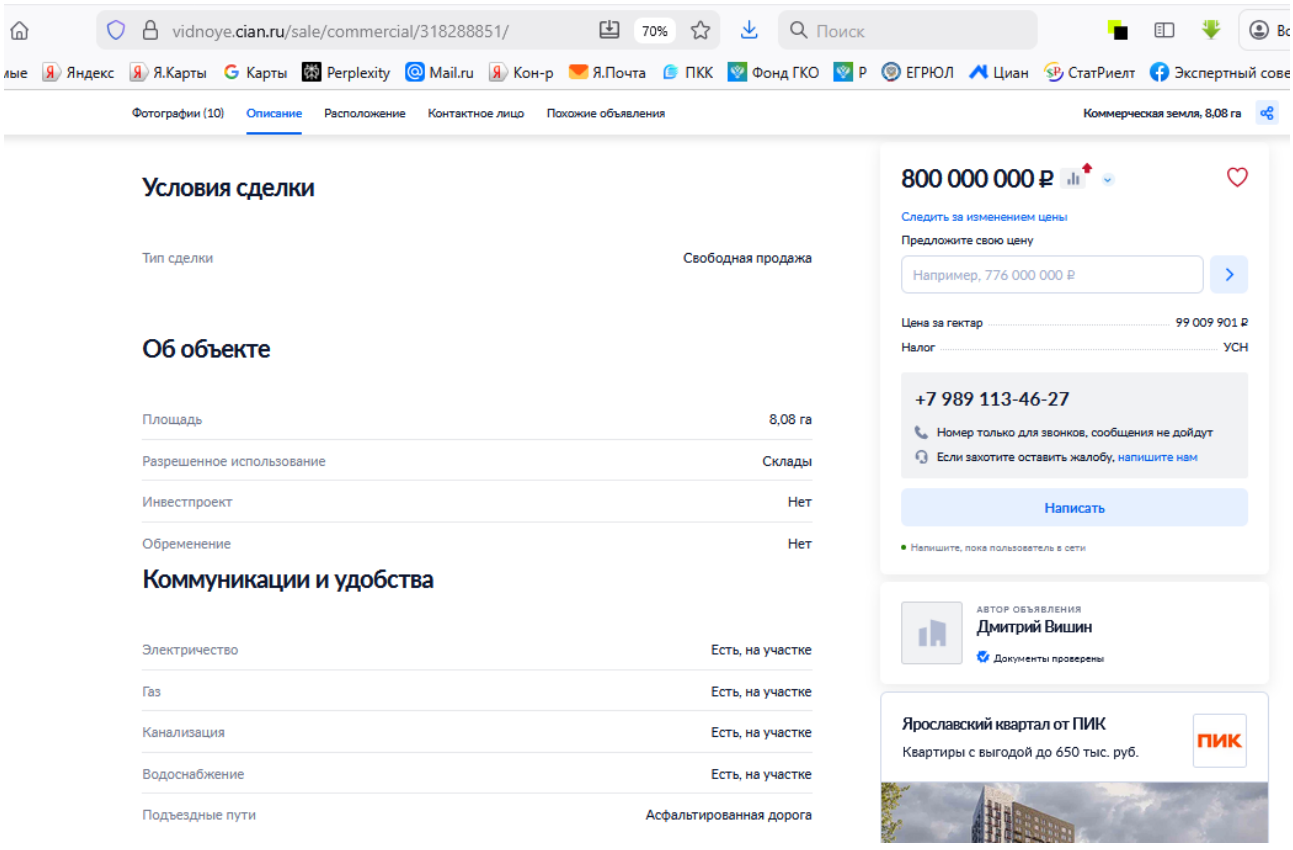
- участки в продаже

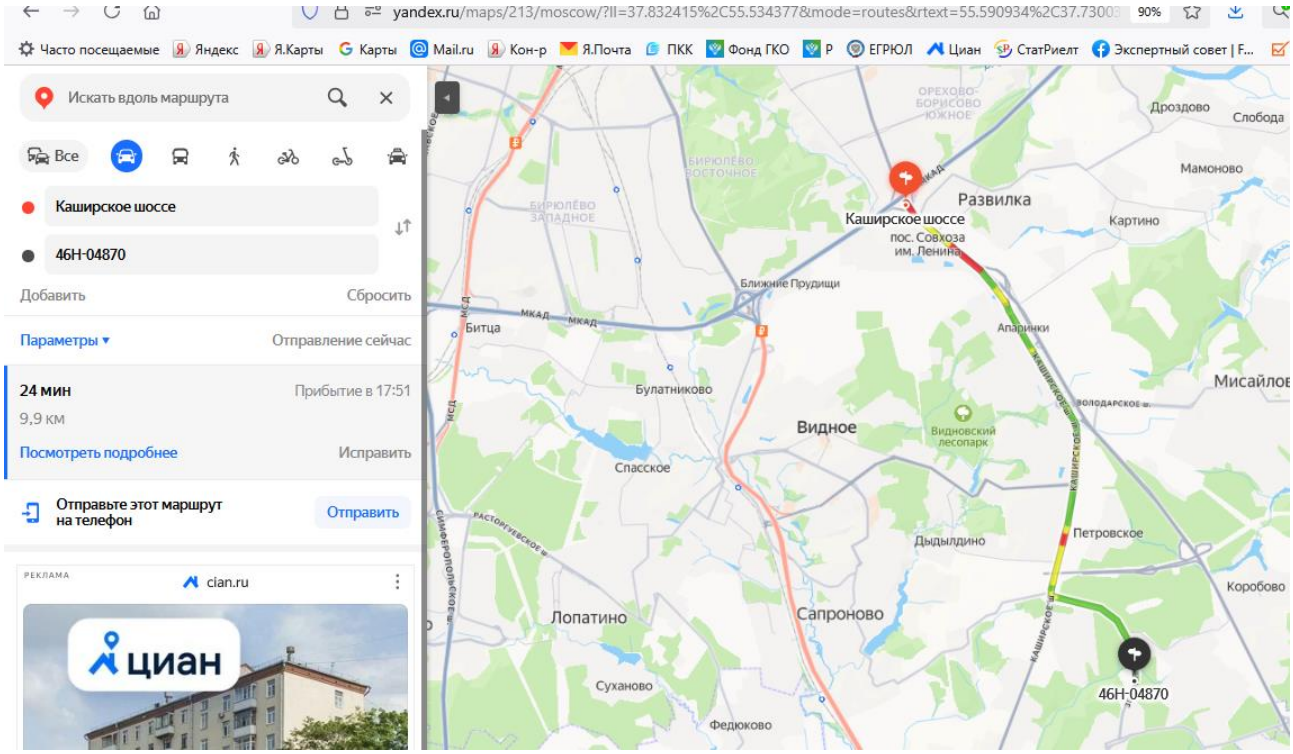


https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/318288851/

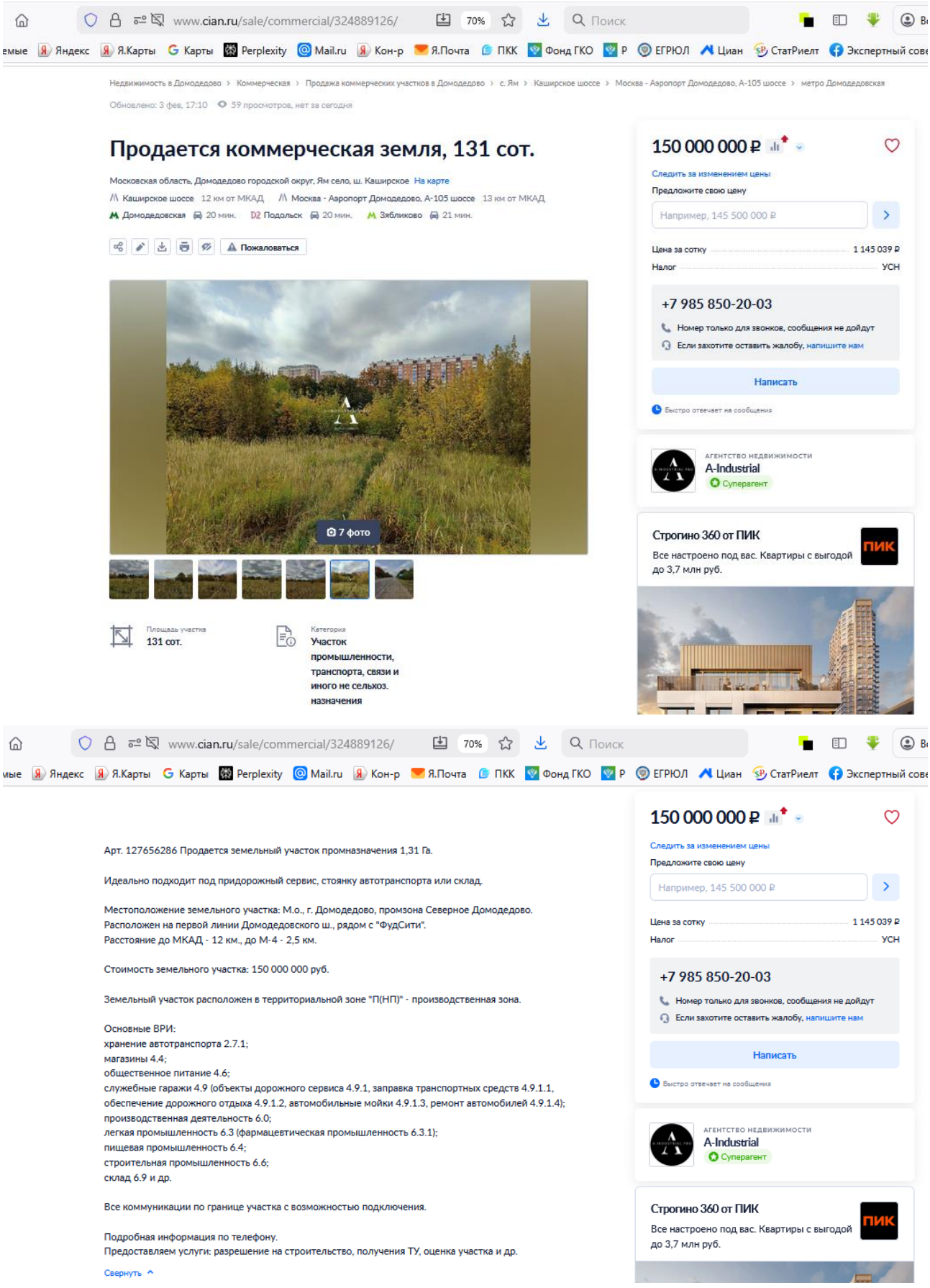

vidnoye.cian.ru/sale/commercial/318288851/
Недвижимость в Видном › Коммерческая › Продажа коммерческих участков в Ленинском › Горки Ленинские пгт › Каширское шоссе › Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе
Обновлено: 28 янв, 10:28 203 просмотра, 1 за сегодня
Продается коммерческая земля, 8,08 га
Московская область, Ленинский городской округ, Горки Ленинские пгт На карте
Каширское шоссе 12 км от МКАД
Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 12 км от МКАД
Домодедовская 19 мин.
Зябликово 19 мин.
Красногвардейская 20 мин.
Пожаловаться
10 фото
Площадь участка
8,08 га
800 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 776 000 000 ₽
Цена за гектар 99 009 901 ₽
Налог УСН
+7 989 113-46-27
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Дмитрий Вишин
Документы проверены
Ярославский квартал от ПИК
Квартиры с выгодой до 650 тыс. руб.
ПИК

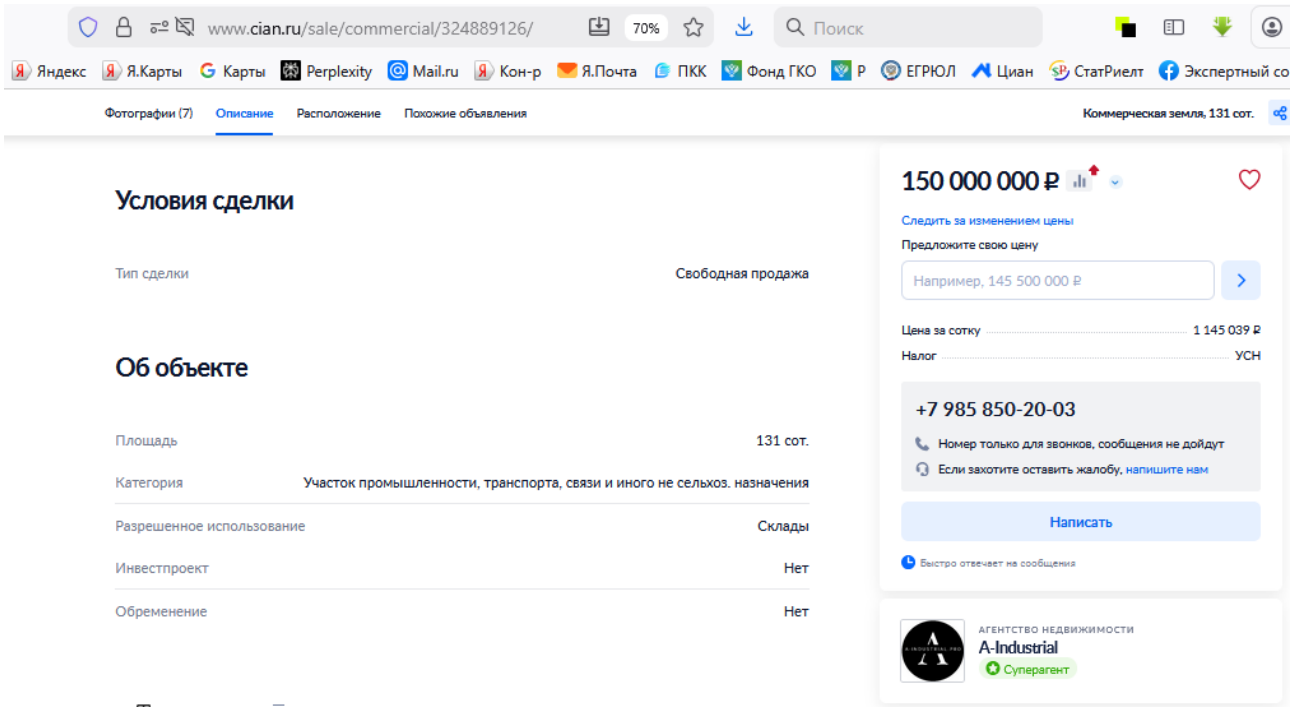

vidnoye.cian.ru/sale/commercial/318288851/
10 фото
Площадь участка
8,08 га
Продажа без агентов для собственников бизнеса - прямым заинтересованным лицам. Продается земельный участок 8.08га на зеленом шоссе , 10 км от Москвы по Каширскому шоссе.
Участок обеспечен ТУ на присоединение к электричеству (540 кВт, II категория), договор на присоединение к газу , собственная скважина на участке, ТУ на примыкание к дороге мосавтодор
Участок относится к землям П, ВРИ под склады и производство.
Совокупная площадь застройки складами класса А -45 -48 тыс кв м.
Цена договорная и указана за 1га. Не делим участок. Продается целиком.
Свернуть
Напишите автору
800 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 776 000 000 ₽
Цена за гектар 99 009 901 ₽
Налог УСН
+7 989 113-46-27
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Дмитрий Вишин
Документы проверены

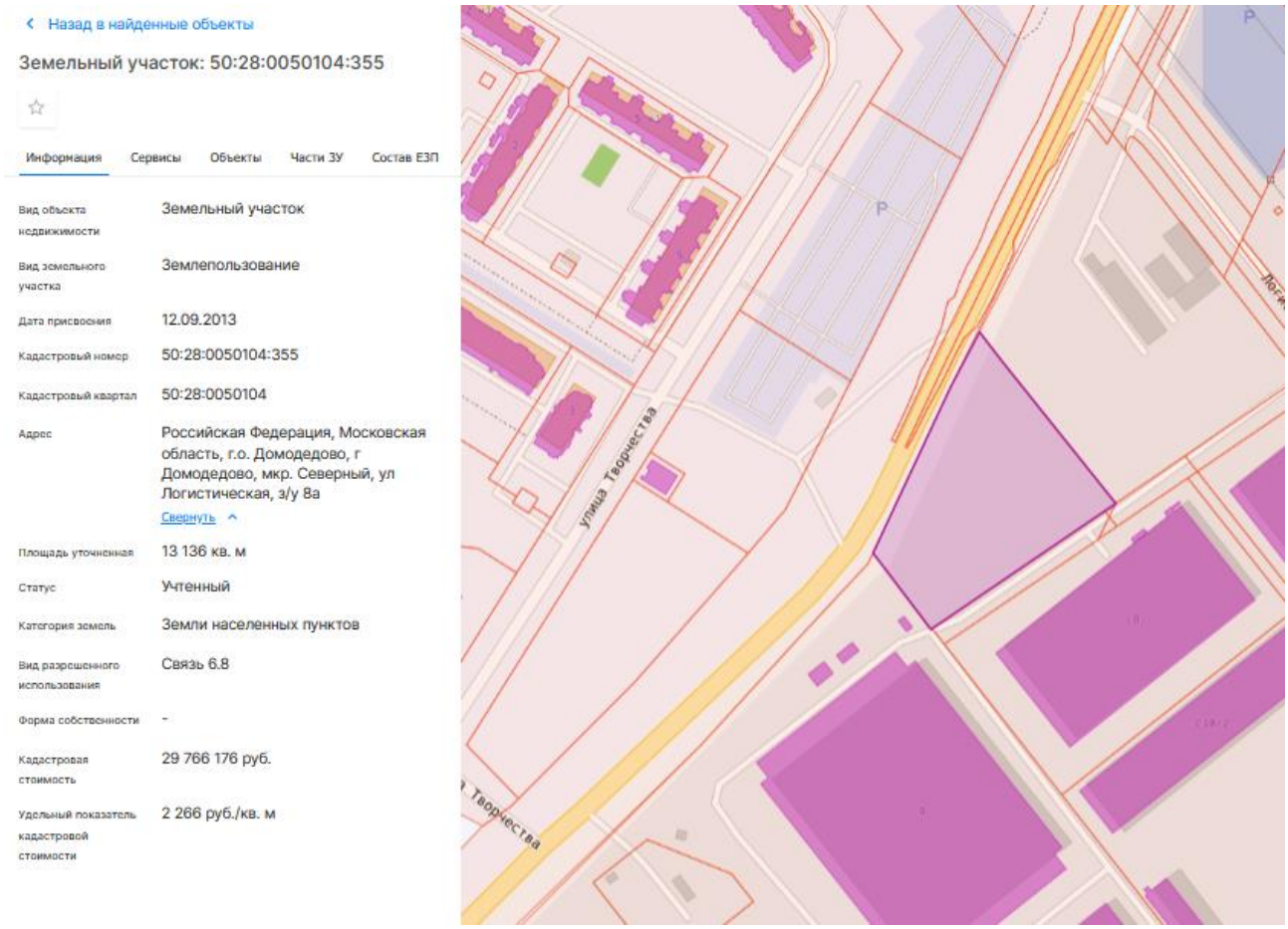

vidnoye.cian.ru/sale/commercial/318288851/
Фотографии (10)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Коммерческая земля, 8,08 га
Условия сделки
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь
8,08 га
Разрешенное использование
Склады
Инвестпроект
Нет
Обременение
Нет
Коммуникации и удобства
Электричество
Есть, на участке
Газ
Есть, на участке
Канализация
Есть, на участке
Водоснабжение
Есть, на участке
Подъездные пути
Асфальтированная дорога
800 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 776 000 000 ₽
Цена за гектар
99 009 901 ₽
Налог
УСН
+7 989 113-46-27
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Дмитрий Вишин
Документы проверены
Ярославский квартал от ПИК
Квартиры с выгодой до 650 тыс. руб.
ПИК

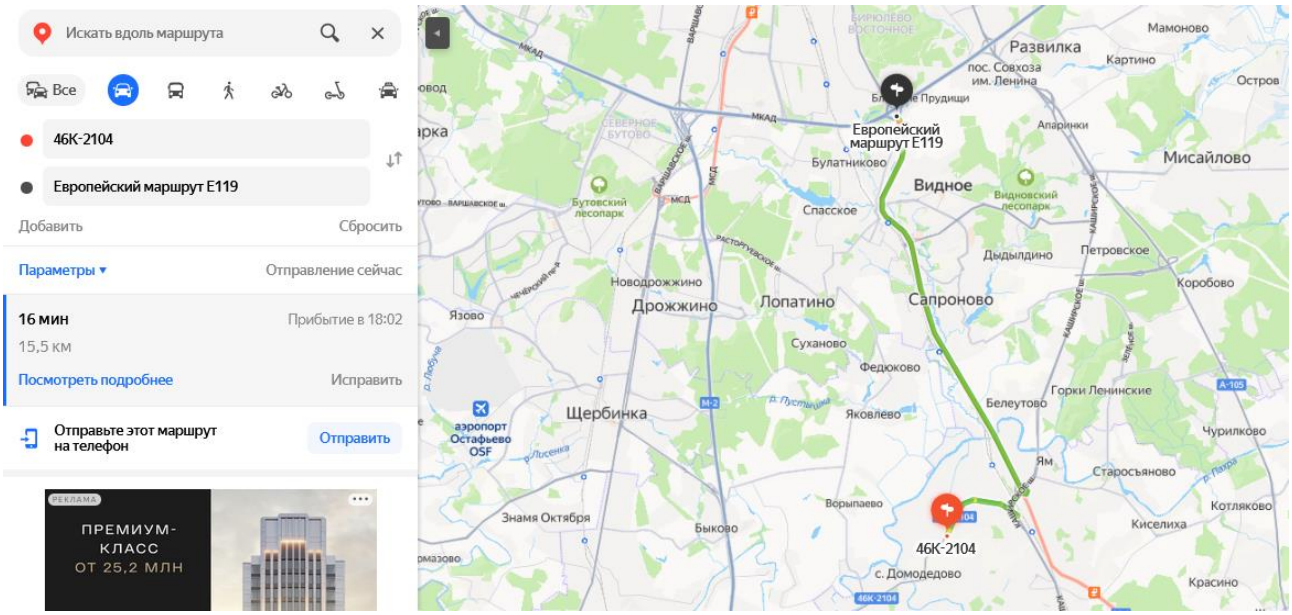

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.832415%2C55.534377&mode=routes&rtext=55.590934%2C37.730
Искать вдоль маршрута
Все
Каширское шоссе
46Н-04870
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
24 мин
Прибытие в 17:51
9,9 км
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
РЕКЛАМА
cian.ru
циан
Развилка
Каширское шоссе
пос. Совхоза им. Ленина
Картино
Ближние Прудищи
Битца
Булатниково
Видное
Спасское
Аларинки
Дрозодово
Слобода
Мамоново
Дыдылдино
Петровское
Коробово
Лопатино
Сапроново
Суханово
Федюково
46Н-04870

https://www.cian.ru/sale/commercial/324889126/

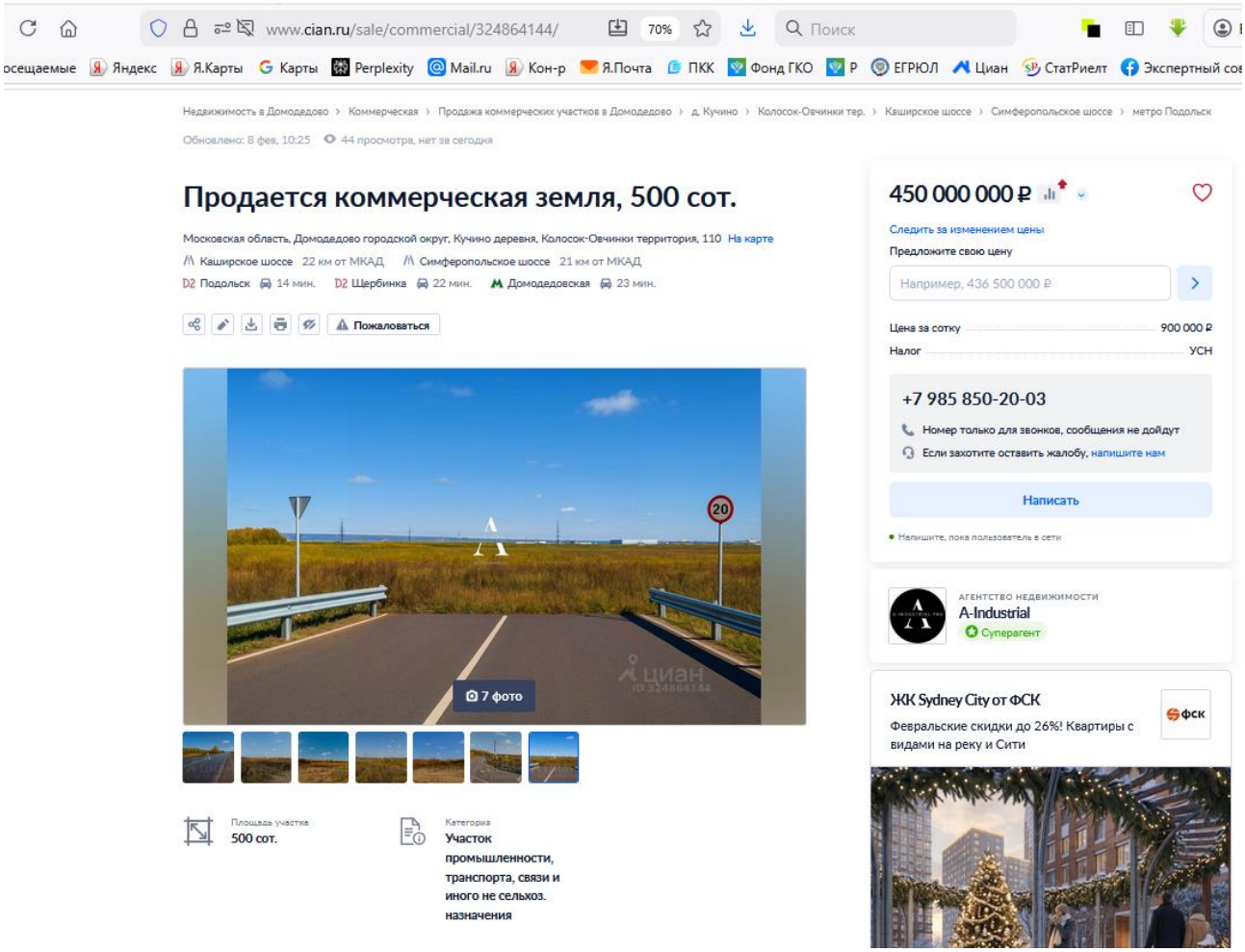


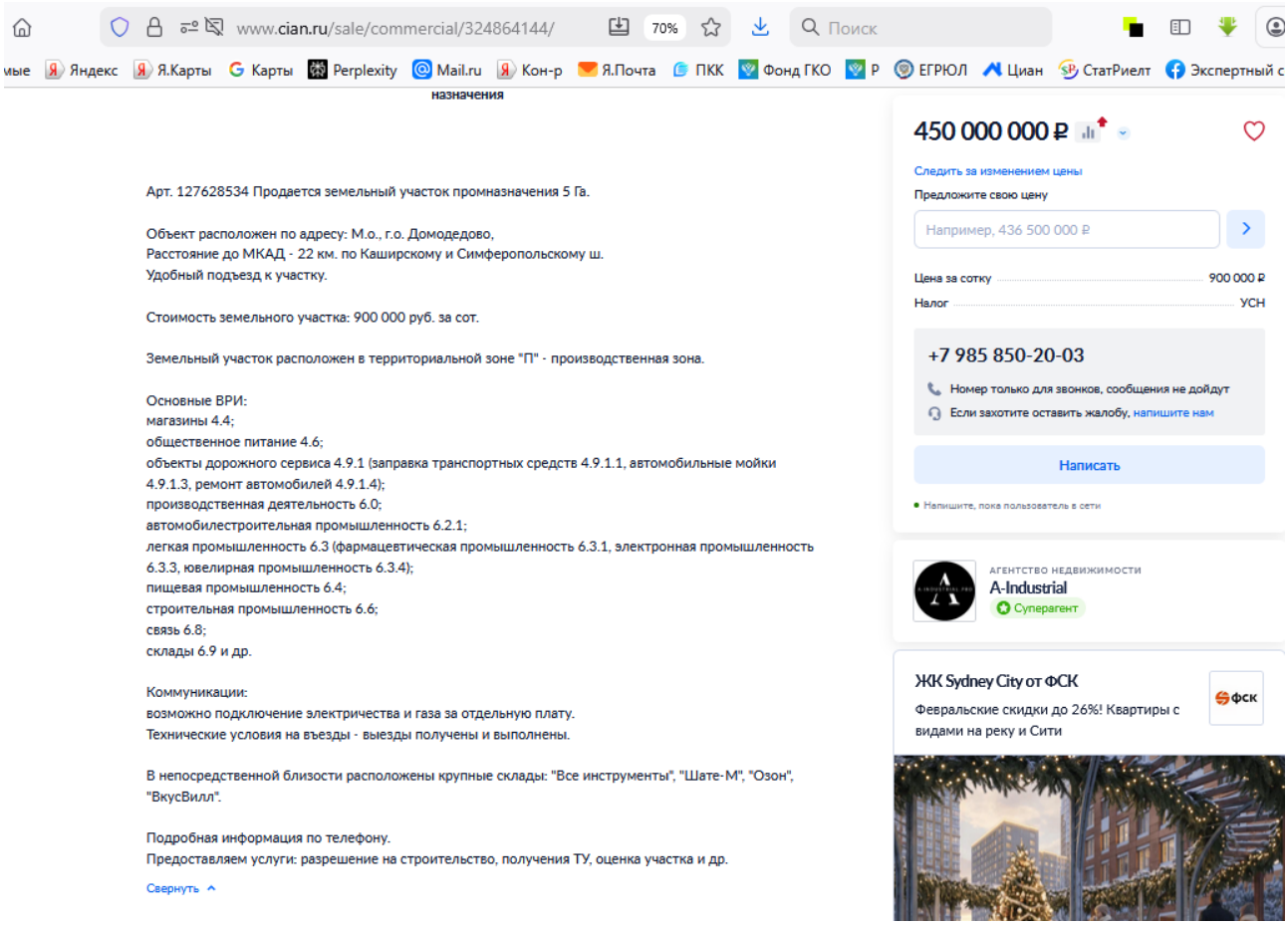

www.cian.ru/sale/commercial/324889126/
70%
Поиск
Яндекс
Я.Карты
Карты
Perplexity
Mail.ru
Кон-р
Я.Почта
ПКК
Фонд ГКО
Р
ЕГРЮЛ
Циан
СтатРиелт
Экспертный со
Фотографии (7)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Коммерческая земля, 131 сот.
Условия сделки
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь
131 сот.
Категория
Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Разрешенное использование
Склады
Инвестпроект
Нет
Обременение
Нет
150 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 145 500 000 ₽
Цена за сотку
1 145 039 ₽
Налог
УСН
+7 985 850-20-03
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
A-Industrial
Суперагент

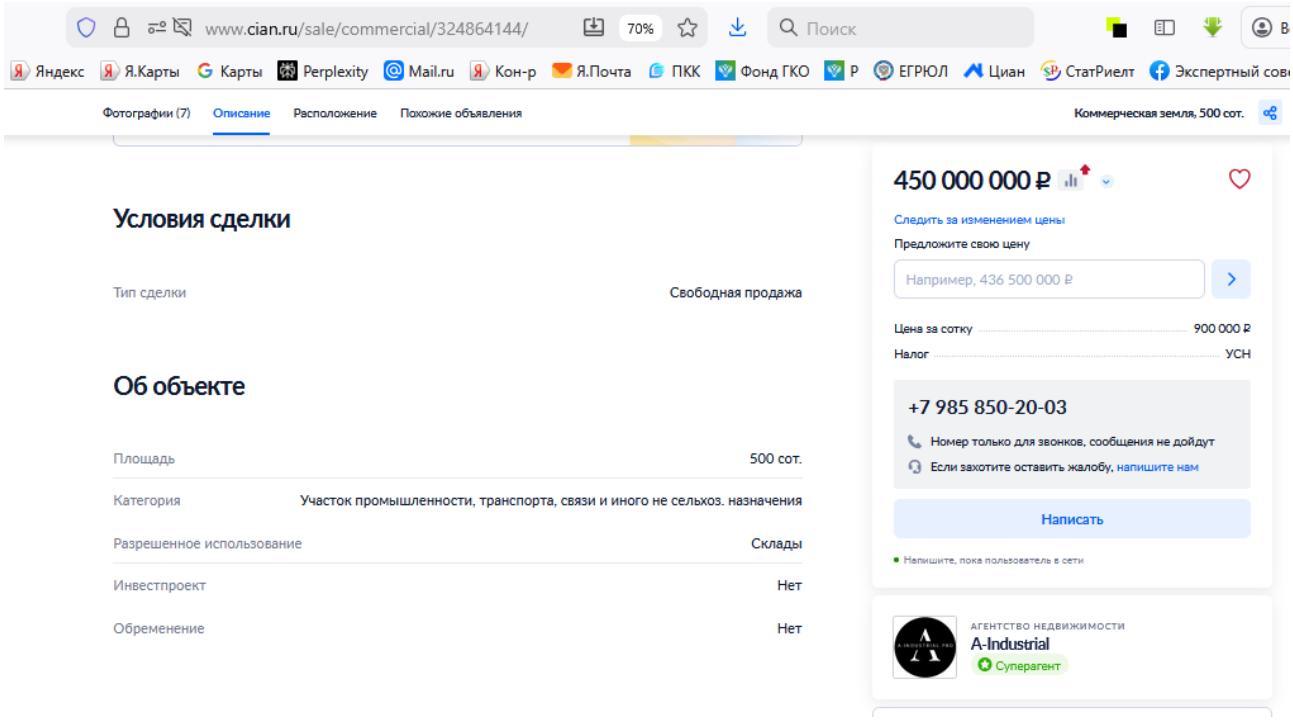

Назад в найденные объекты
Земельный участок: 50:28:0050104:355
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Состав ЕЗП
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
12.09.2013
Кадастровый номер
50:28:0050104:355
Кадастровый квартал
50:28:0050104
Адрес
Российская Федерация, Московская область, г.о. Домодедово, г Домодедово, мкр. Северный, ул Логистическая, з/у 8а
Свернуть
Площадь уточненная
13 136 кв. м
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Связь 6.8
Форма собственности
-
Кадастровая стоимость
29 766 176 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
2 266 руб./кв. м
улица Творчества
Творчества

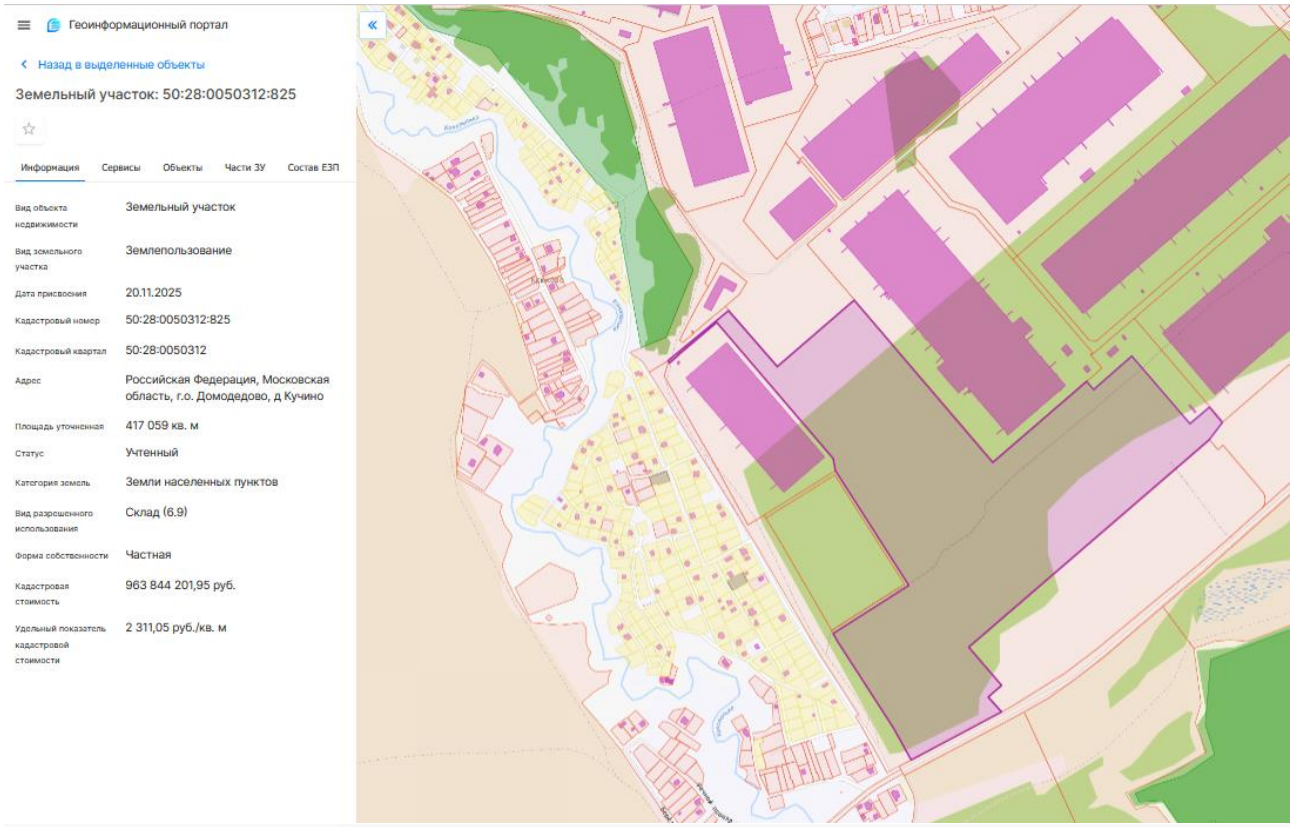

Искать вдоль маршрута
Все
46К-2104
Европейский маршрут Е119
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
16 мин
Прибытие в 18:02
15,5 км
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
РЕКЛАМА
ПРЕМИУМ-КЛАСС
ОТ 25,2 МЛН
Европейский маршрут Е119
46К-2104
Развилка
Мамоново
Картино
Остров
Мисайлово
Видное
Булатниково
Спасское
Дыдылдино
Петровское
Коробово
Сапроново
Лопатино
Дрожжино
Новодрожжино
Язово
Суханово
Федюково
Щербинка
аэропорт Остафьево OSF
Яковлево
Белеутово
Горки Ленинские
Чурилково
Ям
Старосьяново
Котляково
Киселиха
Красино
Ворыпаево
Быково
Знамя Октября
с. Домодедово
Апаринки
Бутовский лесопарк
Видновский лесопарк
МКАД
А-105
М-2

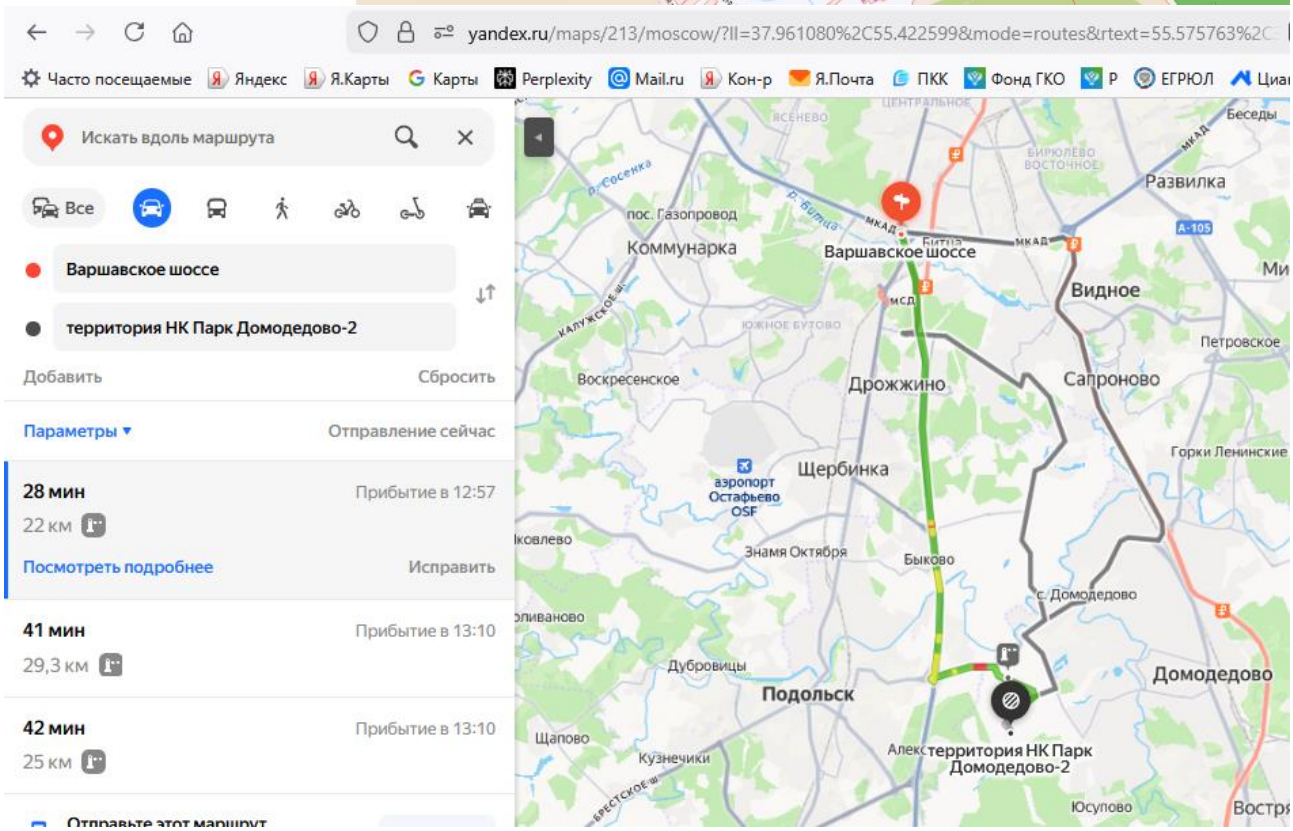
https://www.cian.ru/sale/commercial/324864144/



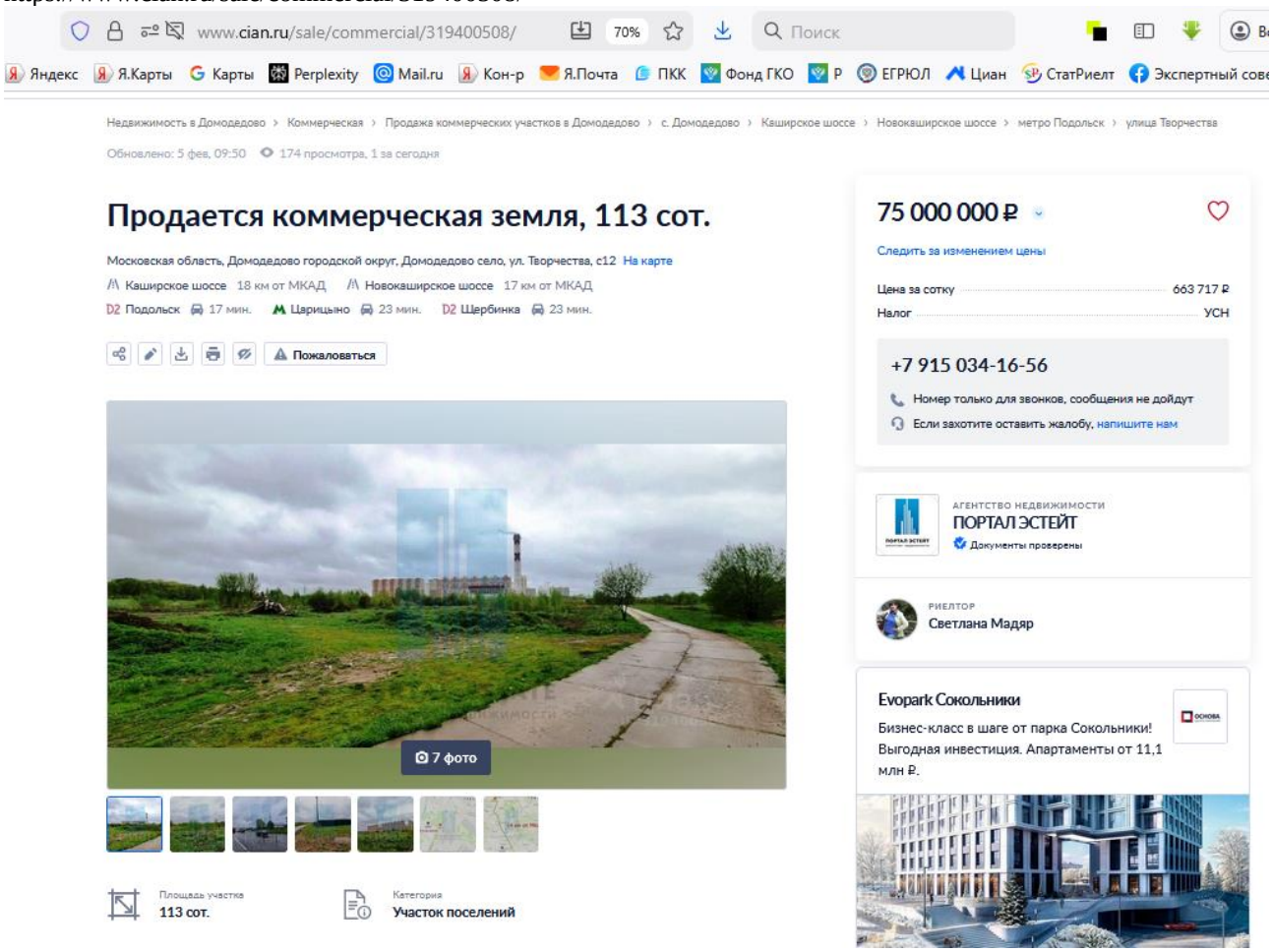

www.cian.ru/sale/commercial/324864144/
Яндекс Я.Карты Карты Perplexity Mail.ru Кон-р Я.Почта ПКК Фонд ГКО ЕГРЮЛ Циан СтатРиелт Экспертный с
назначения
Арт. 127628534 Продается земельный участок промназначения 5 Га.
Объект расположен по адресу: М.о., г.о. Домодедово,
Расстояние до МКАД - 22 км. по Каширскому и Симферопольскому ш.
Удобный подъезд к участку.
Стоимость земельного участка: 900 000 руб. за сот.
Земельный участок расположен в территориальной зоне "П" - производственная зона.
Основные ВРИ:
магазины 4.4;
общественное питание 4.6;
объекты дорожного сервиса 4.9.1 (заправка транспортных средств 4.9.1.1, автомобильные мойки 4.9.1.3, ремонт автомобилей 4.9.1.4);
производственная деятельность 6.0;
автомобилестроительная промышленность 6.2.1;
легкая промышленность 6.3 (фармацевтическая промышленность 6.3.1, электронная промышленность 6.3.3, ювелирная промышленность 6.3.4);
пищевая промышленность 6.4;
строительная промышленность 6.6;
связь 6.8;
склады 6.9 и др.
Коммуникации:
возможно подключение электричества и газа за отдельную плату.
Технические условия на въезды - выезды получены и выполнены.
В непосредственной близости расположены крупные склады: "Все инструменты", "Шате-М", "Озон", "ВкусВилл".
Подробная информация по телефону.
Предоставляем услуги: разрешение на строительство, получения ТУ, оценка участка и др.
Свернуть
450 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 436 500 000 ₽
Цена за сотку 900 000 ₽
Налог УСН
+7 985 850-20-03
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
A-Industrial
Суперагент
ЖК Sydney City от ФСК
Февральские скидки до 26%! Квартиры с видами на реку и Сити
ФСК

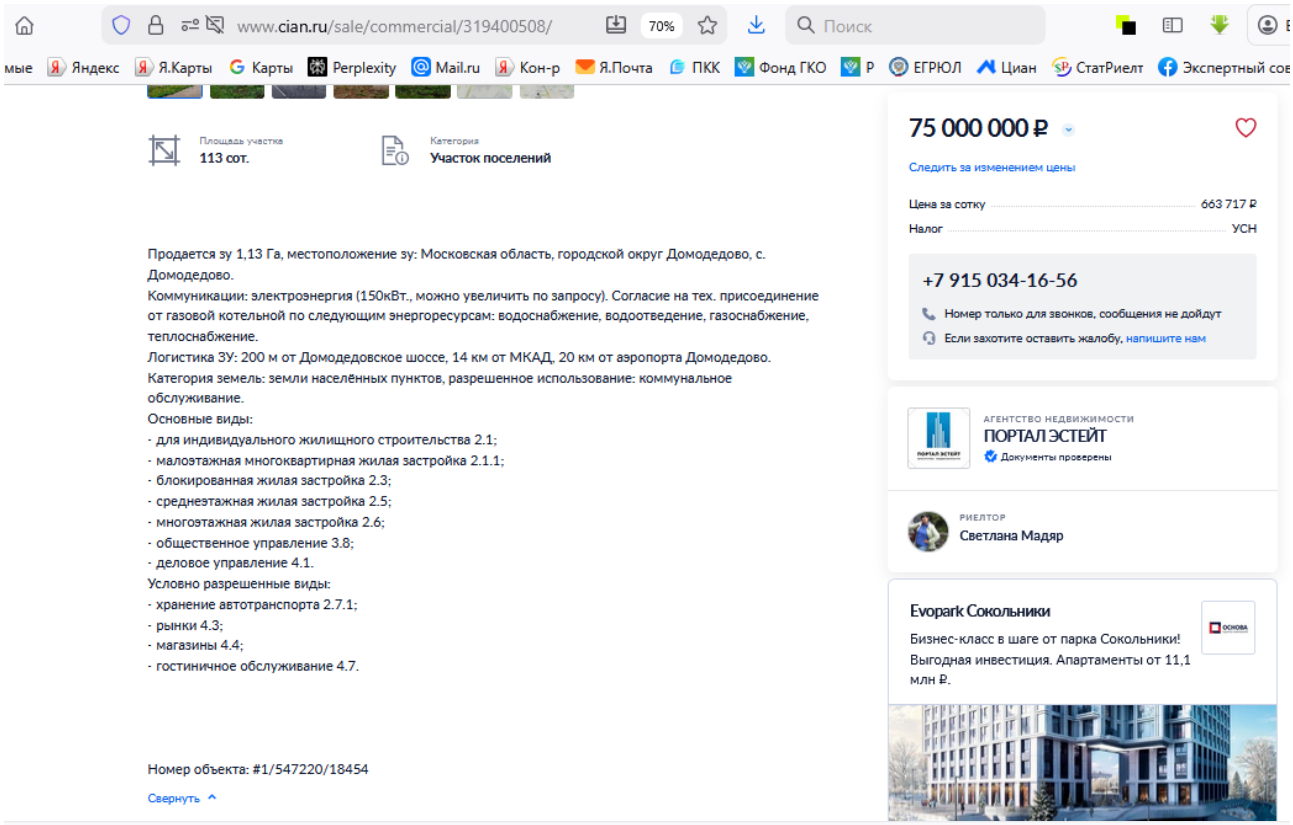

www.cian.ru/sale/commercial/324864144/
Яндекс Я.Карты Карты Perplexity Mail.ru Кон-р Я.Почта ПКК Фонд ГКО ЕГРЮЛ Циан СтатРиелт Экспертный сов
Фотографии (7) Описание Расположение Похожие объявления
Коммерческая земля, 500 сот.
Условия сделки
Тип сделки Свободная продажа
Об объекте
Площадь 500 сот.
Категория Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Разрешенное использование Склады
Инвестпроект Нет
Обременение Нет
450 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 436 500 000 ₽
Цена за сотку 900 000 ₽
Налог УСН
+7 985 850-20-03
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
A-Industrial
Суперагент

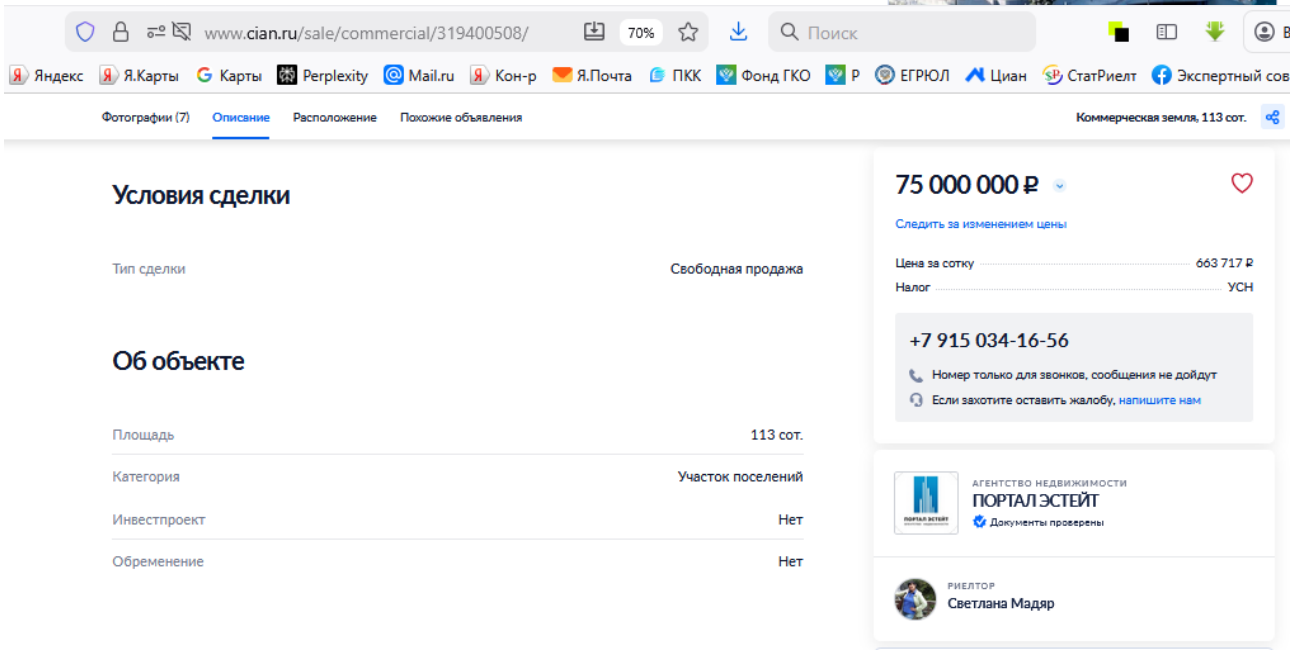

Геоинформационный портал
Назад в выделенные объекты
Земельный участок: 50:28:0050312:825
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Состав ЕЗП
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
20.11.2025
Кадастровый номер
50:28:0050312:825
Кадастровый квартал
50:28:0050312
Адрес
Российская Федерация, Московская область, г.о. Домодедово, д Кучино
Площадь уточненная
417 059 кв. м
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Склад (6.9)
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
963 844 201,95 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
2 311,05 руб./кв. м


yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.961080%2C55.422599&mode=routes&rtext=55.575763%2C
Часто посещаемые
Яндекс
Я.Карты
Карты
Perplexity
Mail.ru
Кон-р
Я.Почта
ПКК
Фонд ГКО
ЕГРЮЛ
Искать вдоль маршрута
Все
Варшавское шоссе
территория НК Парк Домодедово-2
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
28 мин
Прибытие в 12:57
22 км
Посмотреть подробнее
Исправить
41 мин
Прибытие в 13:10
29,3 км
42 мин
Прибытие в 13:10
25 км
Развилка
Коммунарка
Варшавское шоссе
Видное
Петровское
Воскресенское
Дрожжино
Сапроново
Щербинка
аэропорт Остафьево OSF
Горки Ленинские
Знамя Октября
Быково
с. Домодедово
Дубровицы
Подольск
Домодедово
Щапово
Кузнечики
территория НК Парк Домодедово-2
Юсупово

https://www.cian.ru/sale/commercial/319400508/




www.cian.ru/sale/commercial/319400508/
Площадь участка
113 сот.
Категория
Участок поселений
Продается зу 1,13 Га, местоположение зу: Московская область, городской округ Домодедово, с. Домодедово.
Коммуникации: электроэнергия (150кВт., можно увеличить по запросу). Согласие на тех. присоединение от газовой котельной по следующим энергоресурсам: водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение.
Логистика ЗУ: 200 м от Домодедовское шоссе, 14 км от МКАД, 20 км от аэропорта Домодедово.
Категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: коммунальное обслуживание.
Основные виды:
- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1;
- блокированная жилая застройка 2.3;
- среднеэтажная жилая застройка 2.5;
- многоэтажная жилая застройка 2.6;
- общественное управление 3.8;
- деловое управление 4.1.
Условно разрешенные виды:
- хранение автотранспорта 2.7.1;
- рынки 4.3;
- магазины 4.4;
- гостиничное обслуживание 4.7.
Номер объекта: #1/547220/18454
Свернуть
75 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за сотку 663 717 ₽
Налог УСН
+7 915 034-16-56
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПОРТАЛ ЭСТЕЙТ
Документы проверены
РИЕЛТОР
Светлана Мадяр
Evopark Сокольники
Бизнес-класс в шаге от парка Сокольники! Выгодная инвестиция. Апартаменты от 11,1 млн ₽.


www.cian.ru/sale/commercial/319400508/
Фотографии (7)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Коммерческая земля, 113 сот.
Условия сделки
Тип сделки Свободная продажа
Об объекте
Площадь 113 сот.
Категория Участок поселений
Инвестпроект Нет
Обременение Нет
75 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за сотку 663 717 ₽
Налог УСН
+7 915 034-16-56
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПОРТАЛ ЭСТЕЙТ
Документы проверены
РИЕЛТОР
Светлана Мадяр

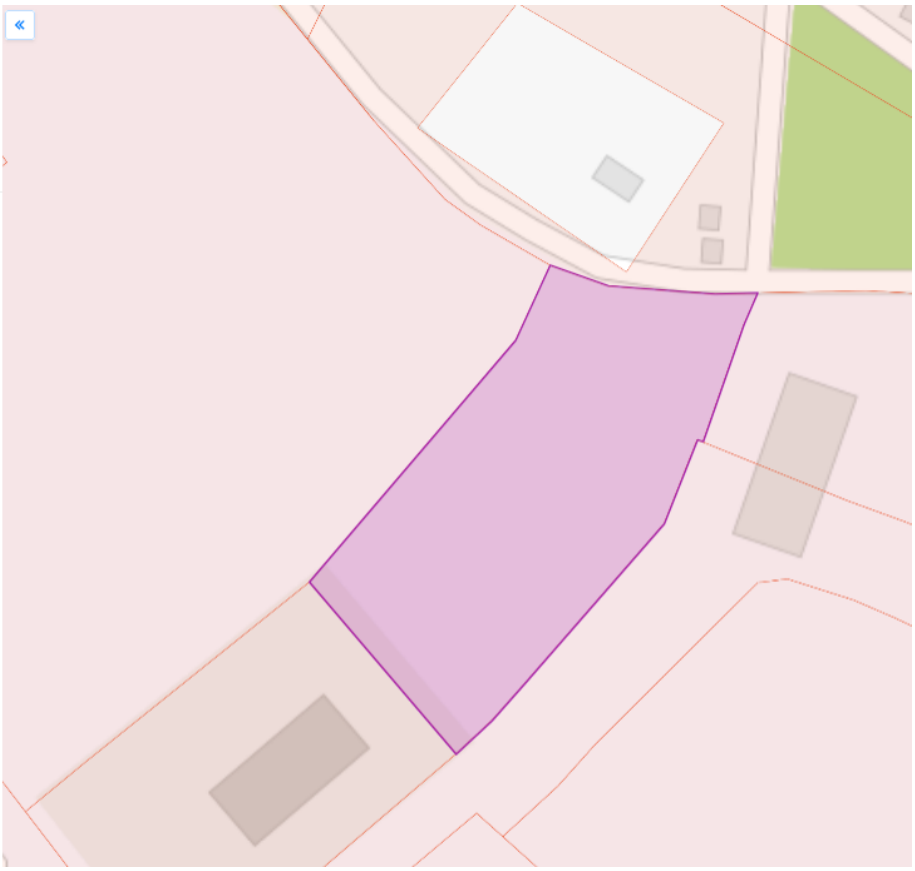
Геоинформационный портал

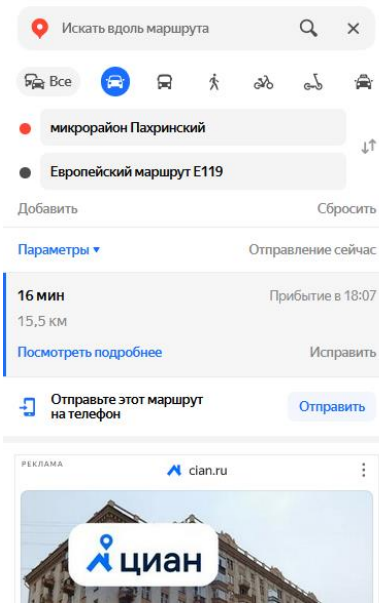
Назад в найденные объекты

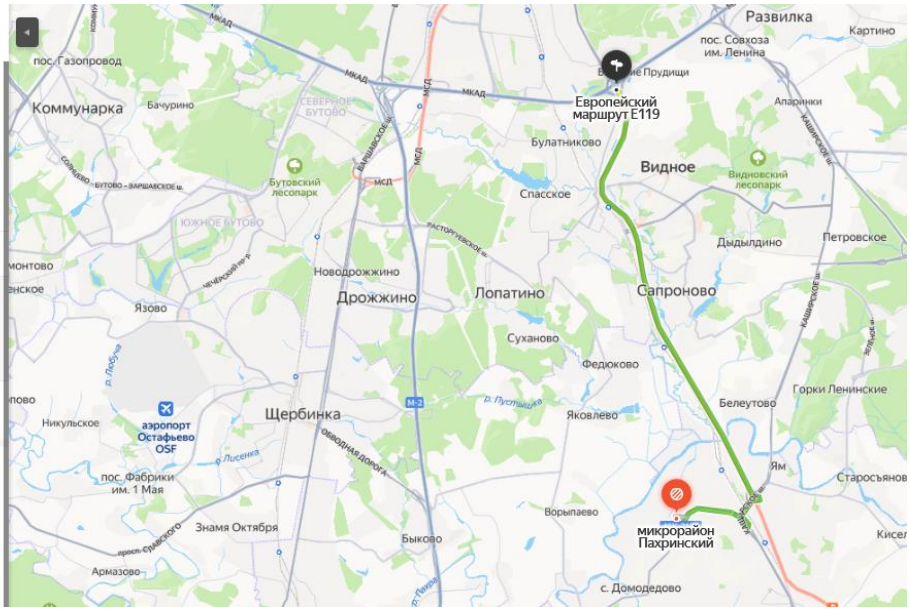
Земельный участок: 50:28:0000000:57651

Информация | Сервисы | Объекты | Части ЗУ | Состав ЕЗП

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	13.02.2023
Кадастровый номер	50:28:0000000:57651
Кадастровый квартал	50:28:0000000
Адрес	Российская Федерация, городской округ Домодедово
Площадь уточненная	11 281 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	коммунальное обслуживание
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	26 794 405,58 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 375,18 руб./кв. м

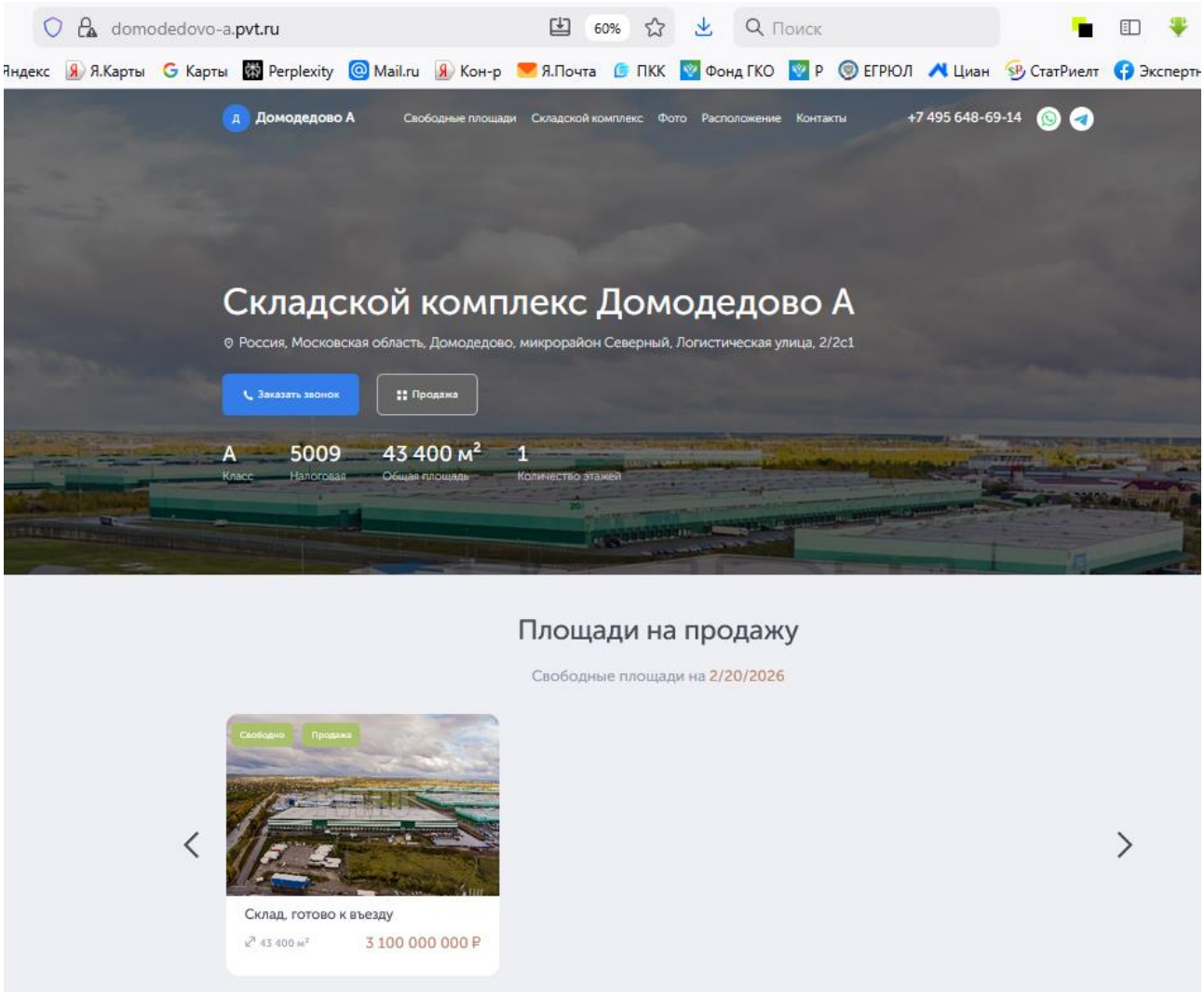






Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

http://domodedovo-a.pvt.ru/objects/sw92165



domodedovo-a.pvt.ru/objects/sw92165

Домодедово А

Складской комплекс Фото Расположение Контакты +7 495 648-69-14

Главная → Свободные площади на продажу

Склад, 43 400 м², готово к въезду



3 100 000 000 ₽

71 428,57 ₽/м²

Связаться с нами

Коммерческие условия

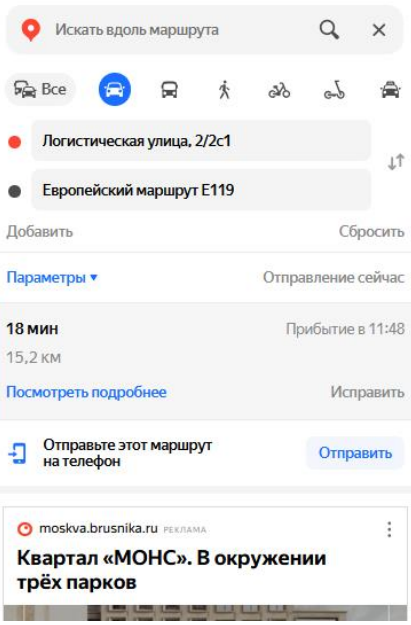
Договор: Продажа

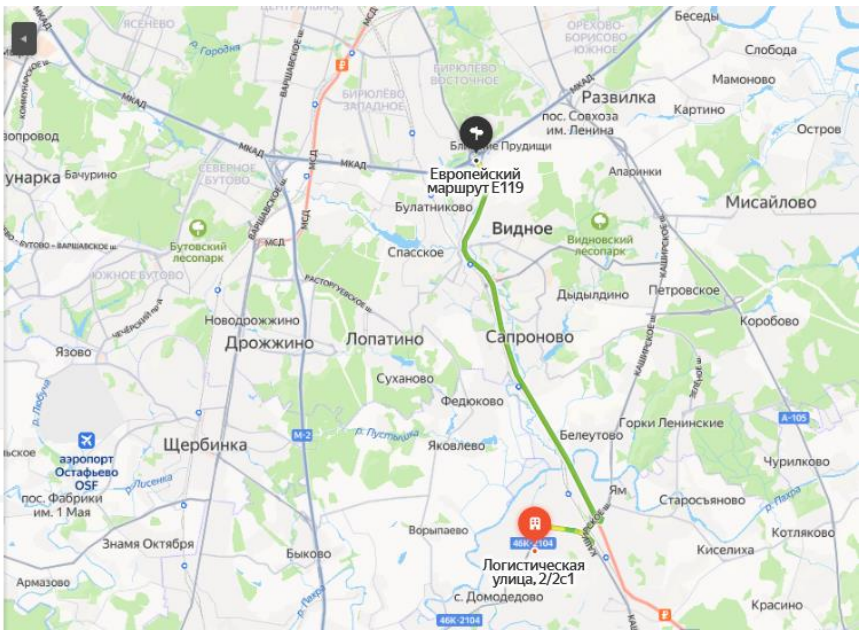
Налогообложение: УСН

Характеристики помещения

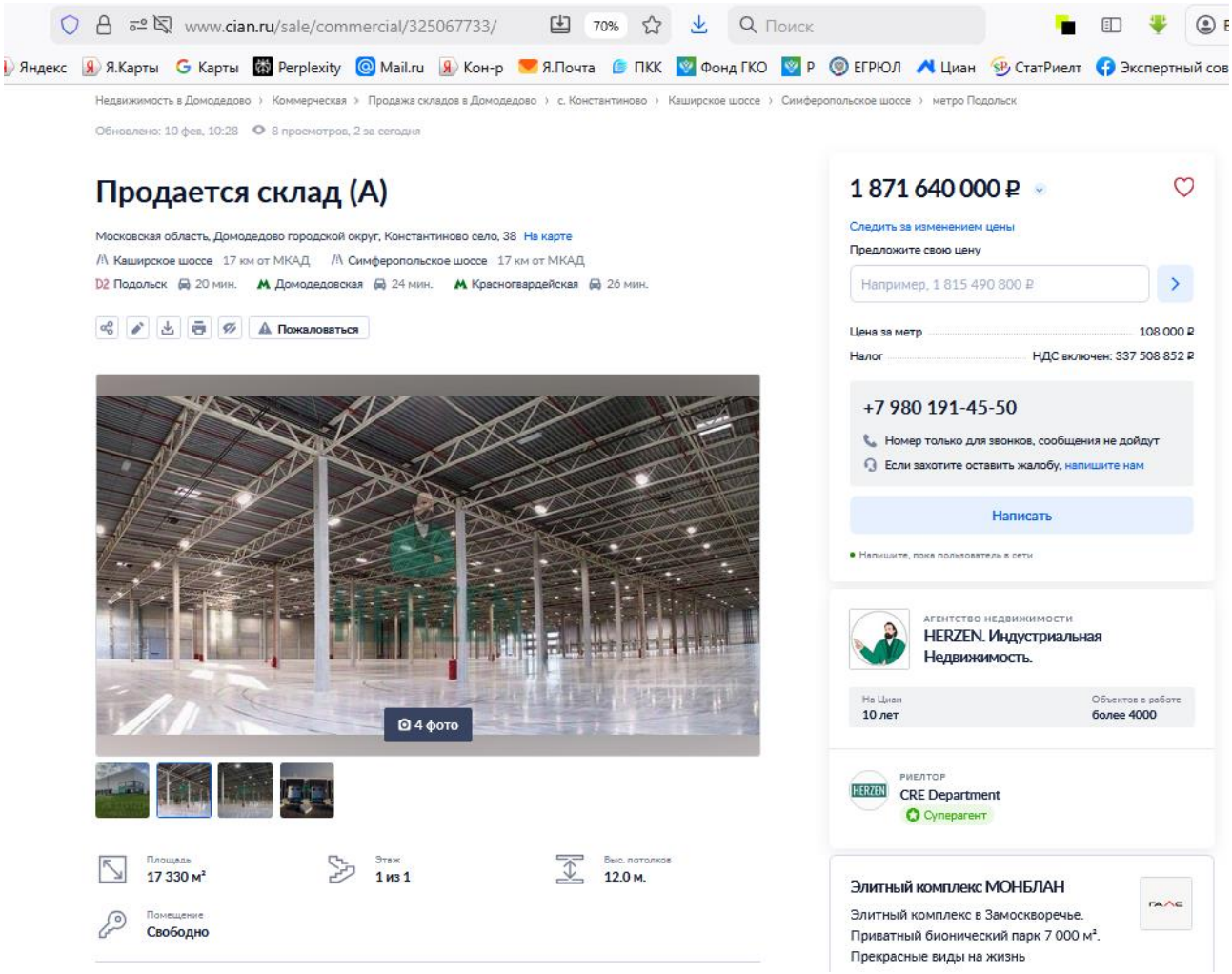
Площадь	43 400 м²

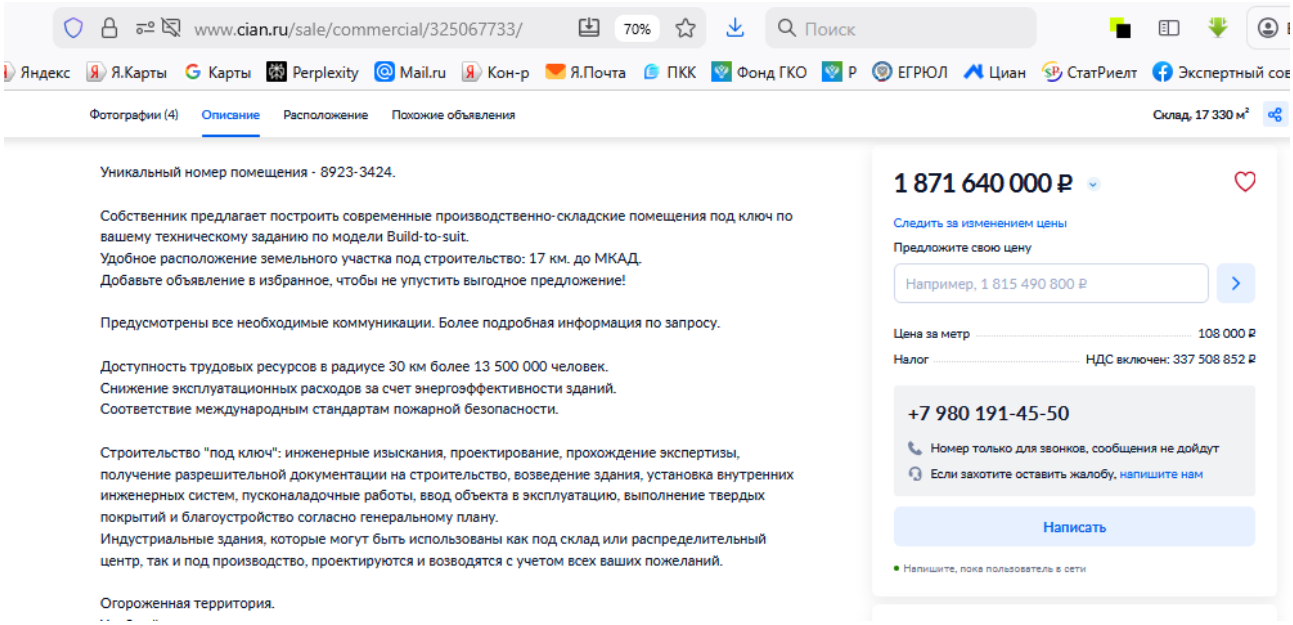
Класс	Налоговая	Общая площадь	Количество этажей
A	5009	43 400 м²	1

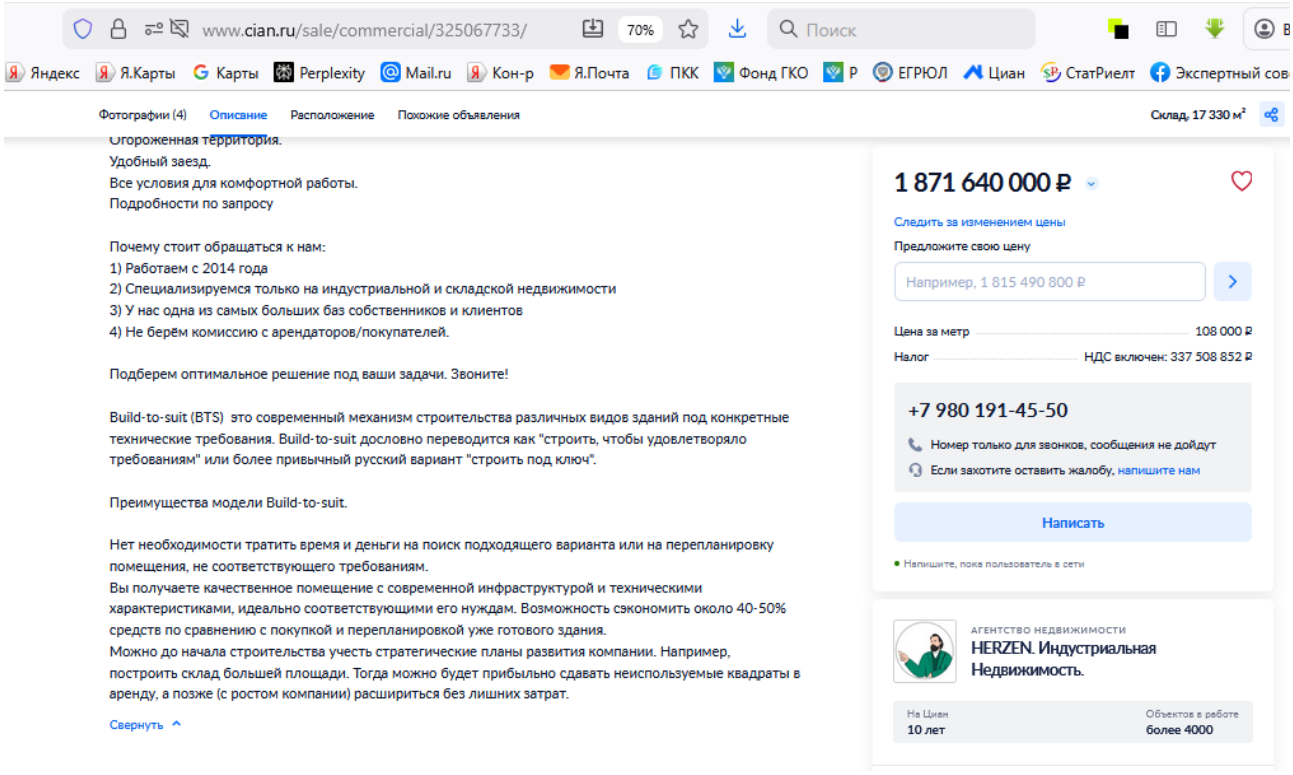


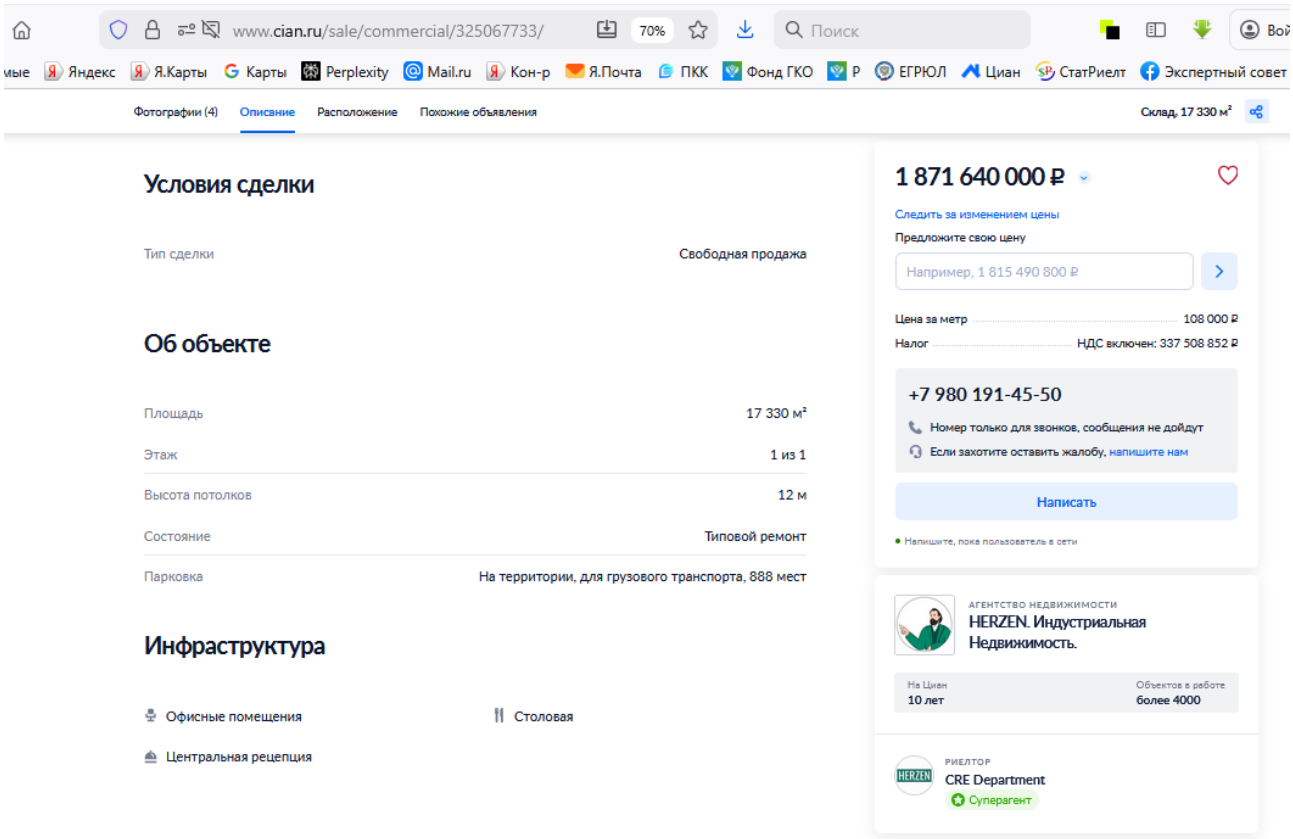


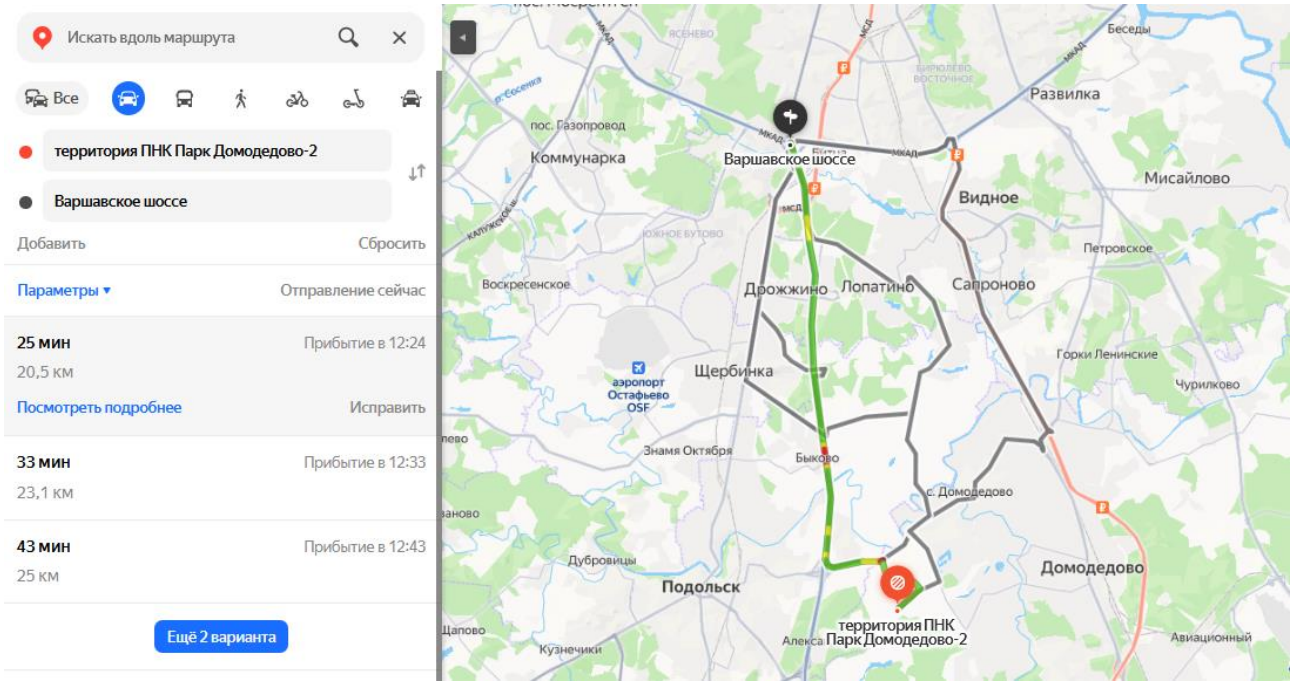
https://www.cian.ru/sale/commercial/325067733/



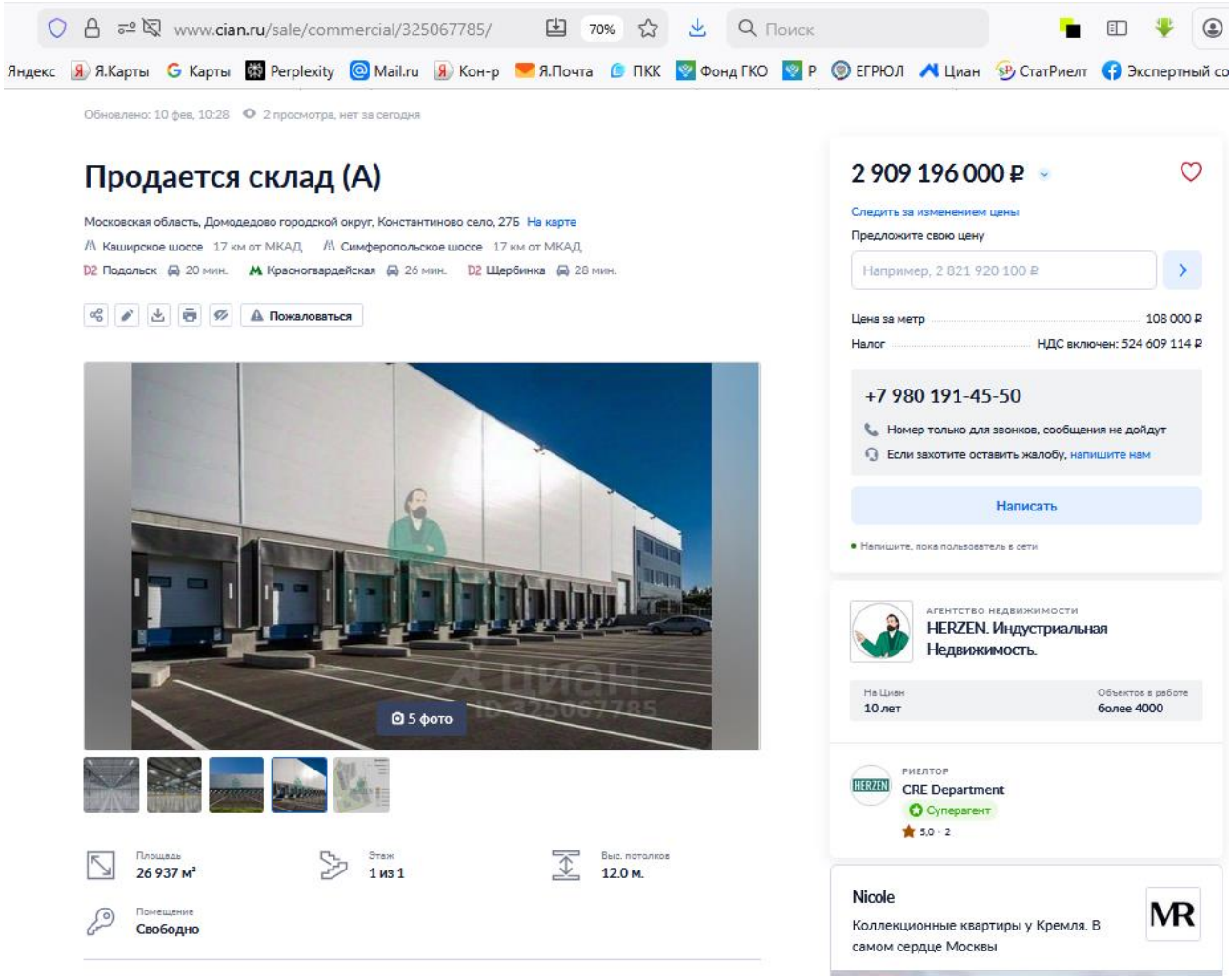


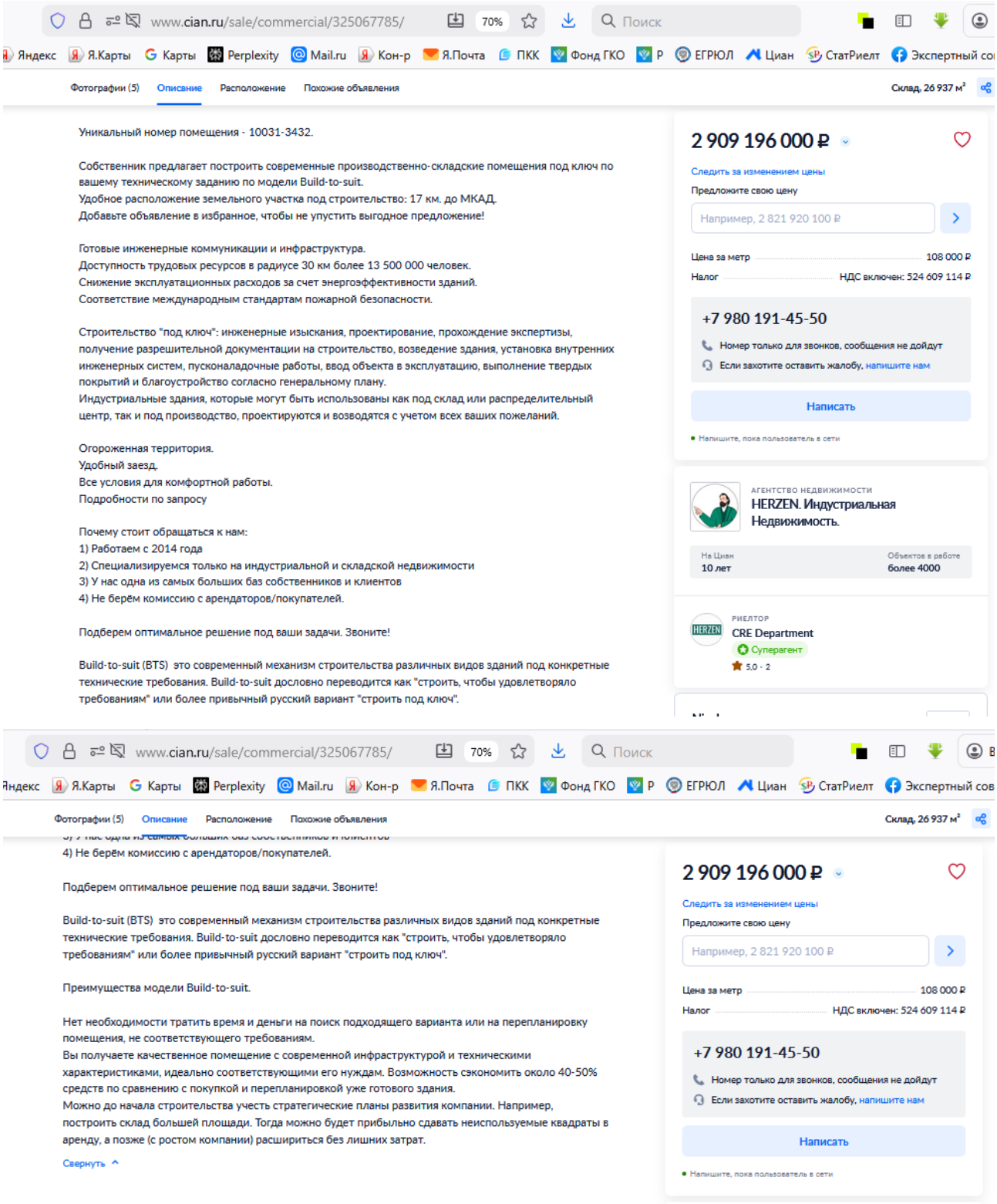

www.cian.ru/sale/commercial/325067733/
Фотографии (4)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 17 330 м²
Огороженная территория.
Удобный заезд.
Все условия для комфортной работы.
Подробности по запросу
Почему стоит обращаться к нам:
1) Работаем с 2014 года
2) Специализируемся только на индустриальной и складской недвижимости
3) У нас одна из самых больших баз собственников и клиентов
4) Не берём комиссию с арендаторов/покупателей.
Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните!
Build-to-suit (BTS) это современный механизм строительства различных видов зданий под конкретные технические требования. Build-to-suit дословно переводится как "строить, чтобы удовлетворяло требованиям" или более привычный русский вариант "строить под ключ".
Преимущества модели Build-to-suit.
Нет необходимости тратить время и деньги на поиск подходящего варианта или на перепланировку помещения, не соответствующего требованиям.
Вы получаете качественное помещение с современной инфраструктурой и техническими характеристиками, идеально соответствующими его нуждам. Возможность сэкономить около 40-50% средств по сравнению с покупкой и перепланировкой уже готового здания.
Можно до начала строительства учесть стратегические планы развития компании. Например, построить склад большей площади. Тогда можно будет прибыльно сдавать неиспользуемые квадраты в аренду, а позже (с ростом компании) расшириться без лишних затрат.
Свернуть
1 871 640 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 815 490 800 ₽
Цена за метр 108 000 ₽
Налог НДС включен: 337 508 852 ₽
+7 980 191-45-50
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Циан 10 лет
Объектов в работе более 4000

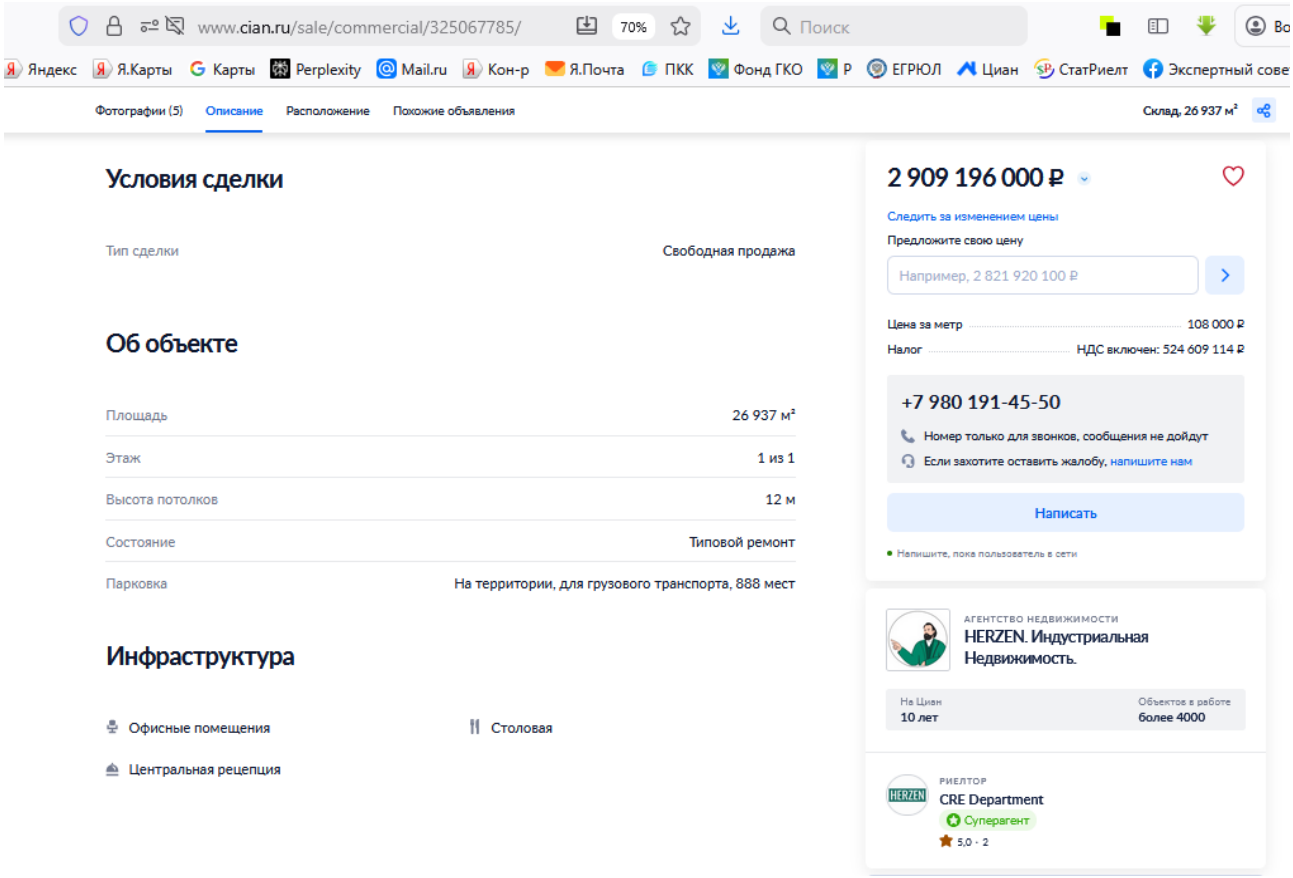

www.cian.ru/sale/commercial/325067733/
Фотографии (4)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 17 330 м²
Условия сделки
Тип сделки Свободная продажа
Об объекте
Площадь 17 330 м²
Этаж 1 из 1
Высота потолков 12 м
Состояние Типовой ремонт
Парковка На территории, для грузового транспорта, 888 мест
Инфраструктура
Офисные помещения
Столовая
Центральная рецепция
1 871 640 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 815 490 800 ₽
Цена за метр 108 000 ₽
Налог НДС включен: 337 508 852 ₽
+7 980 191-45-50
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Циан 10 лет
Объектов в работе более 4000
РИЕЛТОР
CRE Department
Суперагент

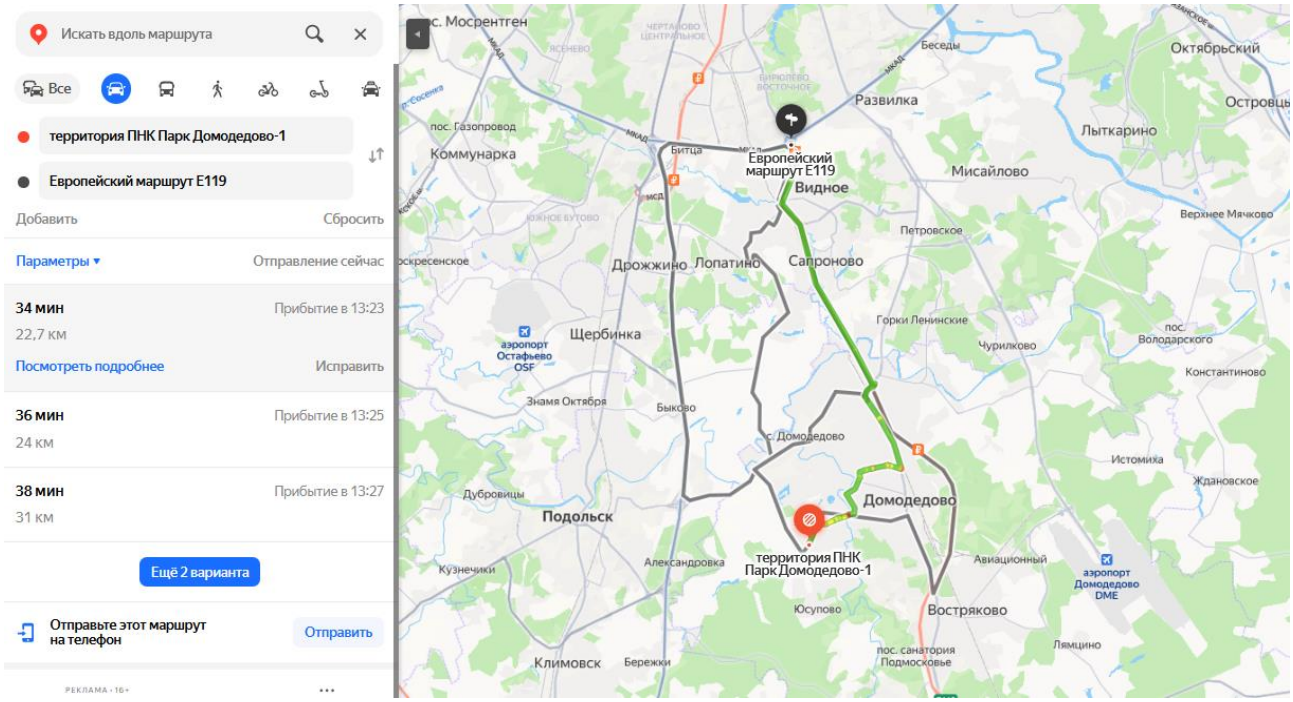

Искать вдоль маршрута
Все
территория ПНК Парк Домодедово-2
Варшавское шоссе
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
25 мин
Прибытие в 12:24
20,5 км
Посмотреть подробнее
Исправить
33 мин
Прибытие в 12:33
23,1 км
43 мин
Прибытие в 12:43
25 км
Ещё 2 варианта
Коммунарка
Варшавское шоссе
Развилка
Видное
Мисайлово
Петровское
Воскресенское
Дрожжино
Лопатино
Сапроново
Щербинка
аэропорт Остафьево OSF
Горки Ленинские
Чурилково
Знамя Октября
Быково
с. Домодедово
Дубровицы
Подольск
Домодедово
территория ПНК Парк Домодедово-2
Кузнечики
Авиационный
Беседы
Ясенево
пос. Газопровод

https://www.cian.ru/sale/commercial/325067785/

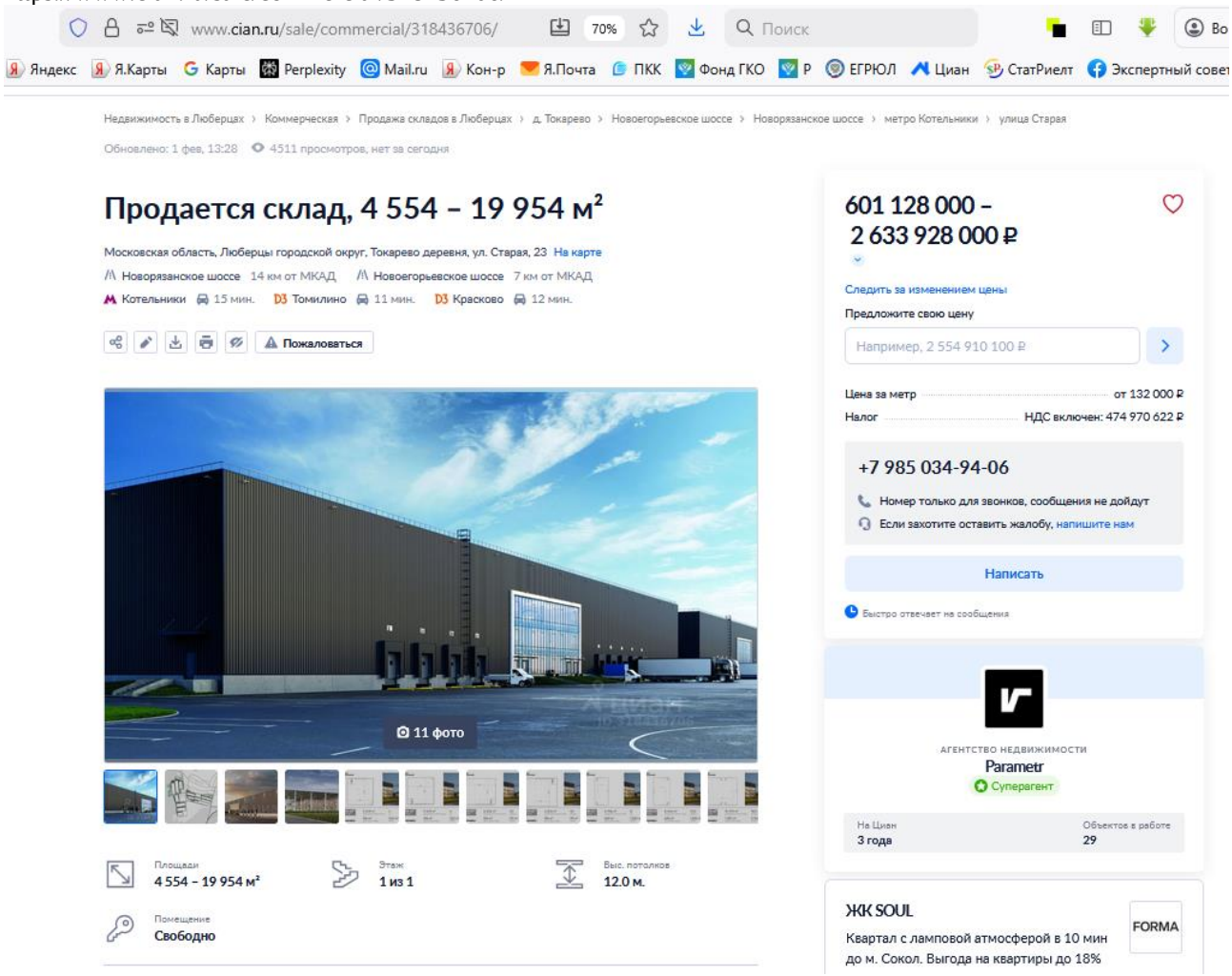


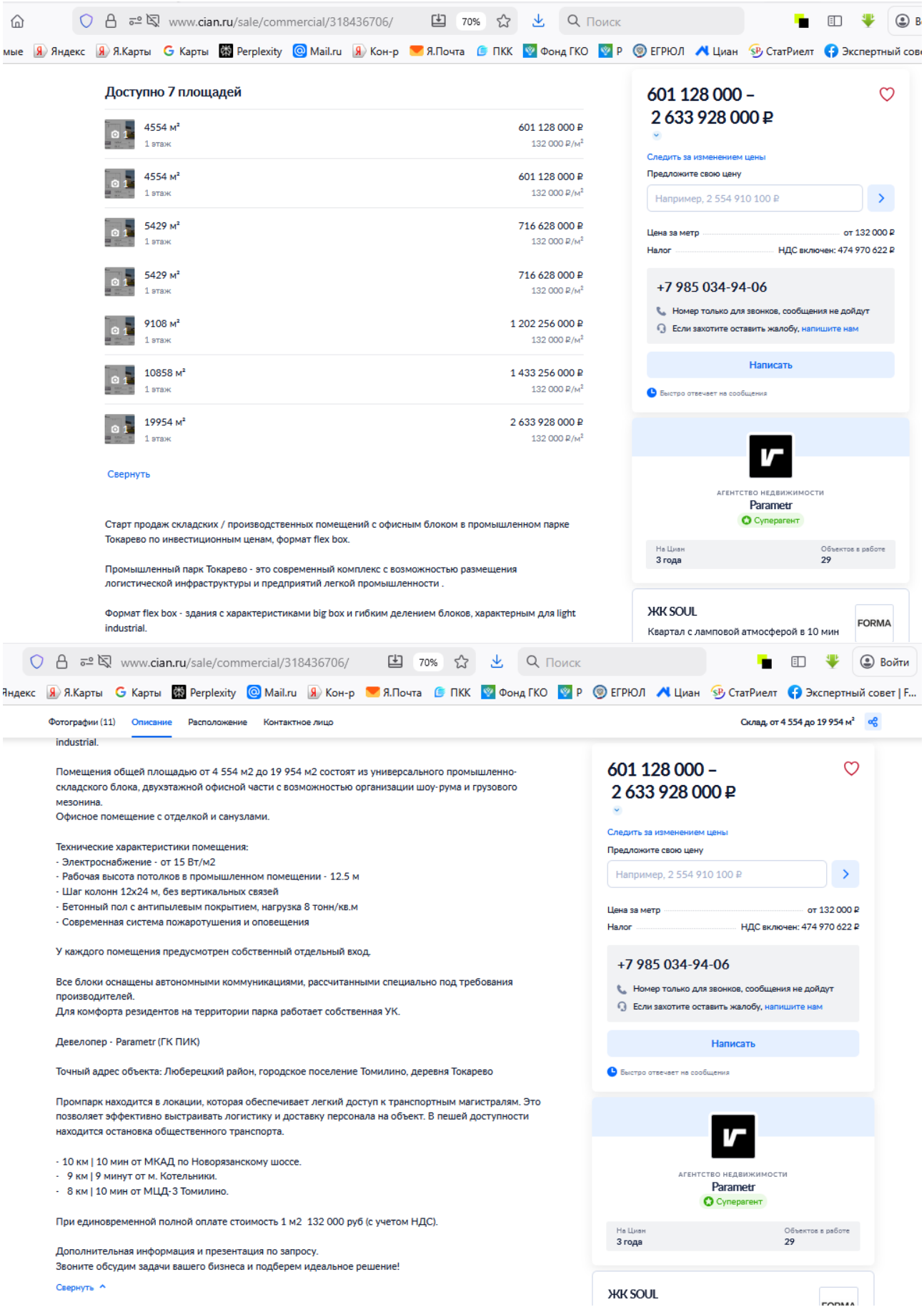

www.cian.ru/sale/commercial/325067785/
70%
Поиск
Яндекс
Я.Карты
Карты
Perplexity
Mail.ru
Кон-р
Я.Почта
ПКК
Фонд ГКО
Р
ЕГРЮЛ
Циан
СтатРиелт
Экспертный со
Фотографии (5)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 26 937 м²
Уникальный номер помещения - 10031-3432.
Собственник предлагает построить современные производственно-складские помещения под ключ по вашему техническому заданию по модели Build-to-suit.
Удобное расположение земельного участка под строительство: 17 км. до МКАД.
Добавьте объявление в избранное, чтобы не упустить выгодное предложение!
Готовые инженерные коммуникации и инфраструктура.
Доступность трудовых ресурсов в радиусе 30 км более 13 500 000 человек.
Снижение эксплуатационных расходов за счет энергоэффективности зданий.
Соответствие международным стандартам пожарной безопасности.
Строительство "под ключ": инженерные изыскания, проектирование, прохождение экспертизы, получение разрешительной документации на строительство, возведение здания, 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.
Огороженная территория.
Удобный заезд.
Все условия для комфортной работы.
Подробности по запросу
Почему стоит обращаться 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 берём комиссию с арендаторов/покупателей.
Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните!
Build-to-suit (BTS) это современный механизм строительства различных видов зданий под конкретные технические требования. Build-to-suit дословно переводится как "строить, чтобы удовлетворяло требованиям" или более привычный русский вариант "строить под ключ".
2 909 196 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 821 920 100 ₽
Цена за метр 108 000 ₽
Налог НДС включен: 524 609 114 ₽
+7 980 191-45-50
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Циан 10 лет
Объектов в работе более 4000
РИЕЛТОР
CRE Department
Суперагент
5,0 · 2
www.cian.ru/sale/commercial/325067785/
70%
Поиск
Яндекс
Я.Карты
Карты
Perplexity
Mail.ru
Кон-р
Я.Почта
ПКК
Фонд ГКО
Р
ЕГРЮЛ
Циан
СтатРиелт
Экспертный сов
Фотографии (5)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 26 937 м²
4) Не берём комиссию с арендаторов/покупателей.
Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните!
Build-to-suit (BTS) это современный механизм строительства различных видов зданий под конкретные технические требования. Build-to-suit дословно переводится как "строить, чтобы удовлетворяло требованиям" или более привычный русский вариант "строить под ключ".
Преимущества модели Build-to-suit.
Нет необходимости тратить время и деньги на поиск подходящего варианта или на перепланировку помещения, не соответствующего требованиям.
Вы получаете качественное помещение с современной инфраструктурой и техническими характеристиками, идеально соответствующими его нуждам. Возможность сэкономить около 40-50% средств по сравнению с покупкой и перепланировкой уже готового здания.
Можно до начала строительства учесть стратегические планы развития компании. Например, построить склад большей площади. Тогда можно будет прибыльно сдавать неиспользуемые квадраты в аренду, а позже (с ростом компании) расшириться без лишних затрат.
Свернуть
2 909 196 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 821 920 100 ₽
Цена за метр 108 000 ₽
Налог НДС включен: 524 609 114 ₽
+7 980 191-45-50
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети


www.cian.ru/sale/commercial/325067785/
Фотографии (5)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 26 937 м²
Условия сделки
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь
26 937 м²
Этаж
1 из 1
Высота потолков
12 м
Состояние
Типовой ремонт
Парковка
На территории, для грузового транспорта, 888 мест
Инфраструктура
Офисные помещения
Столовая
Центральная рецепция
2 909 196 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 821 920 100 ₽
Цена за метр
108 000 ₽
Налог
НДС включен: 524 609 114 ₽
+7 980 191-45-50
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Циан
10 лет
Объектов в работе
более 4000
РИЕЛТОР
CRE Department
Суперагент
5,0 · 2


Искать вдоль маршрута
Все
территория ПНК Парк Домодедово-1
Европейский маршрут E119
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
34 мин
Прибытие в 13:23
22,7 км
Посмотреть подробнее
Исправить
36 мин
Прибытие в 13:25
24 км
38 мин
Прибытие в 13:27
31 км
Ещё 2 варианта
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
РЕКЛАМА · 16+
с. Мосрентген
Беседы
Октябрьский
Развилка
Островцы
Лыткарино
пос. Газопровод
Коммунарка
Битца
Европейский маршрут E119
Видное
Мисайлово
Верхнее Мячково
Петровское
Дрожжино
Лопатино
Сапроново
Щербинка
аэропорт Остафьево OSF
Горки Ленинские
Чурилково
пос. Володарского
Константиново
Знамя Октября
Быково
с. Домодедово
Истомкина
Ждановское
Дубровицы
Подольск
Домодедово
Кузнечики
Александровка
территория ПНК Парк Домодедово-1
Авиационный
аэропорт Домодедово DME
Юсупово
Востряково
Климовск
Бережки
пос. санатория Подмосковье
Лямцино

https://www.cian.ru/sale/commercial/318436706/





www.cian.ru/sale/commercial/318436706/

Доступно 7 площадей

4554 м² 1 этаж	601 128 000 ₽	132 000 ₽/м²
4554 м² 1 этаж	601 128 000 ₽	132 000 ₽/м²
5429 м² 1 этаж	716 628 000 ₽	132 000 ₽/м²
5429 м² 1 этаж	716 628 000 ₽	132 000 ₽/м²
9108 м² 1 этаж	1 202 256 000 ₽	132 000 ₽/м²
10858 м² 1 этаж	1 433 256 000 ₽	132 000 ₽/м²
19954 м² 1 этаж	2 633 928 000 ₽	132 000 ₽/м²

Свернуть

Старт продаж складских / производственных помещений с офисным блоком в промышленном парке Токарево по инвестиционным ценам, формат flex box.

Промышленный парк Токарево - это современный комплекс с возможностью размещения логистической инфраструктуры и предприятий легкой промышленности .

Формат flex box - здания с характеристиками big box и гибким делением блоков, характерным для light industrial.

601 128 000 – 2 633 928 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 554 910 100 ₽

Цена за метр от 132 000 ₽

Налог НДС включен: 474 970 622 ₽

+7 985 034-94-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Parametr
Суперагент

На Циан 3 года | Объектов в работе 29

ЖК SOUL
Квартал с ламповой атмосферой в 10 мин
FORMA

Фотографии (11) | Описание | Расположение | Контактное лицо

Склад, от 4 554 до 19 954 м²

industrial.

Помещения общей площадью от 4 554 м2 до 19 954 м2 состоят из универсального промышленно-складского блока, двухэтажной офисной части с возможностью организации шоу-рума и грузового мезонина.
Офисное помещение с отделкой и санузлами.

Технические характеристики помещения:
- Электроснабжение - от 15 Вт/м2
- Рабочая высота потолков в промышленном помещении - 12.5 м
- Шаг колонн 12х24 м, без вертикальных связей
- Бетонный пол с антипылевым покрытием, нагрузка 8 тонн/кв.м
- Современная система пожаротушения и оповещения

У каждого помещения предусмотрен собственный отдельный вход.

Все блоки оснащены автономными коммуникациями, рассчитанными специально под требования производителей.
Для комфорта резидентов на территории парка работает собственная УК.

Девелопер - Parametr (ГК ПИК)

Точный адрес объекта: Люберецкий район, городское поселение Томилино, деревня Токарево

Промпарк находится в локации, которая обеспечивает легкий доступ к транспортным магистралям. Это позволяет эффективно выстраивать логистику и доставку персонала на объект. В пешей доступности находится остановка общественного транспорта.

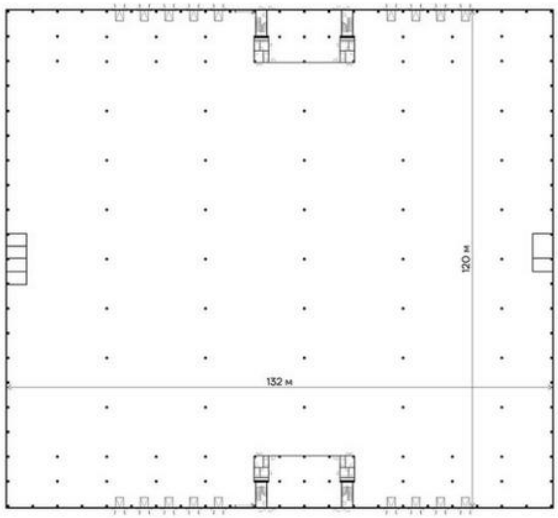
- 10 км | 10 мин от МКАД по Новорязанскому шоссе.
- 9 км | 9 минут от м. Котельники.
- 8 км | 10 мин от МЦД-3 Томилино.

При единовременной полной оплате стоимость 1 м2 132 000 руб (с учетом НДС).

Дополнительная информация и презентация по запросу.
Звоните обсудим задачи вашего бизнеса и подберем идеальное решение!

Свернуть

ТОКАРЕВО ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПАРК





19 954 м²
общая площадь

15 375 м²
производственно-складская площадь

18|2
док|ворота

1 237 м²
офисно-торговая площадь

3 342 м²
мезонин

parametr

www.cian.ru/sale/commercial/318436706/ 70% Поиск

Яндекс Я.Карты Карты Perplexity Mail.ru Кон-р Я.Почта ПКК Фонд ГКО Р ЕГРЮЛ Циан СтатРиелт Экспертный со

Фотографии (11) Описание Расположение Контактное лицо Склад, от 4 554 до 19 954 м²

Условия сделки

Тип сделки	Свободная продажа

Об объекте

Мощность, кВт	30
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории, для грузового транспорта

601 128 000 – 2 633 928 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 554 910 100 ₽

Цена за метр от 132 000 ₽

Налог НДС включен: 474 970 622 ₽

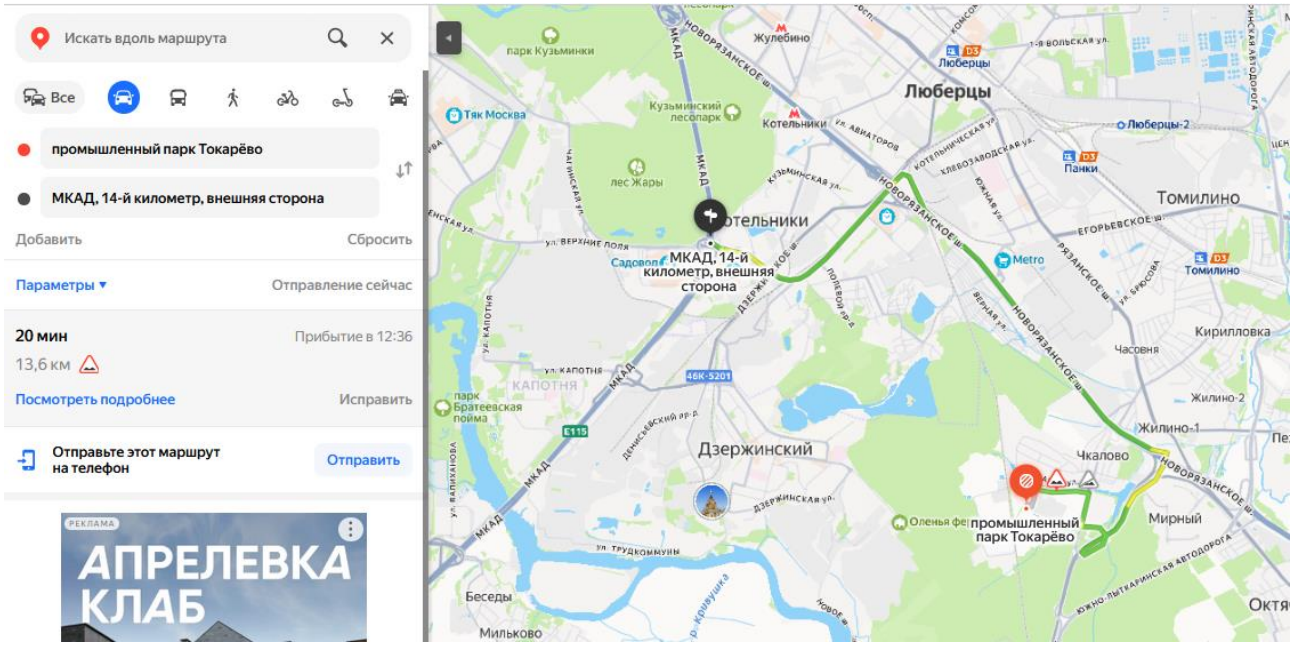
+7 985 034-94-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

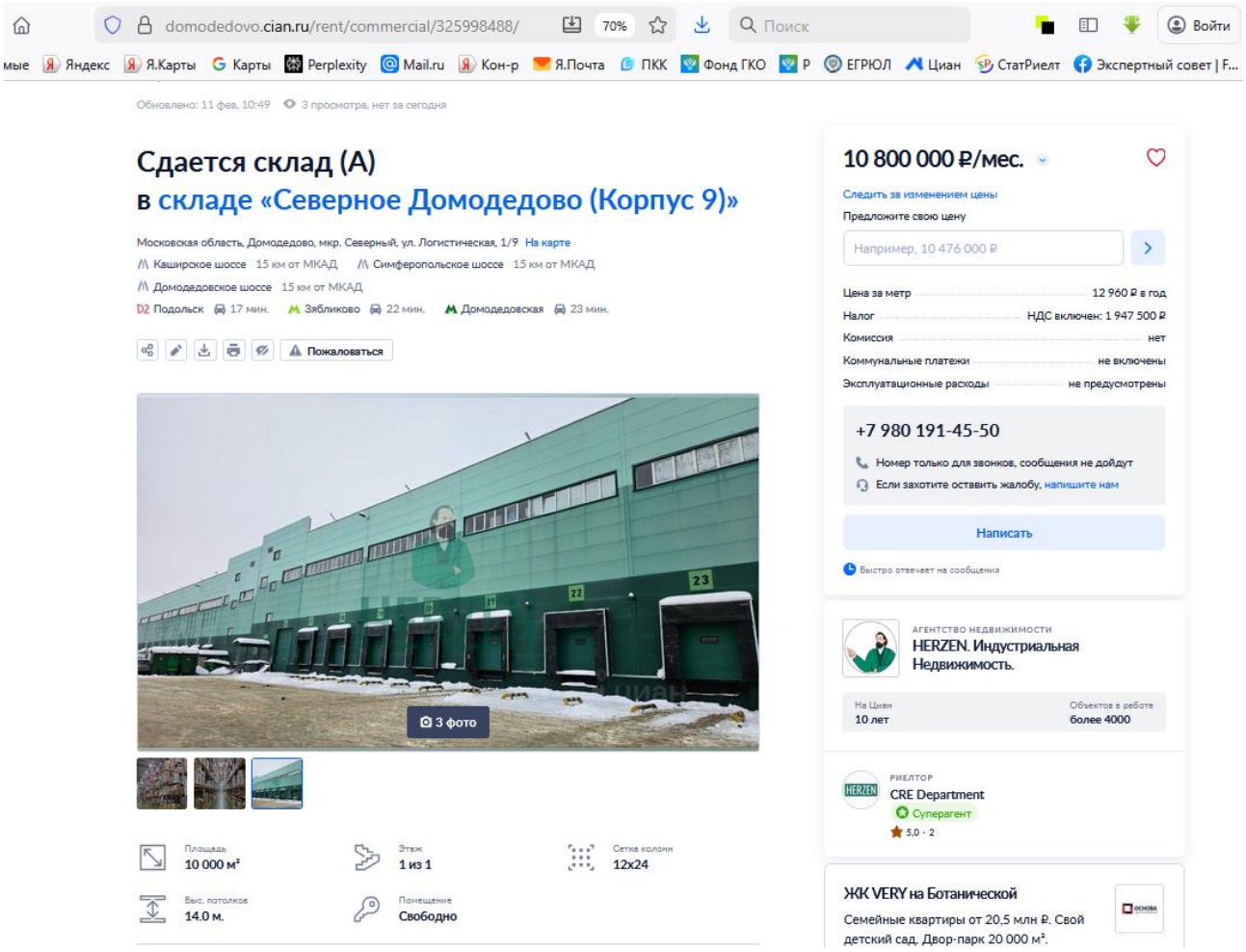
Написать

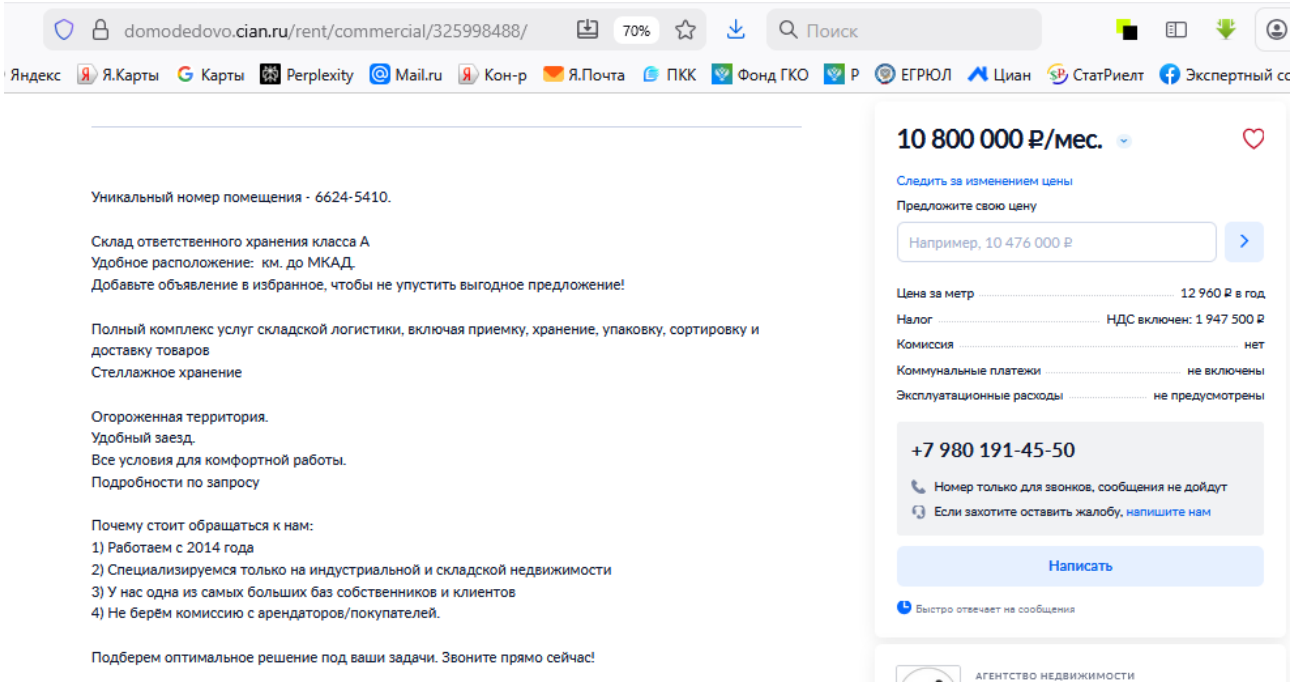
Быстро отвечает на сообщения

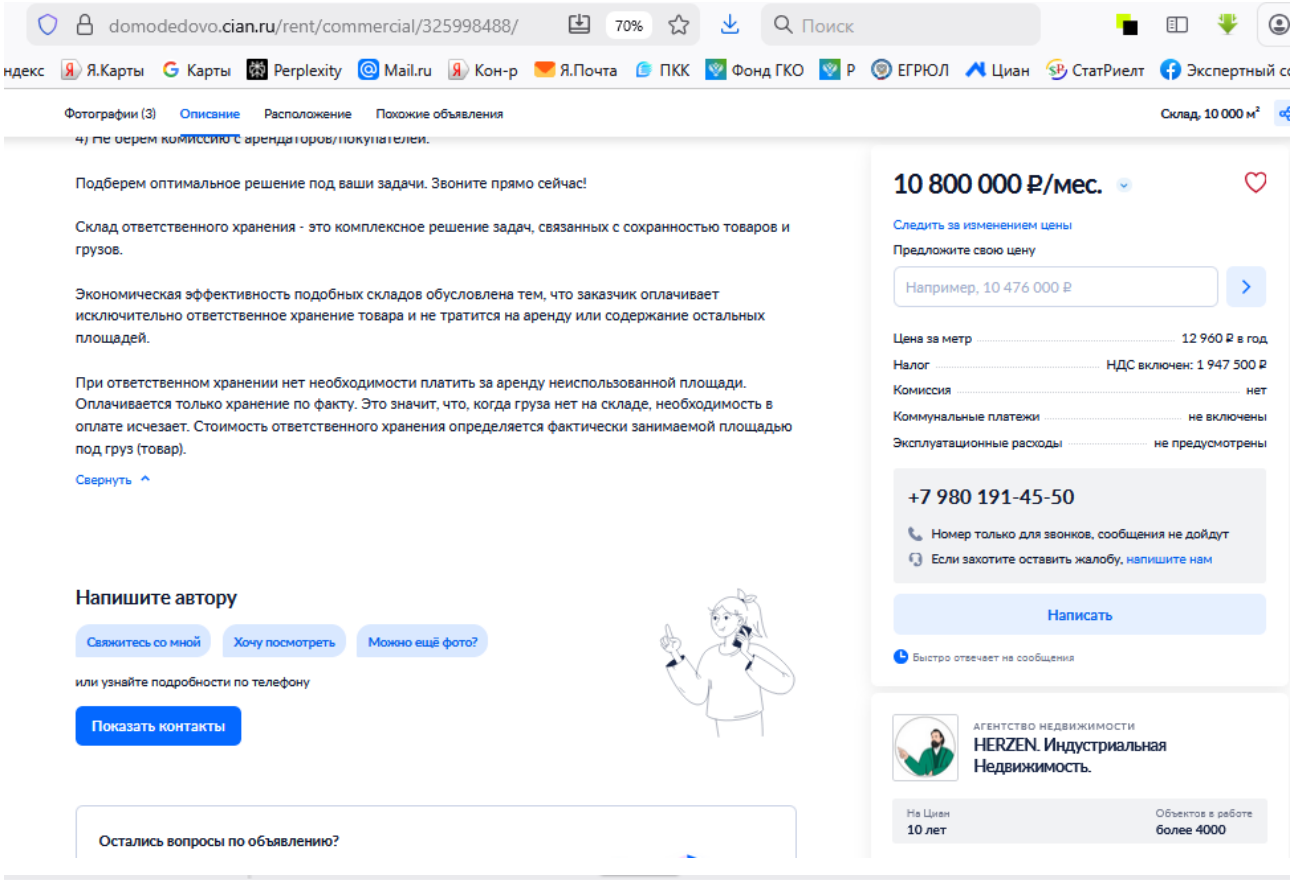

Искать вдоль маршрута
Все
промышленный парк Токарёво
МКАД, 14-й километр, внешняя сторона
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
20 мин
Прибытие в 12:36
13,6 км
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
РЕКЛАМА
АПРЕЛЕВКА КЛАБ
МКАД, 14-й километр, внешняя сторона
промышленный парк Токарёво
Люберцы
Дзержинский
Котельники
Томилино
Жулебино
Кузьминский лесопарк
Чкалово
Мирный
Кирилловка
Часовня
Жилино-1
Жилино-2
Беседы
Мильково
парк Кузьминки
лес Жары
парк Братеевская пойма
Тяк Москва
Panki
Metro
Томилино
Люберцы-2
МКАД
НОВОРЯЗАНСКОЕ ш.
ДЗЕРЖИНСКОЕ ш.
ЕГОРЬЕВСКОЕ ш.
РЯЗАНСКОЕ ш.
ул. ТРУДКОММУНЫ
ул. КАПОТНЯ
ул. ВЕРХНИЕ ПОЛЯ
ул. АВИАТОРОВ
ул. БРЮСОВА
ЮЖНО-ЛЫТКАРИНСКАЯ АВТОДОРОГА
E115
46К-5201

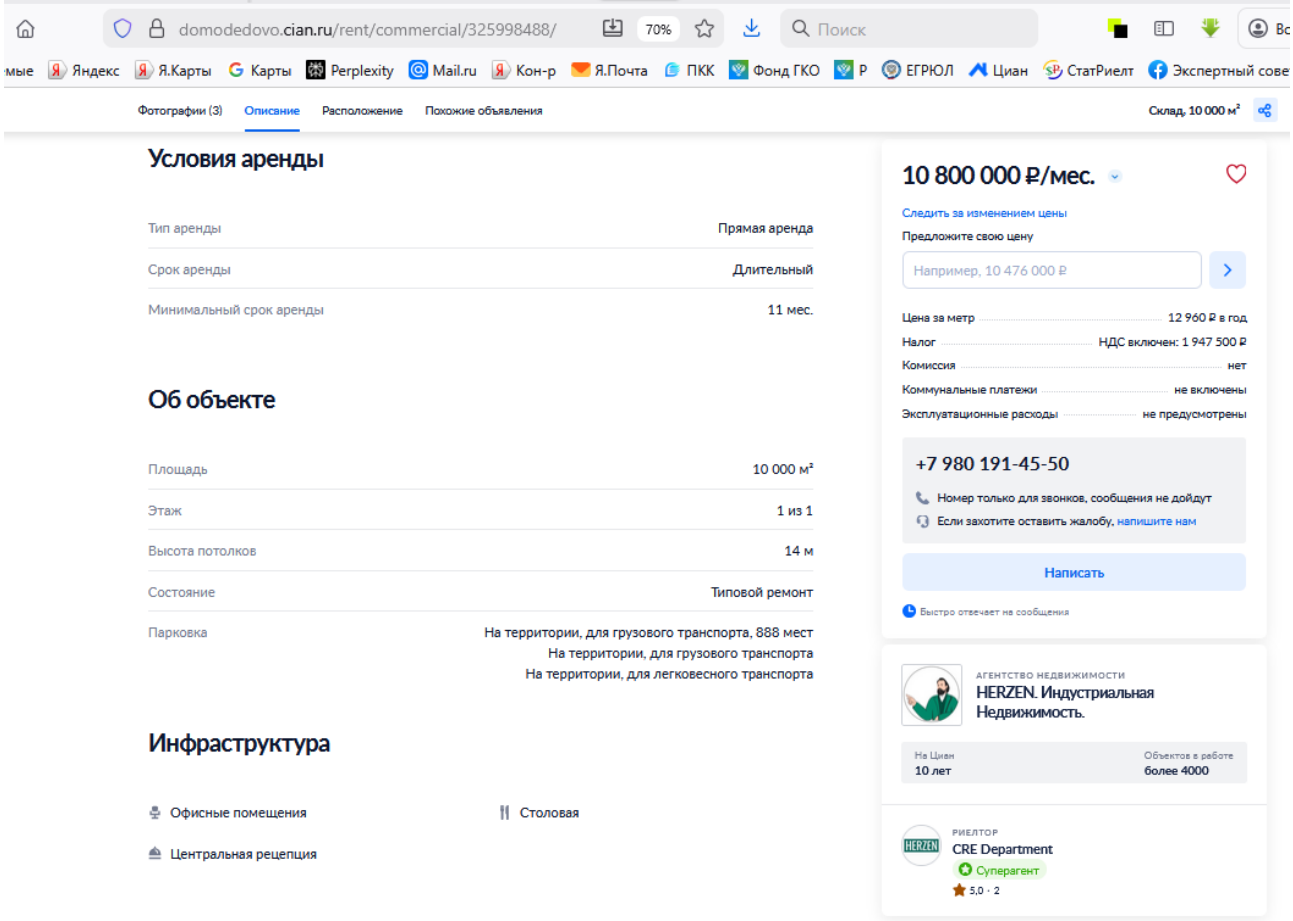
Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

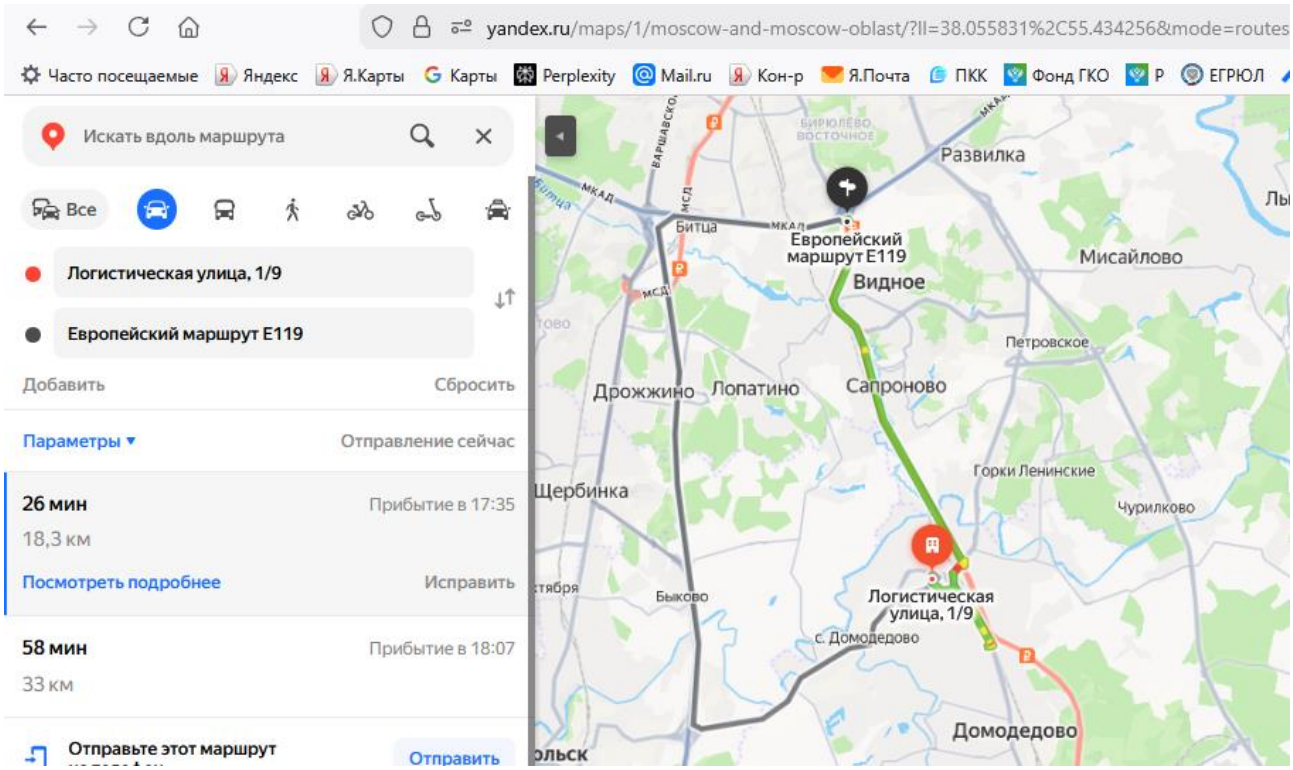
https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/325998488/



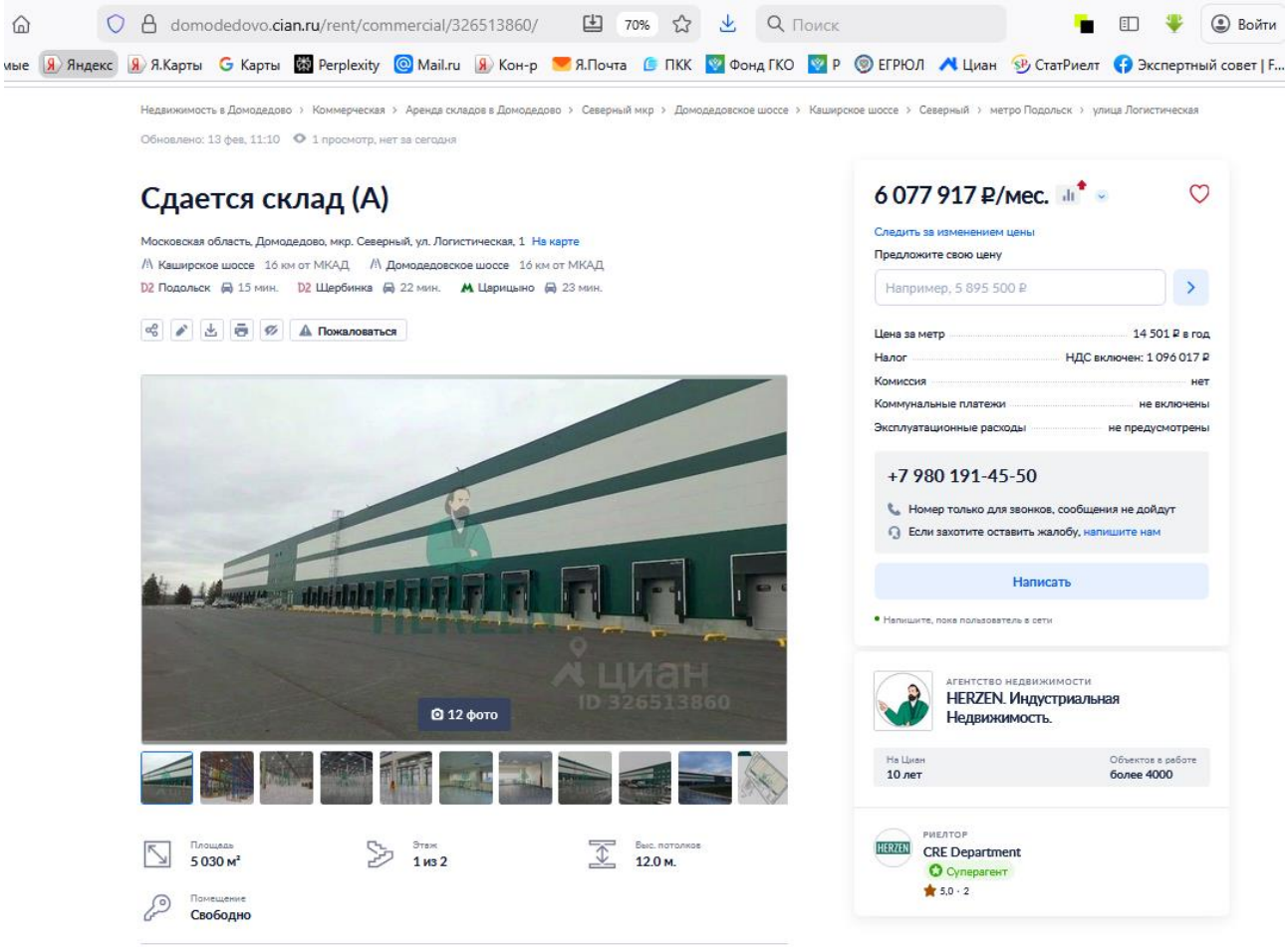


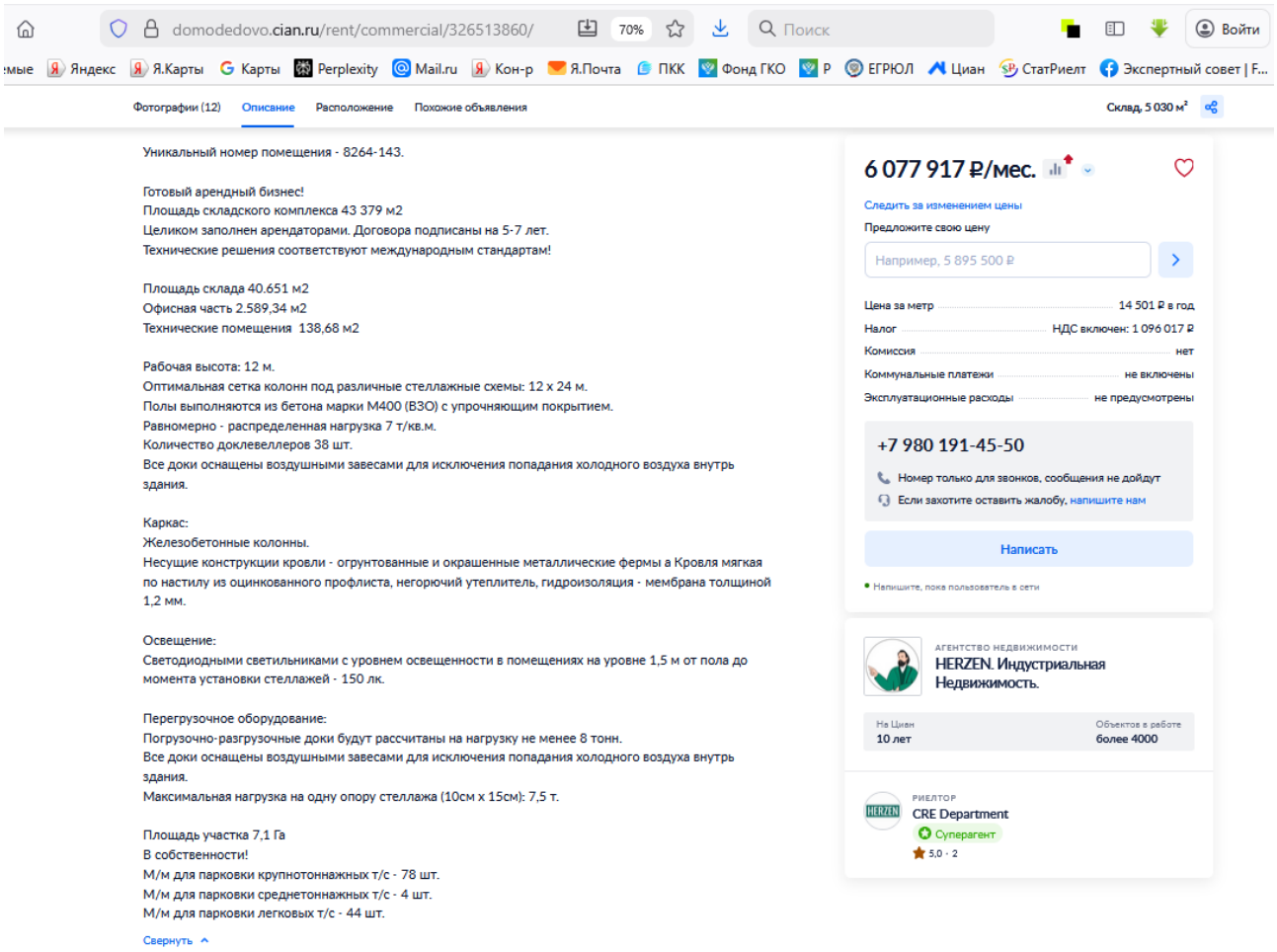

domodedovo.cian.ru/rent/commercial/325998488/
Фотографии (3)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 10 000 м²
Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните прямо сейчас!
Склад ответственного хранения - это комплексное решение задач, связанных с сохранностью товаров и грузов.
Экономическая эффективность подобных складов обусловлена тем, что заказчик оплачивает исключительно ответственное хранение товара и не тратится на аренду или содержание остальных площадей.
При ответственном хранении нет необходимости платить за аренду неиспользованной площади. Оплачивается только хранение по факту. Это значит, что, когда груза нет на складе, необходимость в оплате исчезает. Стоимость ответственного хранения определяется фактически занимаемой площадью под груз (товар).
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Хочу посмотреть
Можно ещё фото?
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
Остались вопросы по объявлению?
10 800 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 10 476 000 ₽
Цена за метр 12 960 ₽ в год
Налог НДС включен: 1 947 500 ₽
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 980 191-45-50
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Циан 10 лет
Объектов в работе более 4000


domodedovo.cian.ru/rent/commercial/325998488/
Фотографии (3)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 10 000 м²
Условия аренды
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды 11 мес.
Об объекте
Площадь 10 000 м²
Этаж 1 из 1
Высота потолков 14 м
Состояние Типовой ремонт
Парковка На территории, для грузового транспорта, 888 мест
На территории, для грузового транспорта
На территории, для легковесного транспорта
Инфраструктура
Офисные помещения
Столовая
Центральная рецепция
10 800 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 10 476 000 ₽
Цена за метр 12 960 ₽ в год
Налог НДС включен: 1 947 500 ₽
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 980 191-45-50
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Циан 10 лет
Объектов в работе более 4000
РИЕЛТОР
CRE Department
Суперагент
5,0 · 2


yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/?ll=38.055831%2C55.434256&mode=routes
Часто посещаемые
Яндекс
Я.Карты
Карты
Perplexity
Mail.ru
Кон-р
Я.Почта
ПКК
Фонд ГКО
ЕГРЮЛ
Искать вдоль маршрута
Все
Логистическая улица, 1/9
Европейский маршрут E119
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
26 мин
Прибытие в 17:35
18,3 км
Посмотреть подробнее
Исправить
58 мин
Прибытие в 18:07
33 км
Отправьте этот маршрут
Отправить
Развилка
Европейский маршрут E119
Битца
Видное
Мисайлово
Петровское
Дрожжино
Лопатино
Сапроново
Горки Ленинские
Щербинка
Чурилково
Быково
Логистическая улица, 1/9
с. Домодедово
Домодедово

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/326513860/





domodedovo.cian.ru/rent/commercial/326513860/

Фотографии (12) | Описание | Расположение | Похожие объявления

Склад, 5 030 м²

Уникальный номер помещения - 8264-143.

Готовый арендный бизнес!
Площадь складского комплекса 43 379 м2
Целиком заполнен арендаторами. Договора подписаны на 5-7 лет.
Технические решения соответствуют международным стандартам!

Площадь склада 40.651 м2
Офисная часть 2.589,34 м2
Технические помещения 138,68 м2

Рабочая высота: 12 м.
Оптимальная сетка колонн под различные стеллажные схемы: 12 х 24 м.
Полы выполняются из бетона марки М400 (В30) с упрочняющим покрытием.
Равномерно - распределенная нагрузка 7 т/кв.м.
Количество доклевеллеров 38 шт.
Все доки оснащены воздушными завесами для исключения попадания холодного воздуха внутрь здания.

Каркас:
Железобетонные колонны.
Несущие конструкции кровли - огрунтованные и окрашенные металлические фермы а Кровля мягкая по настилу из оцинкованного профлиста, негорючий утеплитель, гидроизоляция - мембрана толщиной 1,2 мм.

Освещение:
Светодиодными светильниками с уровнем освещенности в помещениях на уровне 1,5 м от пола до момента установки стеллажей - 150 лк.

Перегрузочное оборудование:
Погрузочно-разгрузочные доки будут рассчитаны на нагрузку не менее 8 тонн.
Все доки оснащены воздушными завесами для исключения попадания холодного воздуха внутрь здания.
Максимальная нагрузка на одну опору стеллажа (10см х 15см): 7,5 т.

Площадь участка 7,1 Га
В собственности!
М/м для парковки крупнотоннажных т/с - 78 шт.
М/м для парковки среднетоннажных т/с - 4 шт.
М/м для парковки легковых т/с - 44 шт.

Свернуть

6 077 917 ₽/мес.

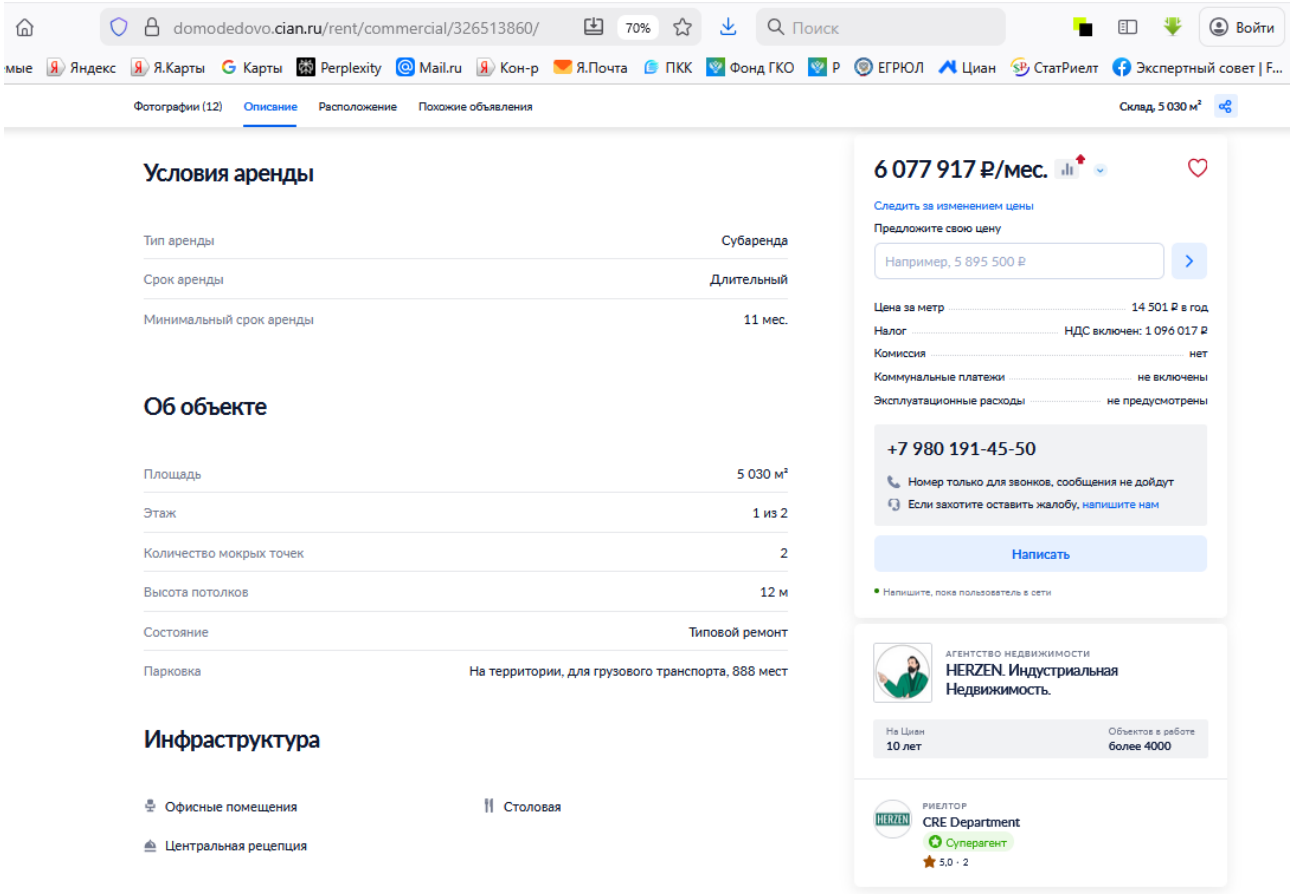
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 5 895 500 ₽

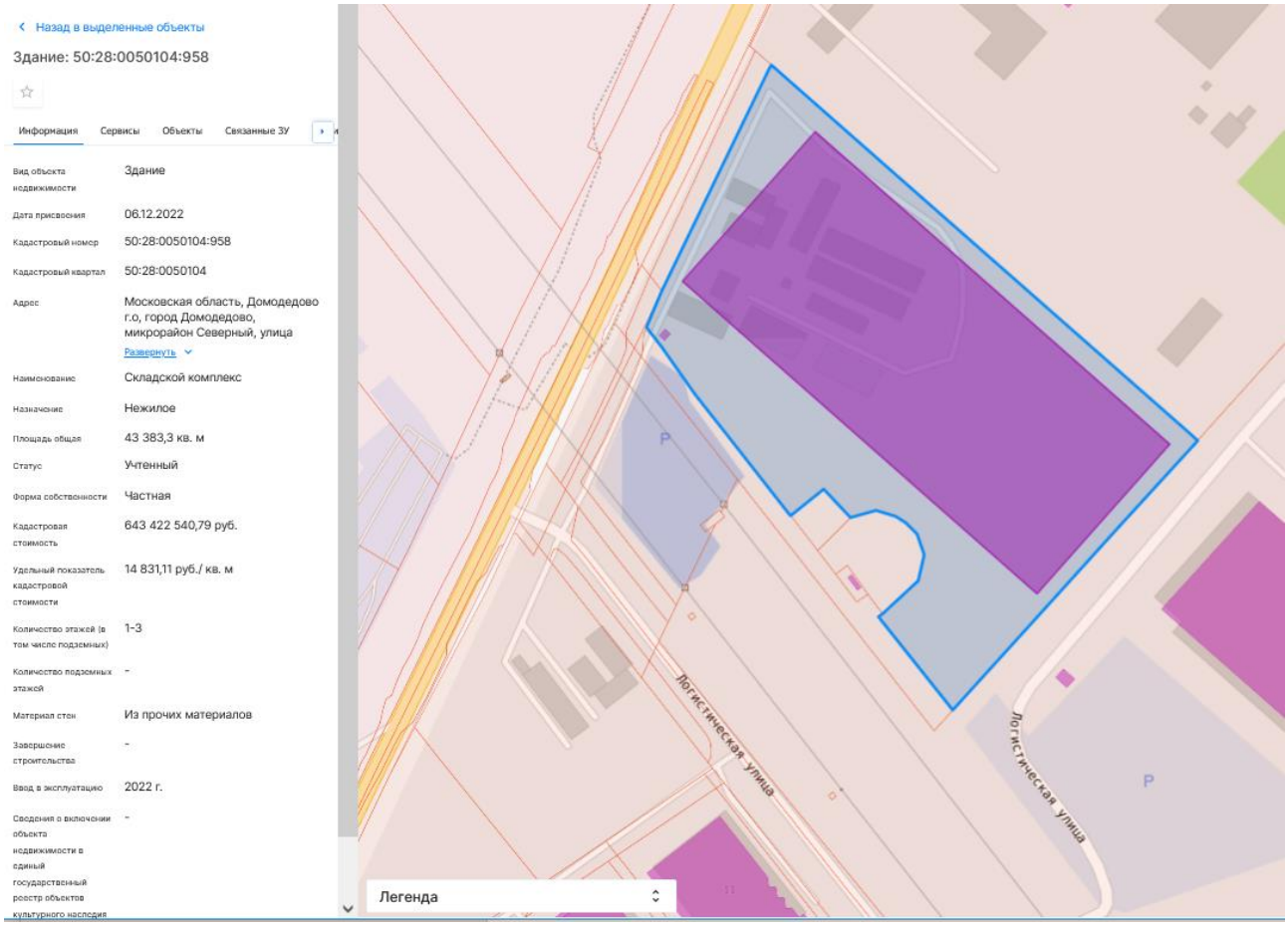
Цена за метр 14 501 ₽ в год
Налог НДС включен: 1 096 017 ₽
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

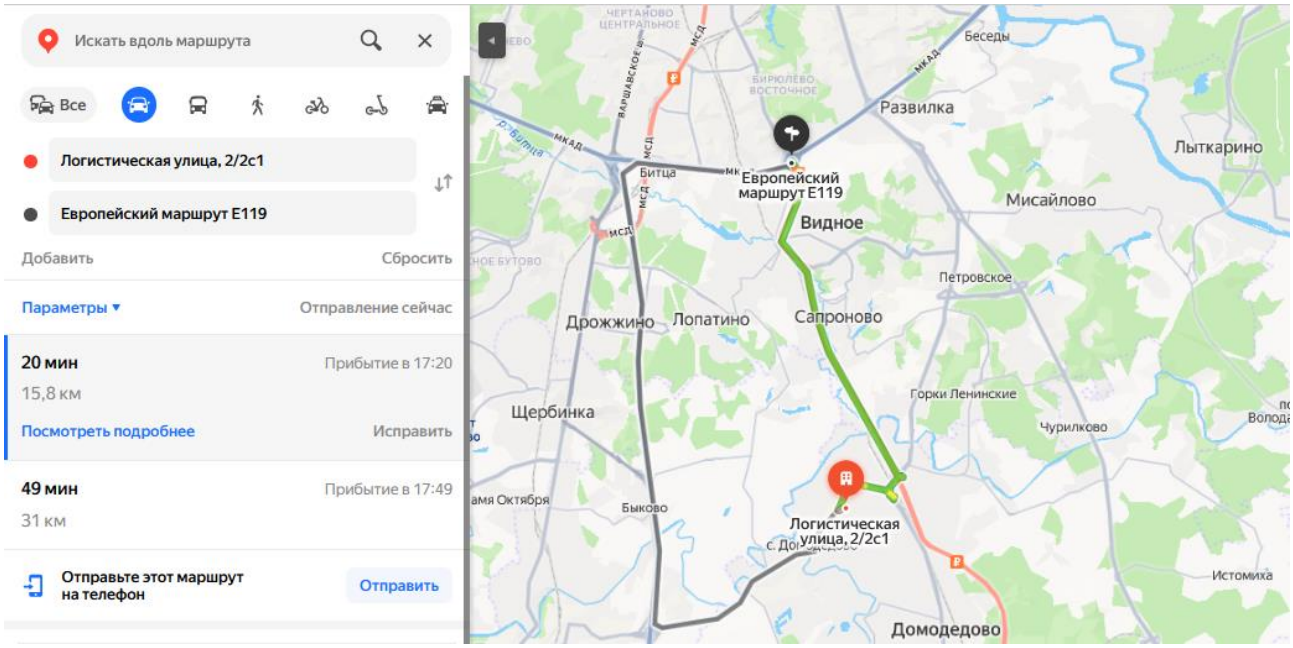
+7 980 191-45-50
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Циан 10 лет
Объектов в работе более 4000

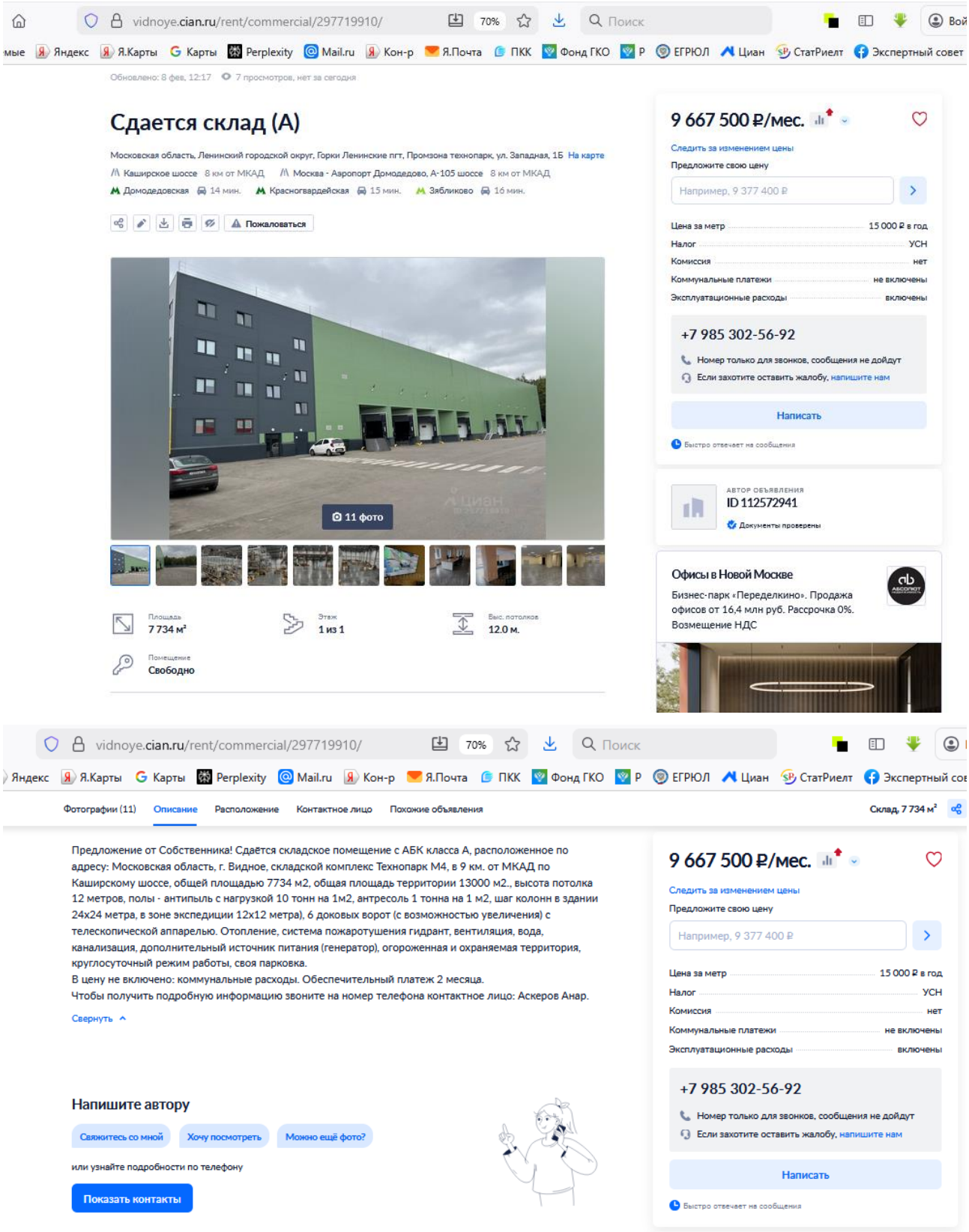
РИЕЛТОР
CRE Department
Суперагент
5,0 · 2

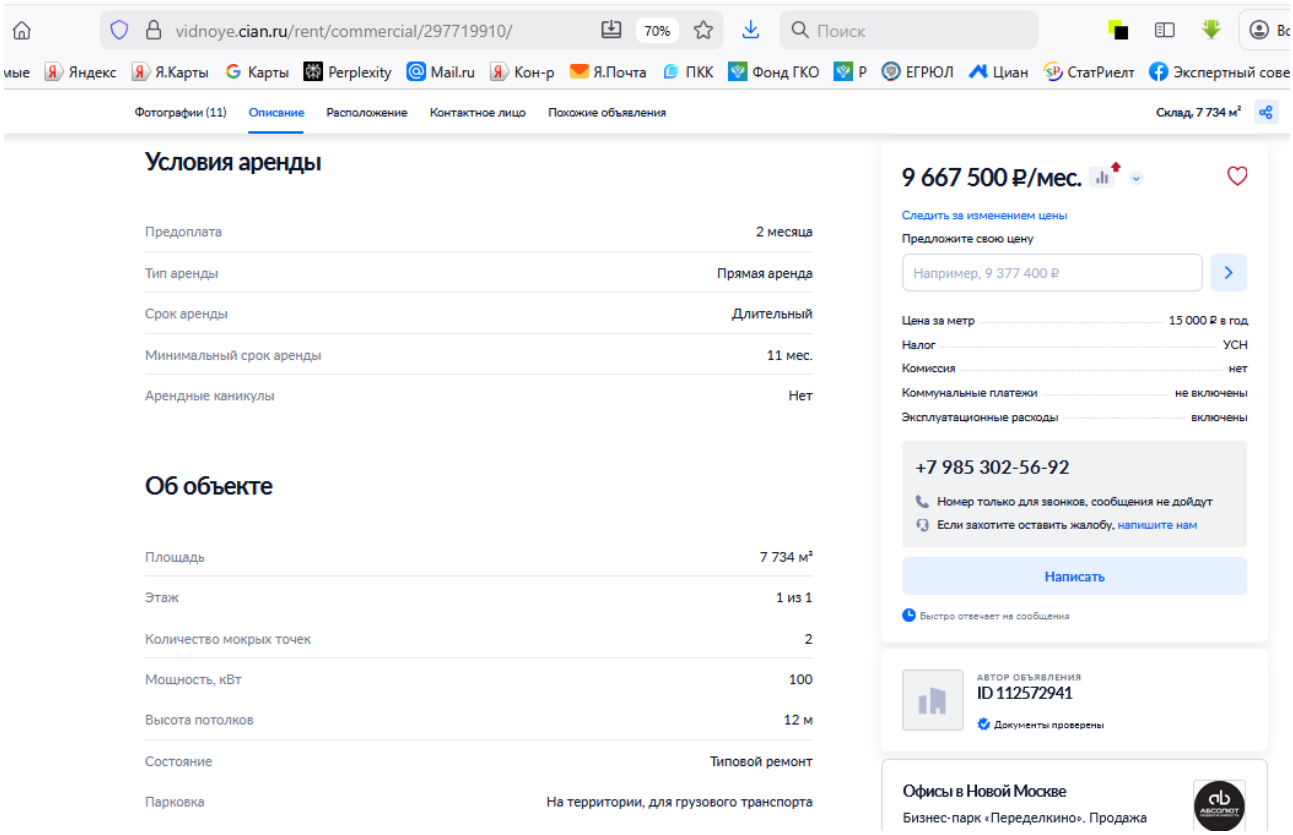

domodedovo.cian.ru/rent/commercial/326513860/
Фотографии (12)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Склад, 5 030 м²
Условия аренды
Тип аренды
Субаренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
11 мес.
Об объекте
Площадь
5 030 м²
Этаж
1 из 2
Количество мокрых точек
2
Высота потолков
12 м
Состояние
Типовой ремонт
Парковка
На территории, для грузового транспорта, 888 мест
Инфраструктура
Офисные помещения
Столовая
Центральная рецепция
6 077 917 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 5 895 500 ₽
Цена за метр
14 501 ₽ в год
Налог
НДС включен: 1 096 017 ₽
Комиссия
нет
Коммунальные платежи
не включены
Эксплуатационные расходы
не предусмотрены
+7 980 191-45-50
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Циан
10 лет
Объектов в работе
более 4000
РИЕЛТОР
CRE Department
Суперагент
5,0 · 2


Назад в выделенные объекты
Здание: 50:28:0050104:958
Информация
Сервисы
Объекты
Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости
Здание
Дата присвоения
06.12.2022
Кадастровый номер
50:28:0050104:958
Кадастровый квартал
50:28:0050104
Адрес
Московская область, Домодедово г.о, город Домодедово, микрорайон Северный, улица
Развернуть
Наименование
Складской комплекс
Назначение
Нежилое
Площадь общая
43 383,3 кв. м
Статус
Учтенный
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
643 422 540,79 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
14 831,11 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)
1-3
Количество подземных этажей
-
Материал стен
Из прочих материалов
Завершение строительства
-
Ввод в эксплуатацию
2022 г.
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия
-
Логистическая улица
Логистическая улица
Легенда


Искать вдоль маршрута
Все
Логистическая улица, 2/2с1
Европейский маршрут E119
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
20 мин
Прибытие в 17:20
15,8 км
Посмотреть подробнее
Исправить
49 мин
Прибытие в 17:49
31 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Беседы
Развилка
Лыткарино
Мисайлово
Видное
Петровское
Сапроново
Лопатино
Дрожжино
Щербинка
Горки Ленинские
Чурилково
Быково
Истомкина
Домодедово
Европейский маршрут E119
Логистическая улица, 2/2с1

https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/297719910/





vidnoye.cian.ru/rent/commercial/297719910/

Фотографии (11) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления | Склад, 7 734 м²

Условия аренды

Предоплата	2 месяца
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Нет

Об объекте

Площадь	7 734 м²
Этаж	1 из 1
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	100
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории, для грузового транспорта

9 667 500 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 9 377 400 ₽

Цена за метр	15 000 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссия	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 985 302-56-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

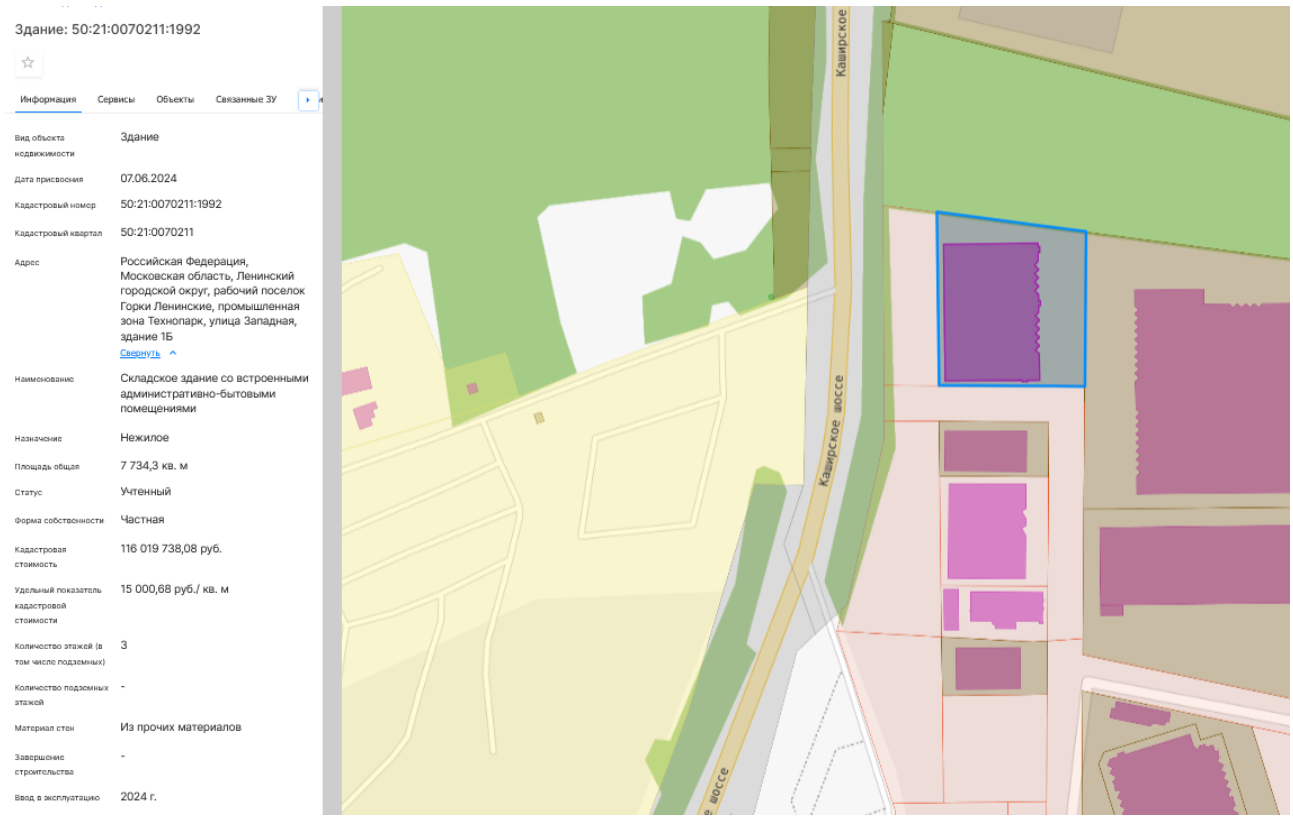
Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 112572941

Документы проверены

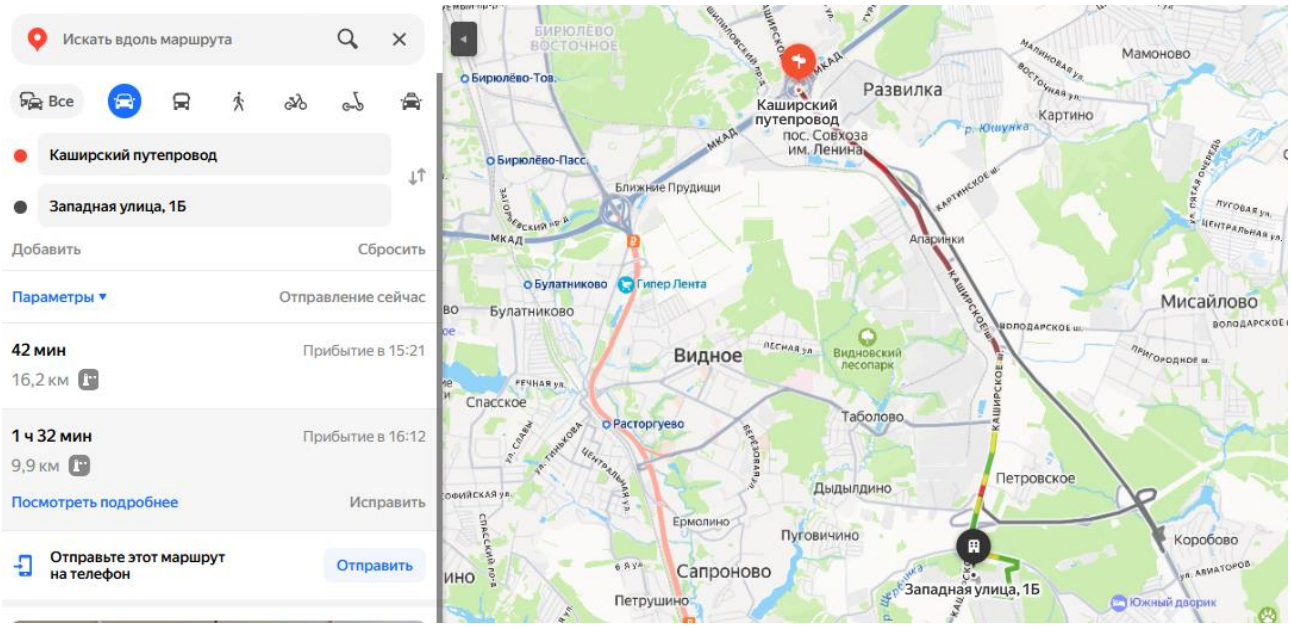
Офисы в Новой Москве
Бизнес-парк «Переделкино». Продажа



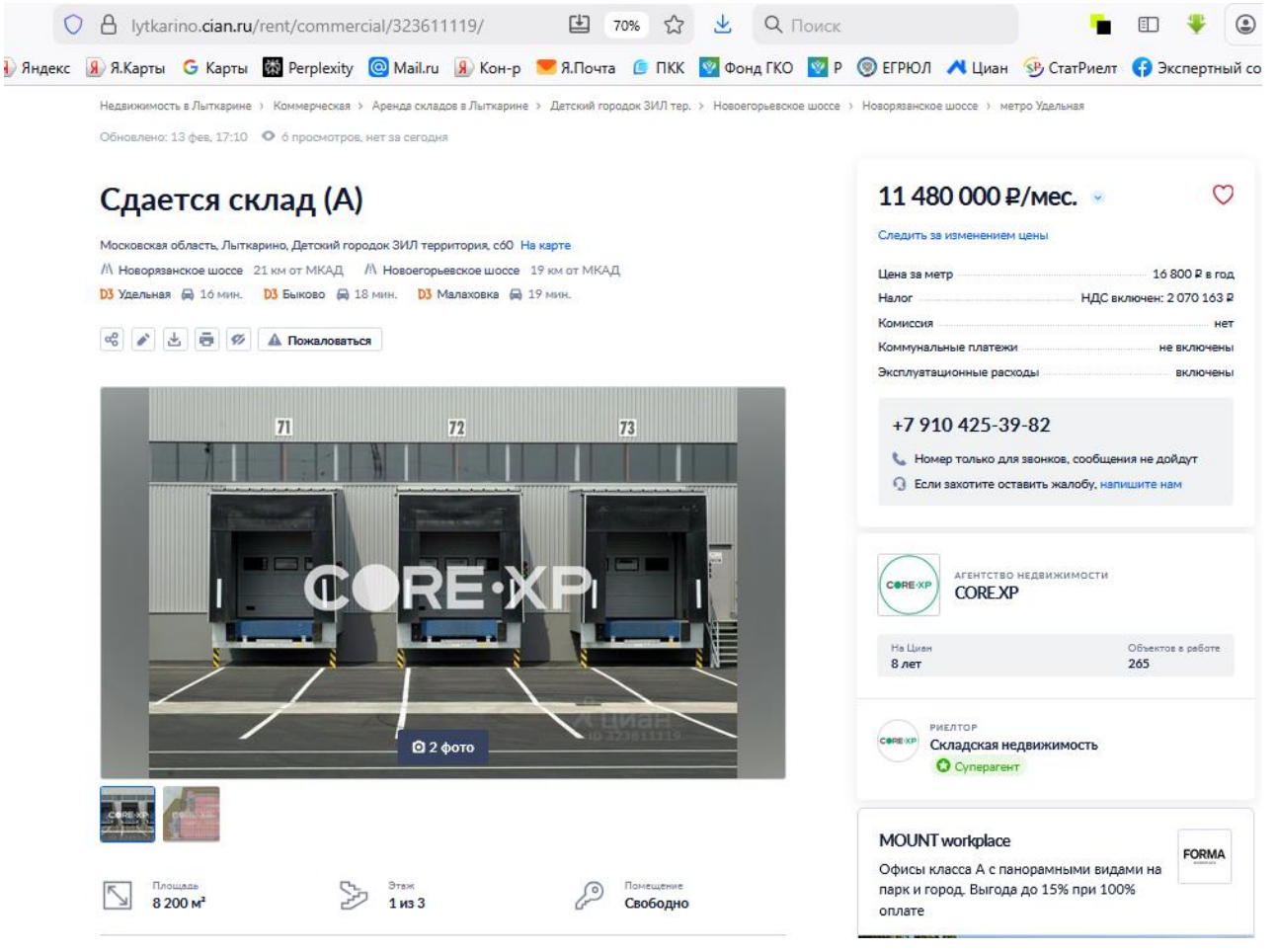
Здание: 50:21:0070211:1992

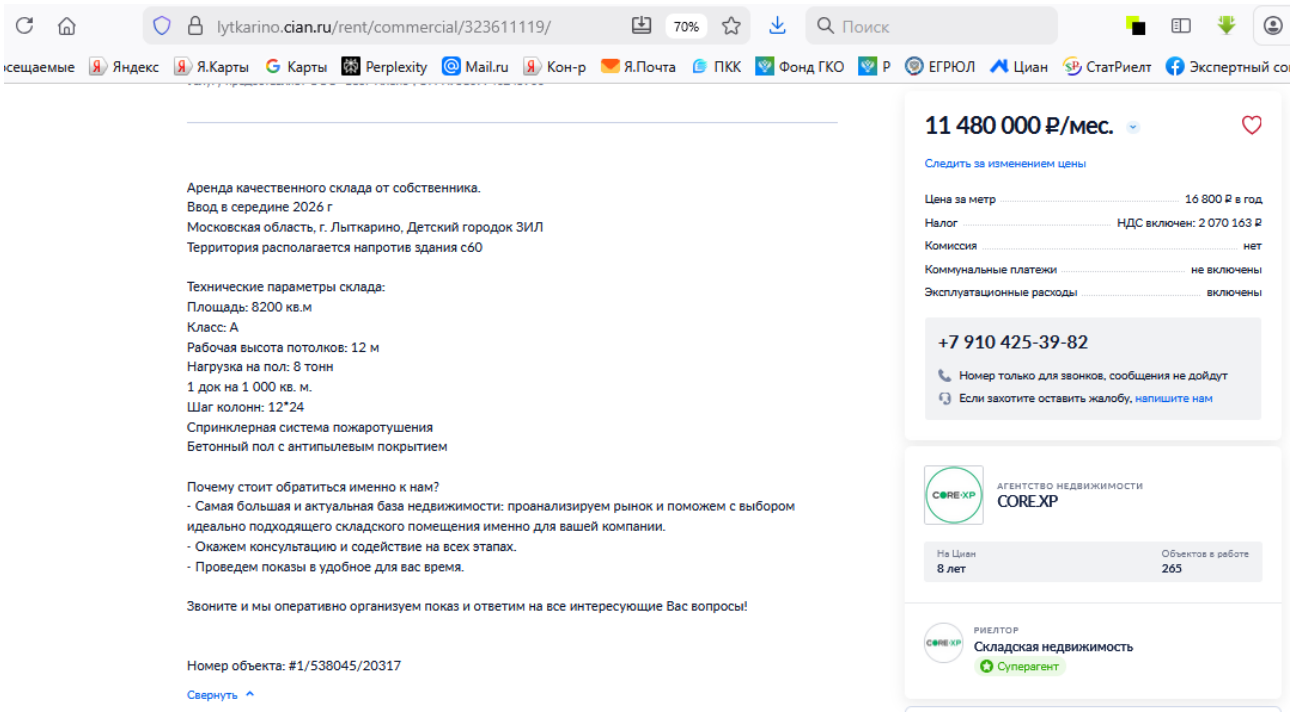
Информация | Сервисы | Объекты | Связанные ЗУ

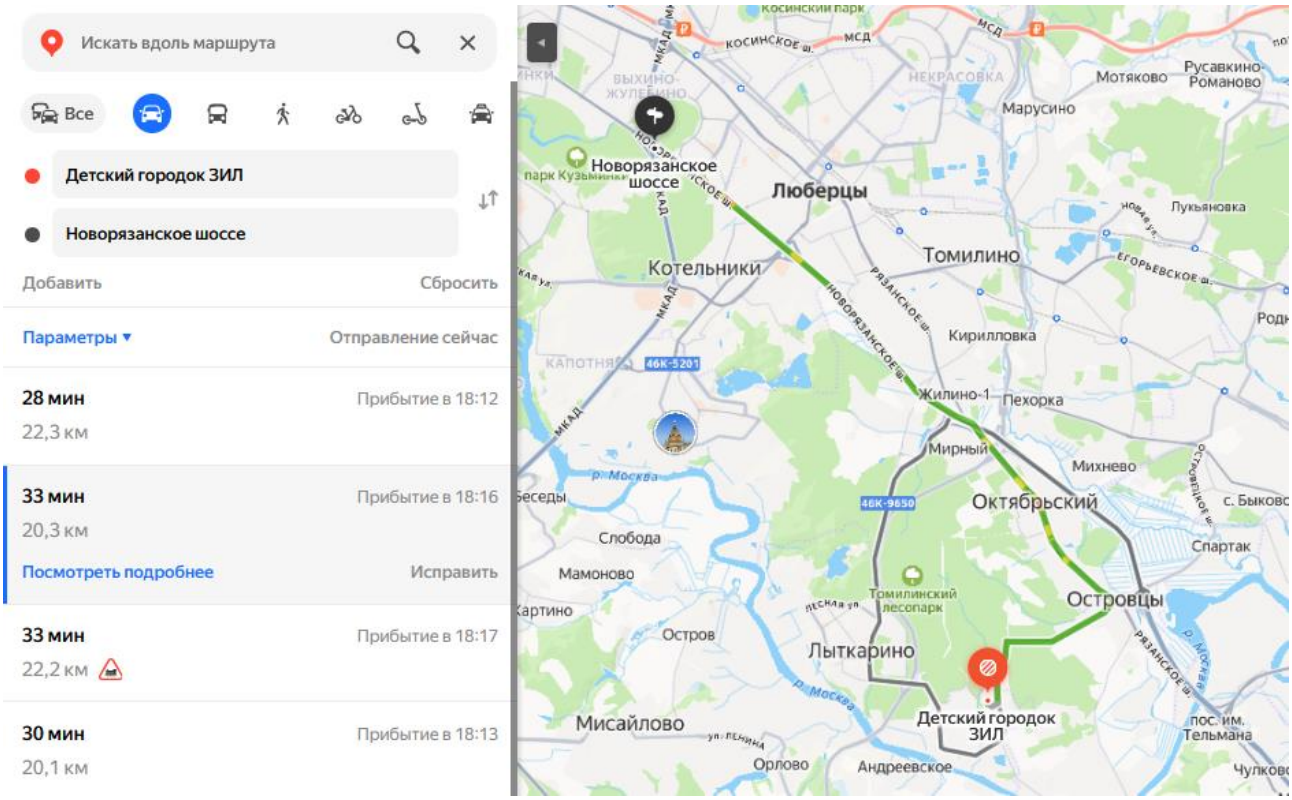
Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	07.06.2024
Кадастровый номер	50:21:0070211:1992
Кадастровый квартал	50:21:0070211
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, рабочий поселок Горки Ленинские, промышленная зона Технопарк, улица Западная, здание 1Б
Наименование	Складское здание со встроенными административно-бытовыми помещениями
Назначение	Нежилое
Площадь общая	7 734,3 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	116 019 738,08 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	15 000,68 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	3
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Из прочих материалов
Завершение строительства	-
Ввод в эксплуатацию	2024 г.


Искать вдоль маршрута
Все
Каширский путепровод
Западная улица, 1Б
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
42 мин
Прибытие в 15:21
16,2 км
1 ч 32 мин
Прибытие в 16:12
9,9 км
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Развилка
Каширский путепровод
пос. Совхоза им. Ленина
Мамоново
Картино
Бирюлёво-Тов.
Бирюлёво-Пасс.
Ближние Прудищи
МКАД
Аларинки
Булатниково
Гипер Лента
Видное
Видновский лесопарк
Мисайлово
Спасское
Расторгуево
Таболово
Дыдылдино
Петровское
Ермолино
Пуговичино
Коробово
Сапроново
Петрушино
Западная улица, 1Б
Южный дворик

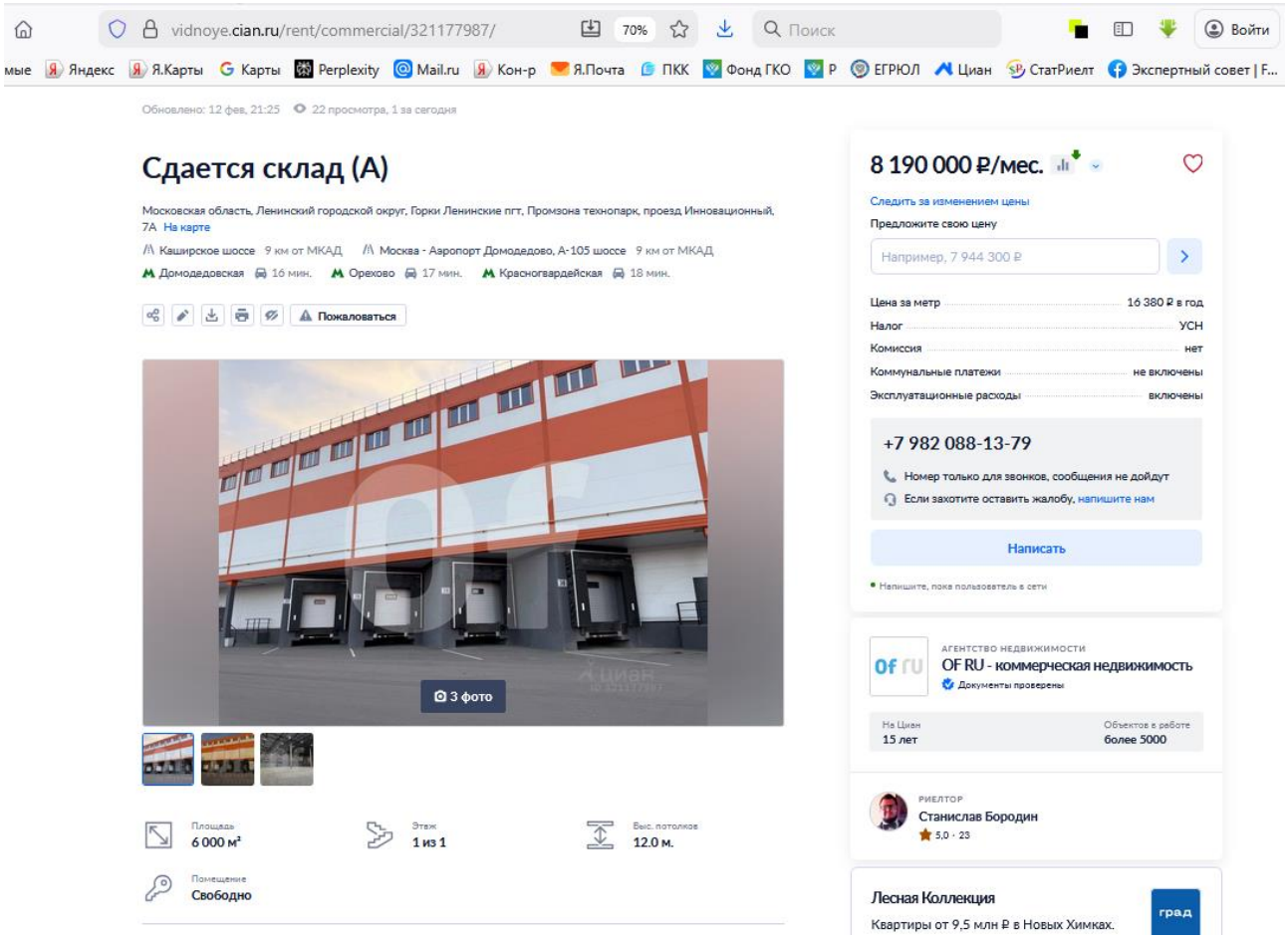
https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/323611119/

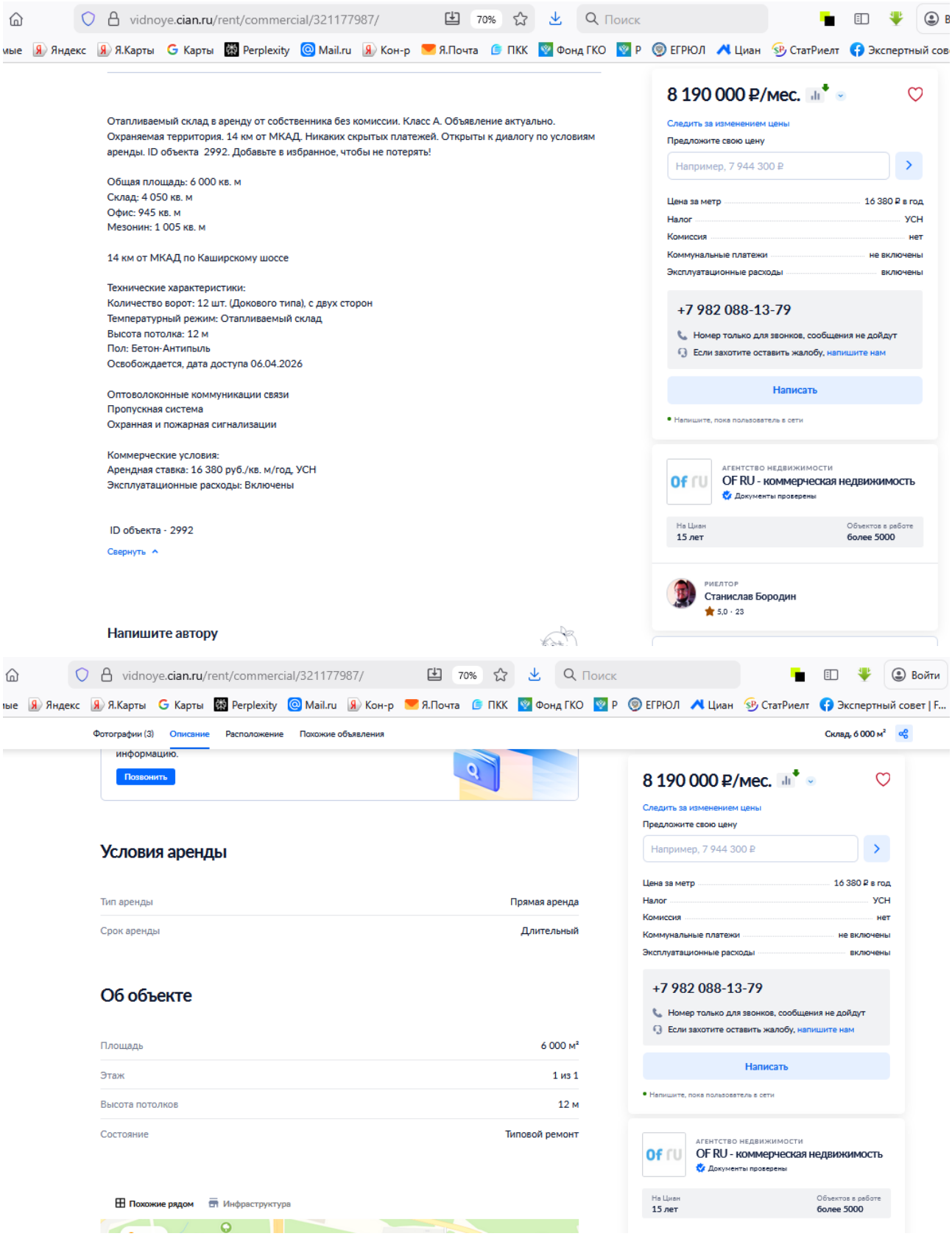





Искать вдоль маршрута
Все
Детский городок ЗИЛ
Новорязанское шоссе
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
28 мин
Прибытие в 18:12
22,3 км
33 мин
Прибытие в 18:16
20,3 км
Посмотреть подробнее
Исправить
33 мин
Прибытие в 18:17
22,2 км
30 мин
Прибытие в 18:13
20,1 км
Новорязанское шоссе
Люберцы
Котельники
Томилино
Кирилловка
Жилино-1
Пехорка
Мирный
Михнево
Октябрьский
Островцы
Спартак
Лыткарино
Мисайлово
Детский городок ЗИЛ
Орлово
Андреевское
Мотяково
Марусино
Русавкино-Романово
Лукьяновка
Слобода
Мамоново
Остров
Беседы
Томилинский лесопарк
МКАД
МСД
46К-5201
46К-9650

https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/321177987/




vidnoye.cian.ru/rent/commercial/321177987/
Отапливаемый склад в аренду от собственника без комиссии. Класс А. Объявление актуально. Охраняемая территория. 14 км от МКАД. Никаких скрытых платежей. Открыты к диалогу по условиям аренды. ID объекта 2992. Добавьте в избранное, чтобы не потерять!
Общая площадь: 6 000 кв. м
Склад: 4 050 кв. м
Офис: 945 кв. м
Мезонин: 1 005 кв. м
14 км от МКАД по Каширскому шоссе
Технические характеристики:
Количество ворот: 12 шт. (Докового типа), с двух сторон
Температурный режим: Отапливаемый склад
Высота потолка: 12 м
Пол: Бетон-Антипыль
Освобождается, дата доступа 06.04.2026
Оптоволоконные коммуникации связи
Пропускная система
Охранная и пожарная сигнализации
Коммерческие условия:
Арендная ставка: 16 380 руб./кв. м/год, УСН
Эксплуатационные расходы: Включены
ID объекта - 2992
Свернуть
Напишите автору
8 190 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 7 944 300 ₽
Цена за метр 16 380 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 982 088-13-79
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая недвижимость
Документы проверены
На Циан 15 лет
Объектов в работе более 5000
РИЕЛТОР
Станислав Бородин
5,0 · 23
Фотографии (3) Описание Расположение Похожие объявления
Склад, 6 000 м²
информацию.
Позвонить
Условия аренды
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Об объекте
Площадь 6 000 м²
Этаж 1 из 1
Высота потолков 12 м
Состояние Типовой ремонт
Похожие рядом
Инфраструктура

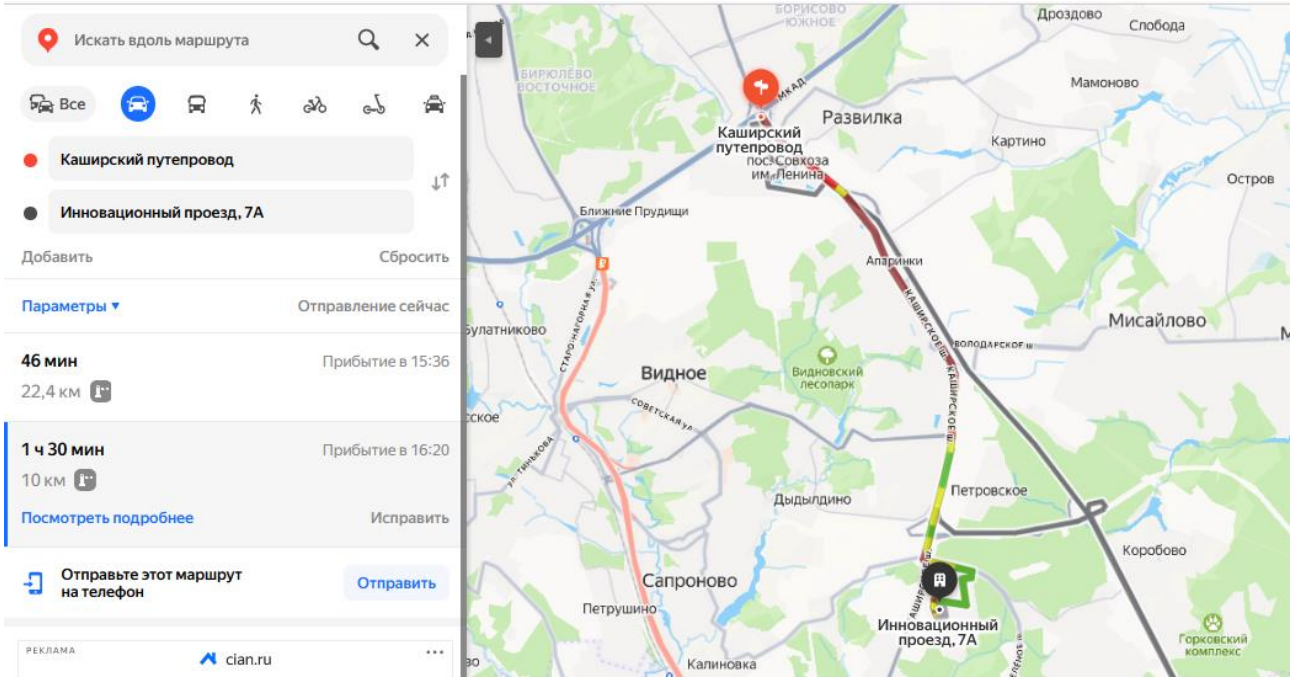


Назад в выделенные объекты

Здание: 50:21:0070211:1963

Информация | Сервисы | Объекты | Связанные ЗУ | Част

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	30.05.2023
Кадастровый номер	50:21:0070211:1963
Кадастровый квартал	50:21:0070211
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г.о. Ленинский, пгт. Горки Ленинские, промзона Технопарк, проезд Инновационный, зд. 7А
	Свернуть
Наименование	Производственно-складской комплекс
Назначение	Нежилое
Площадь общая	21 778,7 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	412 041 269,08 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	18 919,46 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Из прочих материалов
Завершение строительства	2023 г.
Ввод в эксплуатацию	-
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-



Приложение 3. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ

Исх. №22-121-4/4293 от 27 февраля 2026 г.

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов/данных информация соответствует известным нам фактам в отношении Объекта оценки, указанного в Таблице № 2 Задания на оценку № 10 от 27 февраля 2026 года Договора на проведение оценки № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 года, отражает наши планы и прогнозы:

1. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10766160 от 29 января 2026 г.
2. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10767595 от 29 января 2026 г.
3. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10441580 от 28 января 2026 г.
4. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10767529 от 29 января 2026 г.
5. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10441219 от 28 января 2026 г.
6. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-10769753 от 29 января 2026 г.
7. Технический паспорт на здание складского корпуса, строение 1, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.
8. Технический паспорт на здание насосной станции с резервуарами запаса воды, строение 3, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.
9. Технический паспорт на здание котельной, строение 4, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.
10. Технический паспорт на здание КПП, строение 2, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.
11. Технический план сооружения – сети газораспределения от 30 августа 2018 г.
12. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0017-14 от 30 июня 2014 г.
13. Договор генерального строительного подряда № 20/12-2013ГП от 20 декабря 2013 г.
14. Локальный расчет стоимости № 24 на монтаж здания котельной от 01 июля 2014 г.
15. Договор подряда № 5 от 20 мая 2014 г.
16. Договор № 95 на выполнение строительно-монтажных работ (СМР) от 18 ноября 2015 г.
17. Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г., Акт приема-передачи от 01 ноября 2021 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Соглашение о замене стороны (арендодателя) от 09 марта 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Дополнительное соглашение №1 от 01 декабря 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Дополнительное соглашение №2 от 20 января 2025 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Дополнительное соглашение №3 от 08 апреля 2025 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г.
18. Фотоматериалы, актуальные на дату оценки.

После приобретения объекта работ по реконструкции зданий и сооружений не производилось.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды и дополнительные соглашения к нему (п. 17) относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также иные существенные условия, данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Представитель по МЧД доверенности
№ 77/719-н/77-2025-6-2638 от 22.07.2025 г.
ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ
комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» Карпенкова Е.И.

ООО ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ
123112, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ДОМ 10, СТРОЕНИЕ 1, ЭТАЖ 38, ПОМЕЩЕНИЕ 38.46
ОГРН 1027722009941
ИНН 7722270922
КПП 770301001

УВЕДОМЛЕНИЕ
Общества с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения
об изменении наименования

Настоящим уведомляем о том, что у Общества с ограниченной ответственностью Сбережения плюс изменилось наименование на Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения (далее — Общество).

04.03.2025 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по централизованной обработке данных внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы, и внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ.

Фирменное наименование Общества на русском языке:
- полное — **Общество с ограниченной ответственностью ВИМ Сбережения**;
- сокращенное — **ООО ВИМ Сбережения**.

Фирменное наименование Общества на английском языке:
- полное: **WIM Savings Limited**;
- сокращенное: **WIM Savings Ltd**.

Остальные реквизиты, в том числе ОГРН, ИНН, КПП, остались прежними.

Генеральный директор
ООО ВИМ Сбережения **Ситников Г.О.**

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2010

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	обл. Московская, р-н Ленинский, северо-восточнее д.Горки,уч.№16/1
Площадь:	46789
Кадастровая стоимость, руб.:	115332077.66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0070211:1221, 50:21:0070211:1222, 50:21:0070211:1223, 50:21:0070211:1224, 50:21:0070211:1552
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0070211:41
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	для размещения производственных и административных зданий,строений сооружений и обслуживающих их объектов
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

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 50:21-6.569 от 20.07.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Установить ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч.№ 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144), согласно которым не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях: 2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; 2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции., вид/наименование: Санитарно-защитная зона для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» (основной вид деятельности – производство парфюмерно-косметической продукции), тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, дата решения: 05.07.2022, номер решения: 224-03, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Роспотребнадзора по Московской области, источник официального опубликования: Официальный сайт Управления Роспотребнадзора по Московской области (http://50.rospotrebnadzor.ru/) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:21-6.816 от 07.08.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» в границах санитарно-защитной зоны действующего предприятия АО «ТВИНС Тэк», установлен следующий перечень ограничений использования земельных участков (ЗУ): не допускается использование земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Кроме ЗУ с КН: 50:21:0070211:201; 50:21:0070211:146, 50:21:0070211:148, 50:21:0070211:149, 50:21:0070211:1970, 50:21:0070211:1969 в части размещения объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции., вид/наименование: Санитарно-защитная зона действующего производственного комплекса с встроенными административно-бытовыми помещениями АО «ТВИНС Тэк», расположенного по адресу: Московская область, г.о. Ленинский, северо-восточнее д. Горки, уч.№ 16/1 (ЗУ с КН 50:21:0070211:144), тип: Санитарно-защитная зона, дата решения: 19.05.2025, номер решения: 122-03, наименование ОГВ/ОМСУ: УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.2453 от 17.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности. Пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Зона установлена бессрочно., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 13.10.2023, номер решения: 892-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: Опубликован 01.11.2023 на официальном сайте http://publication.pravo.gov.ru
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.07.2015; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.11.2016; Земельный участок 50.21.0.13; реквизиты документа-основания: распоряжение от 11.10.2016 № 46РВ-211 выдан: Главное управление культурного наследия Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.05.2019; реквизиты

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение от 14.06.2018 № 50.08.04.000.Т.000030.06.18 выдан: Подольский территориальный отдел Управления Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.04.2020; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Московской области от 17.02.2020 № 51/4 выдан: Правительство Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.05.2019; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение от 14.06.2016 № 50.08.04.000.Т.000030.06.18 выдан: Подольский территориальный отдел Управления Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.07.2022; реквизиты документа-основания: об установлении санитарно-защитной зоны для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. №16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144) от 05.07.2022 № 224-03 выдан: Управление Роспотребнадзора по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.09.2022; реквизиты документа-основания: об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Московской области от 31.03.2021 № 256-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.08.2023; реквизиты документа-основания: решение об изменении санитарно-защитной зоны от 19.05.2025 № 122-03 выдан: УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. вид
ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.05.2025; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

(Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "ВТБ Капитал-Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:148-50/416/2022-13 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	24.06.2024 14:34:49
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:148-50/128/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2024 на 10 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды помещений от 26.10.2021 г., № 1, выдан 01.12.2023, дата государственной регистрации: 24.06.2024, номер государственной регистрации: 50:21:0070211:148-50/128/2024-17

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	07.11.2023 17:27:36
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:148-50/128/2023-15
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2023 сроком на 2555 дней с даты фактического предоставления кредита
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 6114-ДИ, выдан 02.11.2023
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:148-50/416/2022-14
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

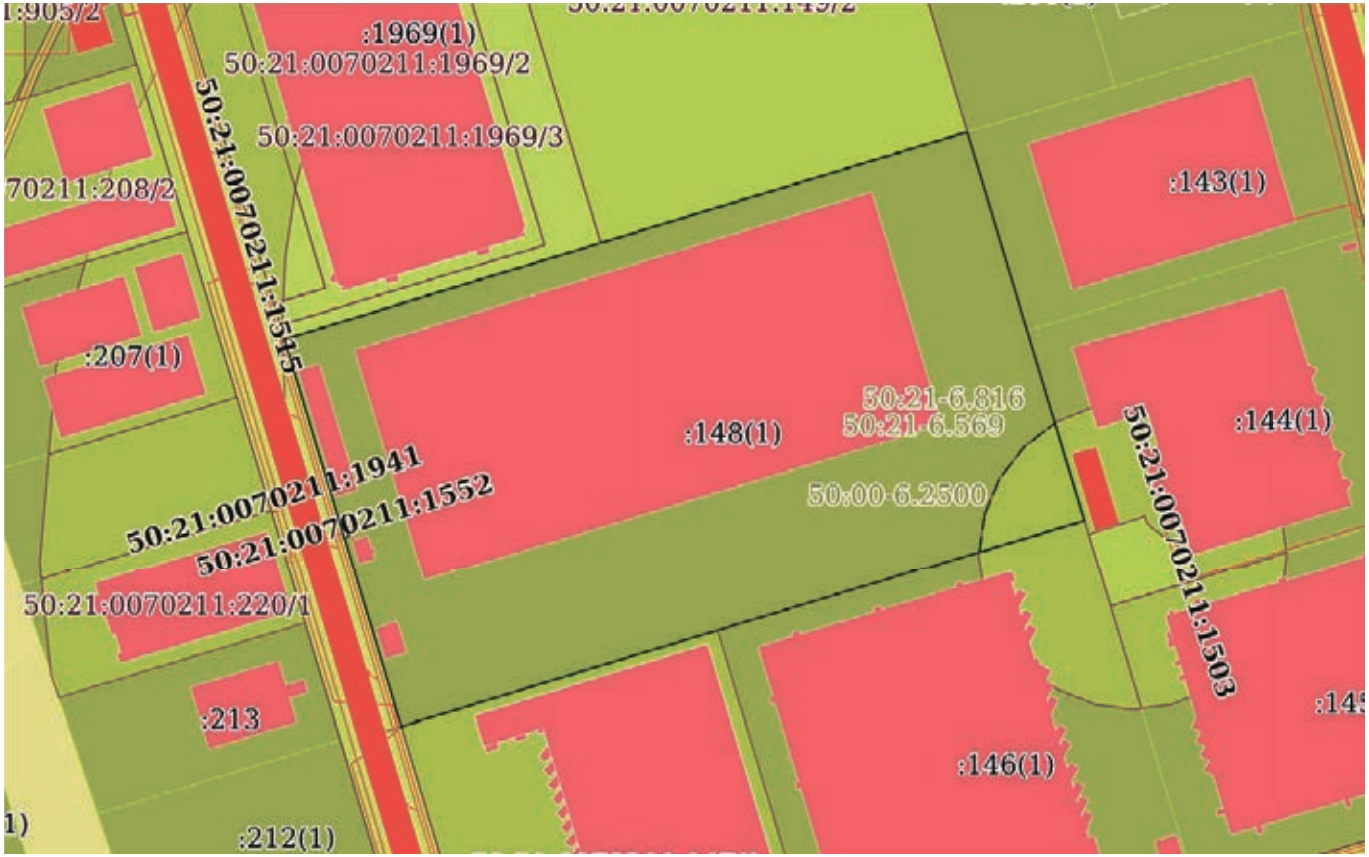
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	343°11.2`	162.89	данные отсутствуют	50:21:0070211:1973(1)	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	73°11.2`	132.96	данные отсутствуют	50:21:0070211:1970(1)	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	73°11.2`	154.26	данные отсутствуют	50:21:0070211:149(1)	Турецкая Республика, г. Стамбул, ул. Ташолук Йолу, д. блок С, кв. 46; адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	163°11.2`	83.22	данные отсутствуют	50:21:0070211:143(1)	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:21:0070211:200(1)	117587, г. Москва, г. Москва, проезд. Сумской, д. 2, к. 5, кв. 213
6	1.1.5	1.1.6	163°11.2`	79.69	данные отсутствуют	50:21:0070211:144(1)	адрес отсутствует
7	1.1.6	1.1.7	253°11.3`	154.27	данные отсутствуют	50:21:0070211:146(1)	ruslan.kurbanov@revada-group.com
8	1.1.7	1.1.1	253°11.4`	132.95	данные отсутствуют	50:21:0070211:147(1)	адрес отсутствует

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	442894.66	2205183.34	-	1.5
2	443050.59	2205136.22	-	1.5
3	443089.05	2205263.5	-	1.5
4	443133.67	2205411.17	-	1.5
5	443054.01	2205435.24	-	1.5
6	442977.73	2205458.29	-	1.5
7	442933.11	2205310.61	-	1.5
1	442894.66	2205183.34	-	1.5

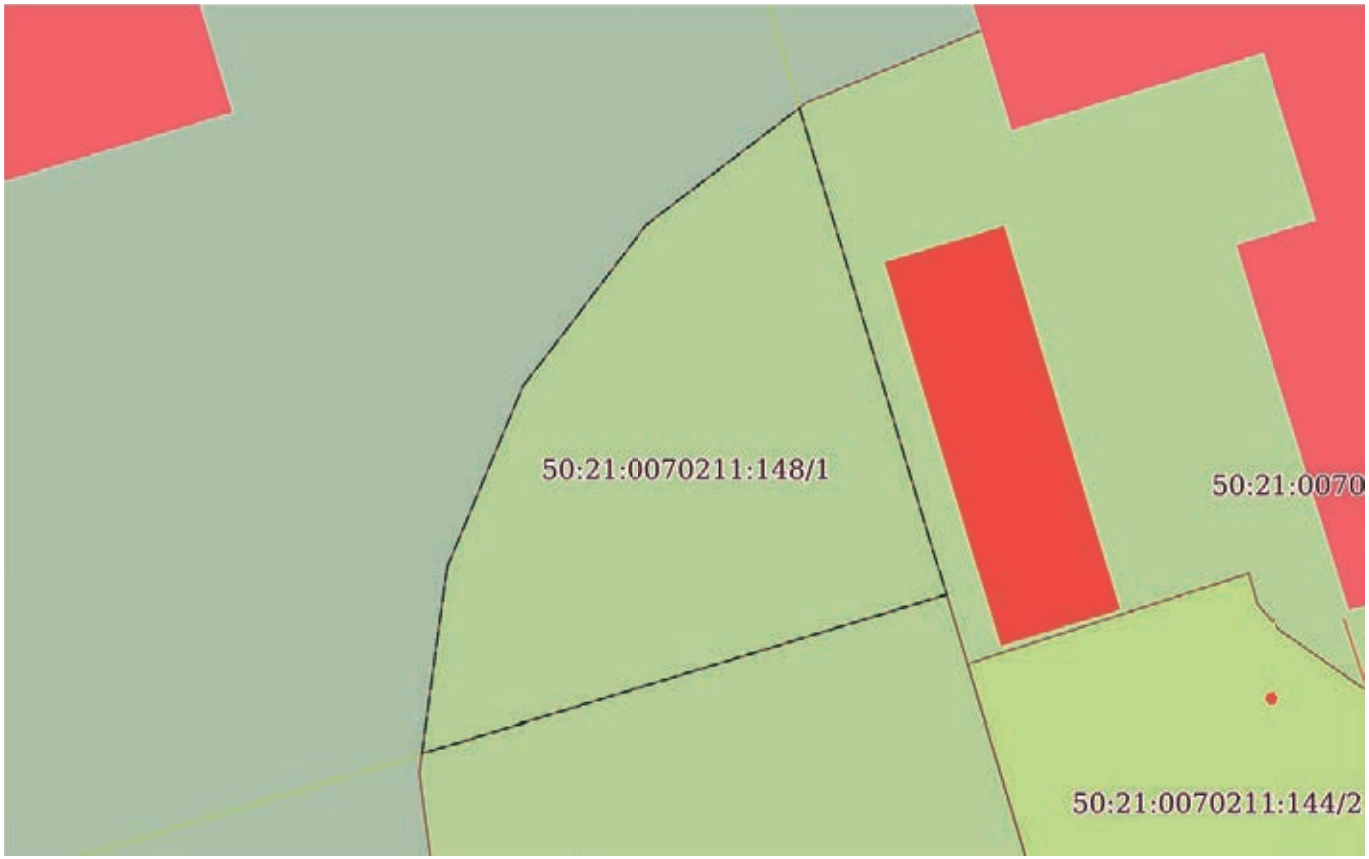
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:21:0070211:148/1



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:21:0070211:148/2



Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:21:0070211:148/1	1206	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение от 14.06.2016 № 50.08.04.000.Т.000030.06.18 выдан: Подольский территориальный отдел Управления Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области; Содержание ограничения (обременения): 2. Второй пояс ЗСО источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения- скважины № № 58 Бур/ГВК 46248280, эксплуатирующей подольско-мячковский водоносный горизонт 2.1. В границах второго пояса ЗСО не допускается; -размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизаций, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и другеих объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; - применение удобрений и ядохимикатов; - рубка леса главного пользования и реконструкции; 2.2. В границах второго пояса ЗСО осуществляется: - выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудования канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организаций отвода поверхностного стока и др.).; Реестровый номер границы: 50.21.2.177
50:21:0070211:148/2	8	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Московской области от 31.03.2021 № 256-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения согласно Постановлению Правительства РФ от 20.11.2000г. №878 " Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" п. 14. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки,

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

		контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) ограждать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 50:21-6.574; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта «Газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,3МПа», кадастровый номер 50:21:0070211:1903; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации.Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;в) взрывоопасных объектов;г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50.21.2.64

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 11.10.2016 № 46РВ-211 выдан: Главное управление культурного наследия Московской области; Содержание ограничения (обременения): Распоряжение 46РВ-211 от 11.10.2016 г.
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение от 14.06.2018 № 50.08.04.000.Т.000030.06.18 выдан: Подольский территориальный отдел Управления Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области; Содержание ограничения (обременения): 3.2. В границах второго и третьего пояса ЗСО осуществляется: - выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильных эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; - бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушение почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; - своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 50.21.2.178
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Московской области от 17.02.2020 № 51/4 выдан: Правительство Московской области; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ансамбля усадьбы "Горки Ленинские, XIX в." запрещает: строительство объектов, нарушающих облик, характер сложившейся застройки, с активным цветовым решением фасадов и завершений зданий (башни, шпили и аналогичные архитектурные детали). разрешает: строительство объектов жилого и нежилого назначения с высотными параметрами 8-10 м до конька кровли с возможным повышением до 15 м в глубине участков с обязательным применением "кулисных" посадок по границам участков застройки; благоустройство и озеленение территории; прокладку инженерных коммуникаций.; Реестровый номер границы: 50.21.2.210
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении санитарно-защитной зоны для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. №16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144) от 05.07.2022 № 224-03 выдан: Управление Роспотребнадзора по Московской области; Содержание ограничения (обременения): Установить ограничения использования земельных участков, расположенных в границах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

		санитарно-защитной зоны существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч.№ 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144), согласно которым не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях: 2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; 2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 50:21-6.569; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» (основной вид деятельности – производство парфюмерно-косметической продукции); Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об изменении санитарно-защитной зоны от 19.05.2025 № 122-03 выдан: УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» в границах санитарно-защитной зоны действующего предприятия АО «ТВИНС Тэк», установлен следующий перечень ограничений использования земельных участков (ЗУ): не допускается использование земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Кроме ЗУ с КН: 50:21:0070211:201; 50:21:0070211:146, 50:21:0070211:148, 50:21:0070211:149, 50:21:0070211:1970, 50:21:0070211:1969 в части размещения объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22
29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148		

		сырья и пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 50:21-6.816; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона действующего производственного комплекса с встроенными административно-бытовыми помещениями АО «ТВИНС Тэк», расположенного по адресу: Московская область, г.о. Ленинский, северо-восточнее д. Горки, уч.№ 16/1 (ЗУ с КН 50:21:0070211:144); Тип зоны: Санитарно-защитная зона
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): На приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности. Пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Зона установлена бессрочно.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2453; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:21:0070211:148/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	442980.07	2205418.1	-	0.1
2	442964.97	2205416.06	-	-
3	442977.73	2205458.29	-	1.5
4	443016.89	2205446.46	-	-
5	443007.47	2205434.11	-	0.1
6	442994.58	2205424.18	-	0.1
1	442980.07	2205418.1	-	0.1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 22

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10766160	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:21:0070211:148/2

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	442970.77	2205160.34	-	-
2	442974.61	2205159.18	-	-
3	442975.16	2205161.05	-	-
4	442971.32	2205162.19	-	-
1	442970.77	2205160.34	-	-

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767595	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г.о. Ленинский, пгт. Горки Ленинские, промзона Технопарк, ул Западная, зд. 11
Площадь:	26376.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	складской корпус
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	280350379.15
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0070211:148
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767595	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Калинина Анна Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 07.08.2014
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767595	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:1223-50/416/2022-17 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	07.11.2023 17:35:38
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1223-50/128/2023-19
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2023 сроком на 2555 дней с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, № 6114-ДИ, выдан 02.11.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767595	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1223-50/416/2022-18
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, ИНН: 7722270922
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.11.2021 18:38:50
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1223-50/128/2021-9
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2021 на 10 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767595	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767595	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

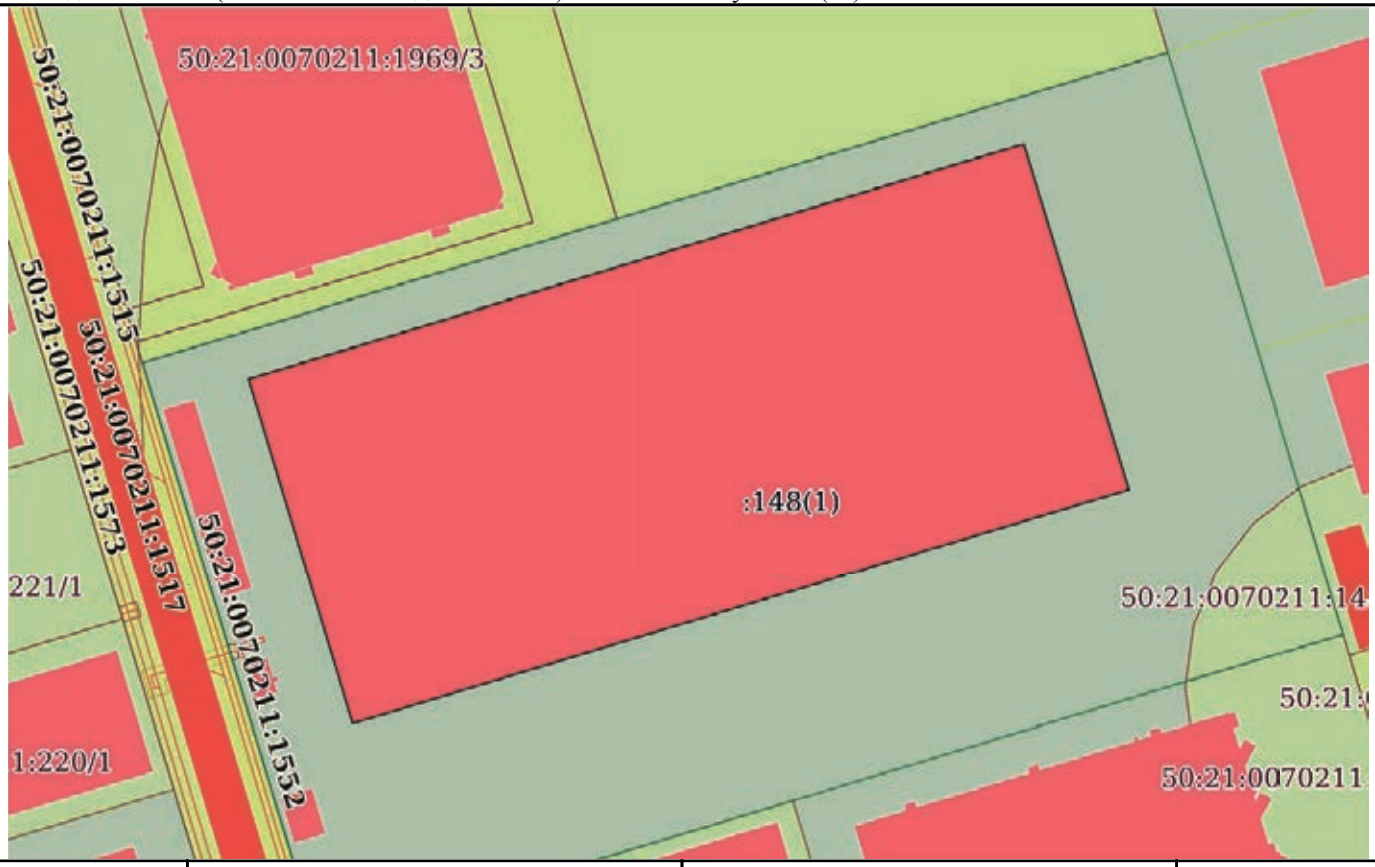
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767595	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767595	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	442953.68	2205192.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	443046.21	2205164.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	443109.18	2205372.64	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	443016.55	2205400.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442953.68	2205192.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767595	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441580	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк» , ул. Западная, вл.11, стр.3
Площадь:	439.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	насосная с резервуарами
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7727072.9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0070211:148
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441580	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Калинина Анна Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 07.08.2014
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441580	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:1224-50/416/2022-17 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	07.11.2023 17:24:08
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1224-50/128/2023-19
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2023 сроком на 2555 дней с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 6114-ДИ, выдан 02.11.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441580	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1224-50/416/2022-18
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, ИНН: 7722270922
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.11.2021 18:38:50
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1224-50/128/2021-9
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2021 на 10 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441580	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441580	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

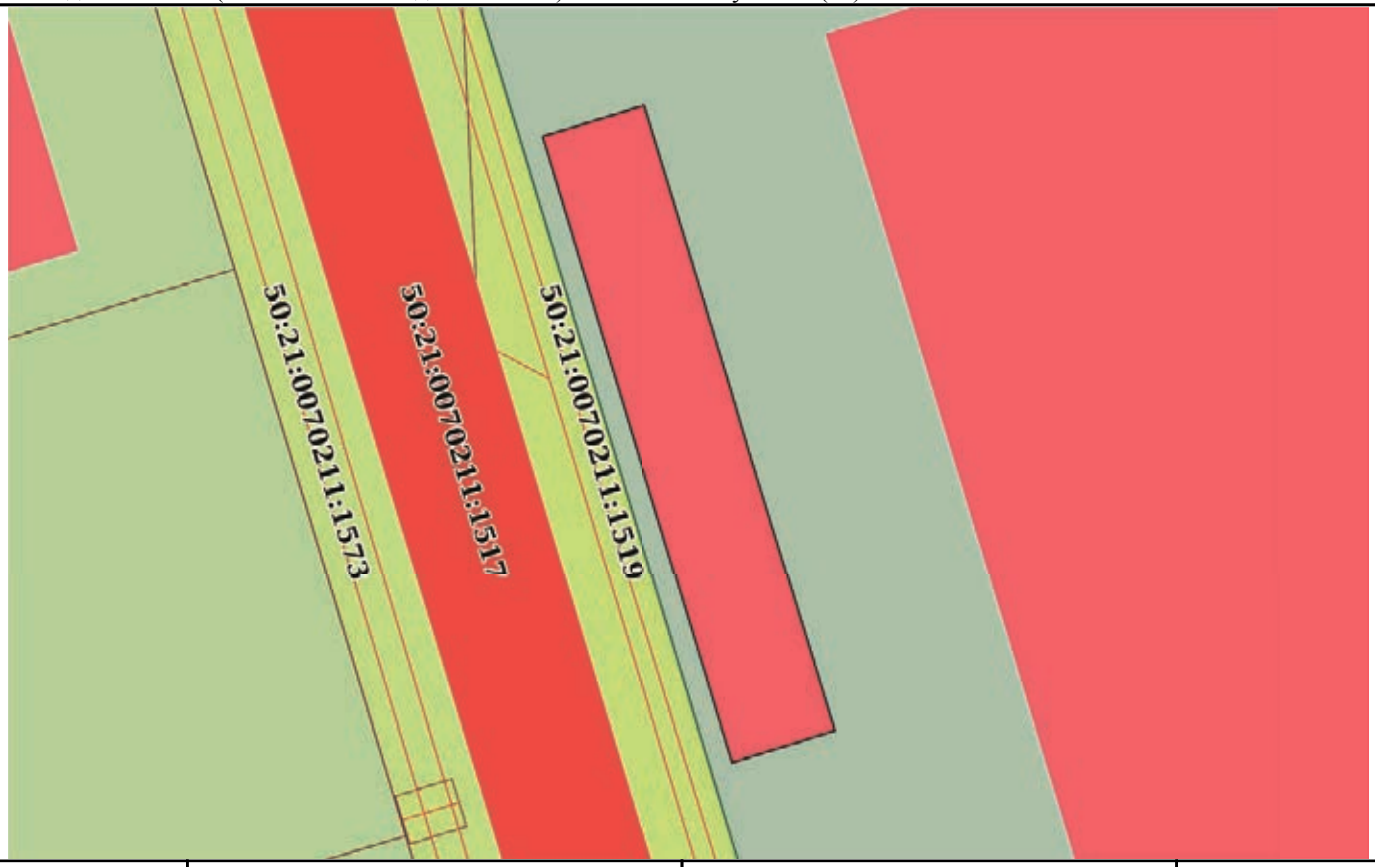
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441580	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441580	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	443037.94	2205141.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	443040.47	2205150.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	443018.23	2205156.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	443012.34	2205158.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	442990.16	2205165.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	442987.59	2205157.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	443037.94	2205141.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441580	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767529	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк» , ул. Западная, вл.11, стр.4
Площадь:	54
Назначение:	Нежилое
Наименование:	котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1692755.09
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0070211:148
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767529	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Калинина Анна Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 07.08.2014
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767529	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:1222-50/416/2022-17 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	07.11.2023 17:31:15
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1222-50/128/2023-19
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2023 сроком на 2555 дней с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 6114-ДИ, выдан 02.11.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767529	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1222-50/416/2022-18
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, ИНН: 7722270922
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.11.2021 18:38:50
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1222-50/128/2021-9
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2021 на 10 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767529	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767529	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

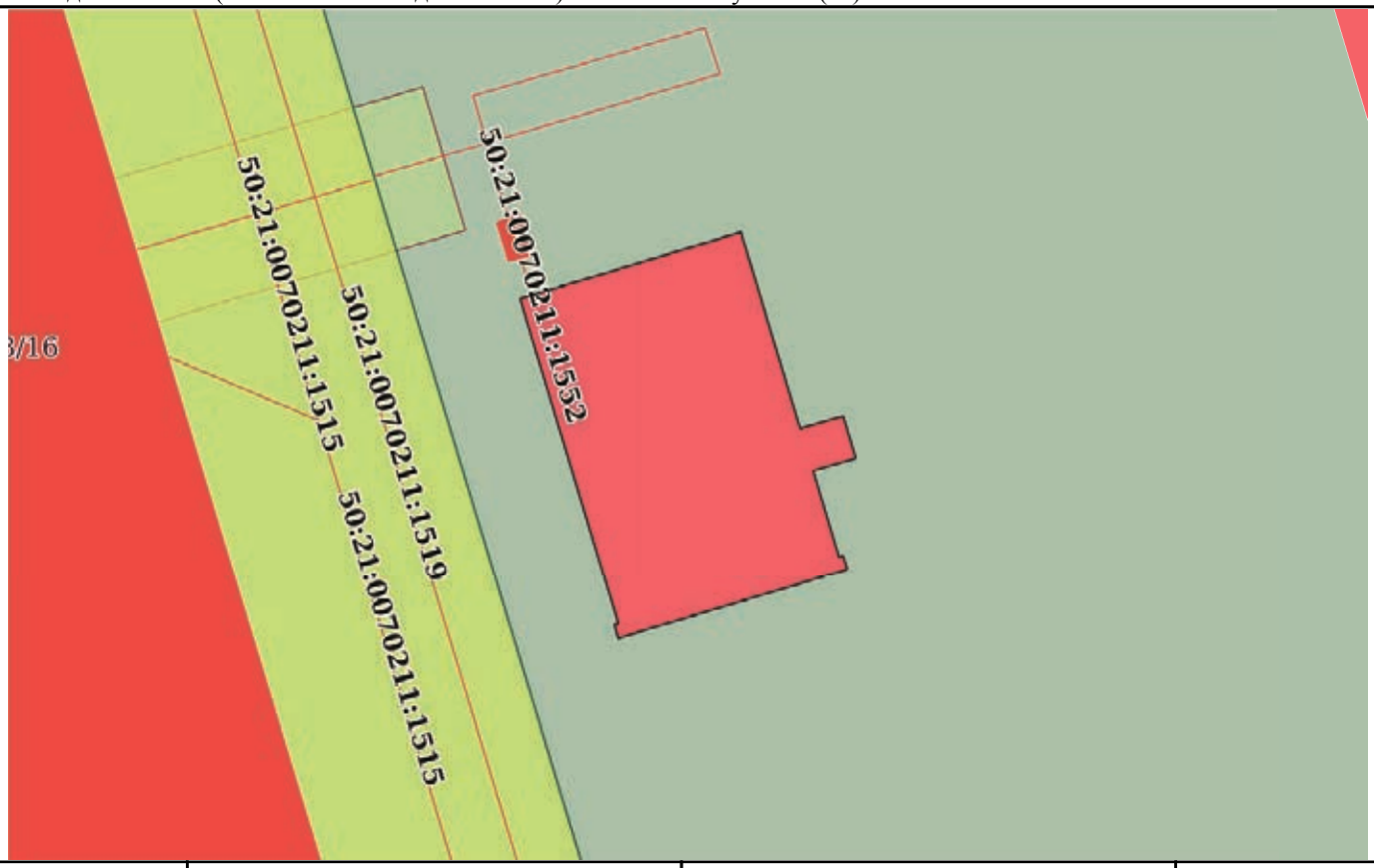
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767529	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767529	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	442970.2	2205166.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442970.89	2205168.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	442971.27	2205169.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	442966.01	2205171.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	442966.35	2205172.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	442965.21	2205172.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	442964.87	2205171.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	442962.55	2205172.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	442962.59	2205172.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	442962.22	2205172.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	442960.36	2205166.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	442960.73	2205166.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767529	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

13	442960.76	2205166.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	442969.48	2205163.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442970.2	2205166.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10767529	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441219	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк» , ул. Западная, вл.11, стр.2
Площадь:	93.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	контрольно-пропускной пункт
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2081361.78
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0070211:148
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441219	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Калинина Анна Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 07.08.2014
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441219	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "ВТБ Капитал-Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:1221-50/416/2022-16 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	07.11.2023 17:24:55
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1221-50/128/2023-18
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.11.2023 сроком на 2555 дней с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, № 6114-ДИ, выдан 02.11.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441219	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1221-50/416/2022-17
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.11.2021 18:38:50
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1221-50/128/2021-8
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2021 на 10 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441219	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441219	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

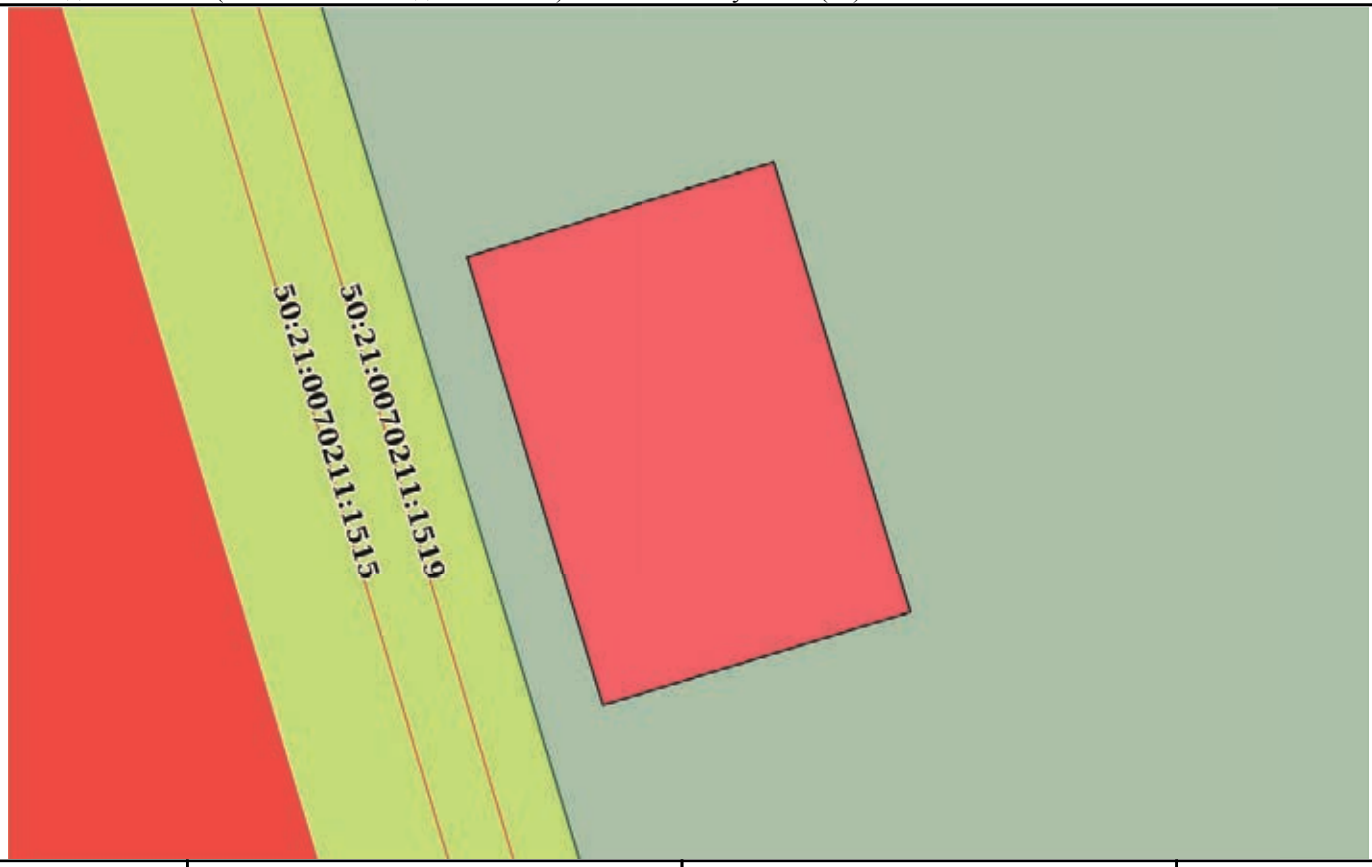
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441219	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441219	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	442936.43	2205181.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442924.35	2205185.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	442921.85	2205177	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	442933.88	2205173.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442936.43	2205181.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9

28.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10441219	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт сформирован сервисом Контур.Недвижимость согласно записям из ЕГРН,
носит справочный характер и не является официальной выпиской
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10769753	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, р-н Ленинский, д Горки		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	27	в метрах
Назначение:	сооружения трубопроводсного транспорта		
Наименование:	Сеть газопотребления		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2018		
Кадастровая стоимость, руб.:	79228.43		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0070211:148		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10769753	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Давыдова Анна Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 30.08.2018
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10769753	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "ВТБ Капитал-Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:1552-50/416/2022-13 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	14.11.2023 18:59:52
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1552-50/128/2023-15
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.11.2023 через 2555 календарных дней
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 6114-ДИ, выдан 02.11.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10769753	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1552-50/416/2022-14
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.11.2021 18:38:50
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1552-50/128/2021-5
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2021 на 10 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10769753	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10769753	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

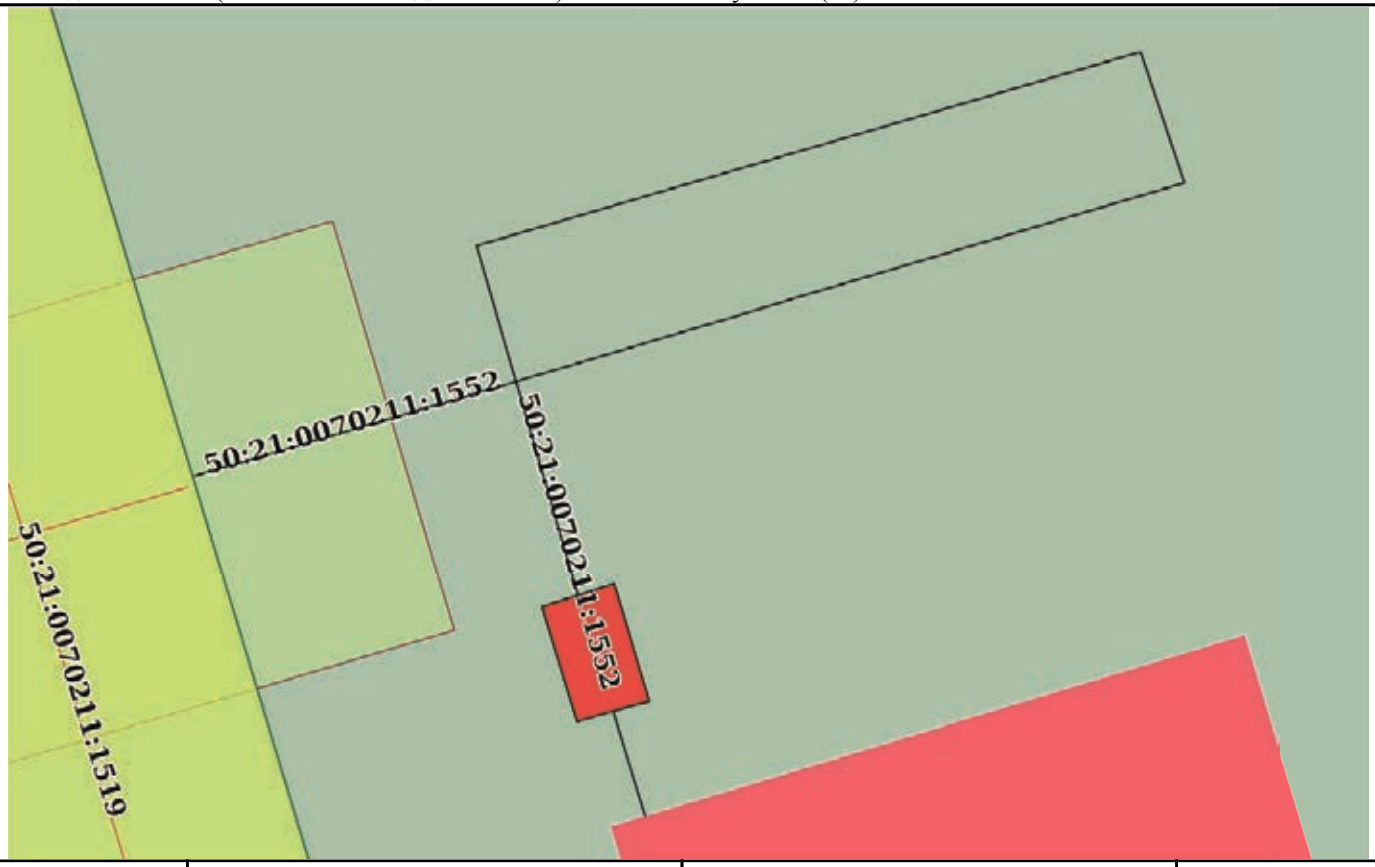
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10769753	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10769753	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	442973.66	2205162.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442974.93	2205162.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	442976.75	2205168.63	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	442975.52	2205169.04	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	442973.66	2205162.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	442972.63	2205163.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442972.77	2205159.74	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442973.66	2205162.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442971.65	2205163.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442971.76	2205163.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	442970.65	2205164.02	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	442970.56	2205163.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10769753	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

5	442970.46	2205163.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	442971.54	2205163.01	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442971.65	2205163.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442972.63	2205163.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442971.65	2205163.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442970.56	2205163.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442969.58	2205163.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10

29.01.2026г. № КУВИ-001/2026-10769753	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Складской корпус

(вид объекта капитального строительства)

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Горки Ленинские
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	промзона « Технопарк»
	Наименование	ул.Западная,
Номер дома		
Номер корпуса	владение 11	
Номер строения	стр1	
Условные обозначения (литера)	Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Архивный номер	50-21-2014-263

Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Калинина Анна Анатольевна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 39-11-11

Контактный телефон 8 (499)409-53-28

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, Ленинский район, г. Видное, мкр. Солнечный, ул. Советская, вл. 10/1, бизнесцентр « Солнечный» 2 этаж, офис № 208,mosstroyexpert@yandex.ru

Техническое описание составлено по состоянию на 15 июля 2014 г.

Подпись кадастрового инженера _____ Дата «26» 07 2013 г.

СОГЛАСОВАНО: ООО «Адмирал-МО»		Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО СК « МосСтрой»	
Заказчик (Представитель Заказчика) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО «Адмирал-МО» Саулиди И.Ю.		Генеральный директор ООО СК « МосСтрой» Прошин А.Ю.	

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Ситуационный план (схема) земельного участка	4
4	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	5
5	Экспликация на объект	
6	Поэтажный план	
7	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	
8	Отметки об обследованиях и составлении технического описания	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое здание
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б
4	Число этажей надземной части / подземной части	4/0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	2014/-
6	Общая площадь/основная (кв.м.)	26376,4
7	Процент износа (%)	Б - 0
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	Московская область, Ленинский район, пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	50:21:0070211:148

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	складской корпус	2014	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, бетонный каркас		-	20981,5	-

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
26376,4	26376,4	26376,4		26376,4						26376,4			

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

Площадь участка								
по документам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		20981,5						

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

5.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	складской корпус		20981.5	20981,5	13,5	283250
	Крыльца	2,3+24*11,5+27,9+30,9+2,3+4+3+9,1+3,4		358,9		
		ВСЕГО		21340,4		283250

5.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б Год постройки 2014 Число этажей *подземных* 0 *наземных* 4

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн.вес констр.элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения: износ в % элемента	Текущие изменения: износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	новое	8						
2	Стены	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, бетонный		27						
3	Полы	бетонные	новое	12						
4	Проемы	двери- деревянные, металлические, окна-ПВХ		5						
5	Отделочные работы	внутренняя отделка-окраска, наружная отделка- облицовка сэндвич панелями	новое	1						
6	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства	вентиляция, водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	новое	10						
7	Покрытия и кровля	профлист,МВП,полимерная кровельная мембрана	новое	37						
			Итого:	100		0		0		

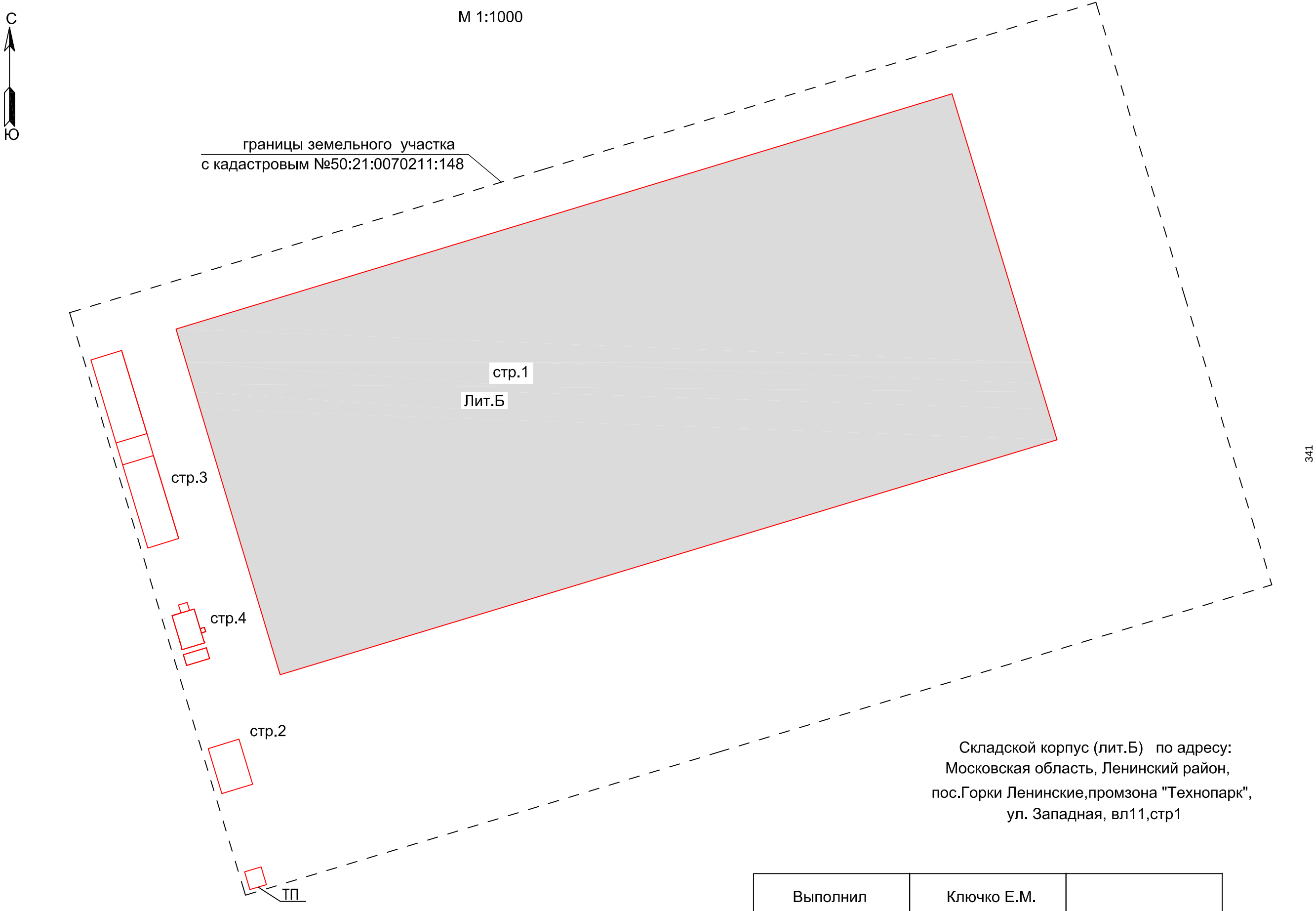
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\%\text{износа(гр.9)x100}}{\text{удельный вес(гр.7)}}$ = 0

5.3. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент												
Наружные стены												
Стены и перегородки												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы дверные												
Отделочные работы												
Двери												
Окна												
Отделка внутренняя												
Отделка наружная												
Электроосвещение												
Прочие												
Отопление												
Сан.и электротех.устройства												
покрытие												
Колонны												
Лестницы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Износ												

Ситуационный план

М 1:1000



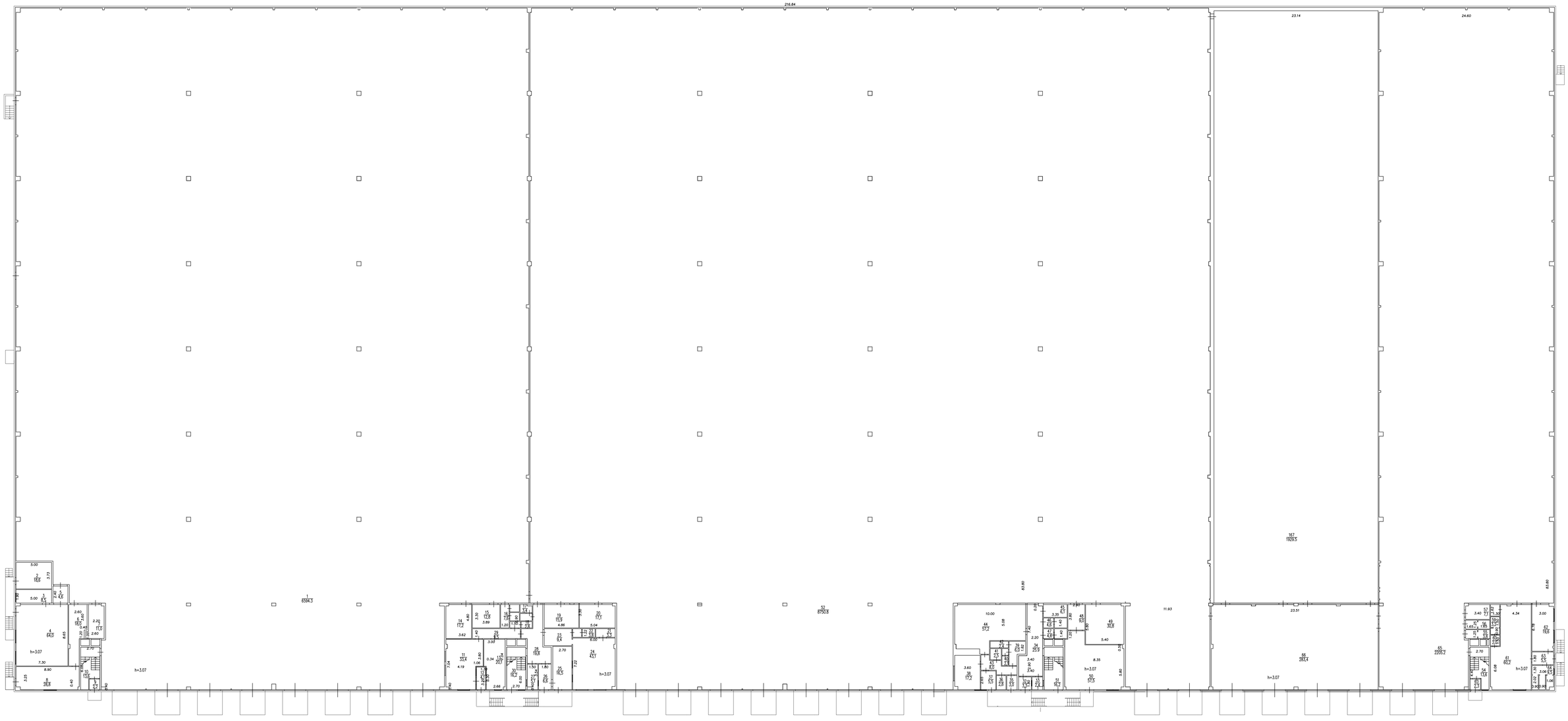
Складской корпус (лит.Б) по адресу:
Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",
ул. Западная, вл11,стр1

Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

Складской корпус (лит.Б) по адресу: Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1

План 1 этажа

М 1:200

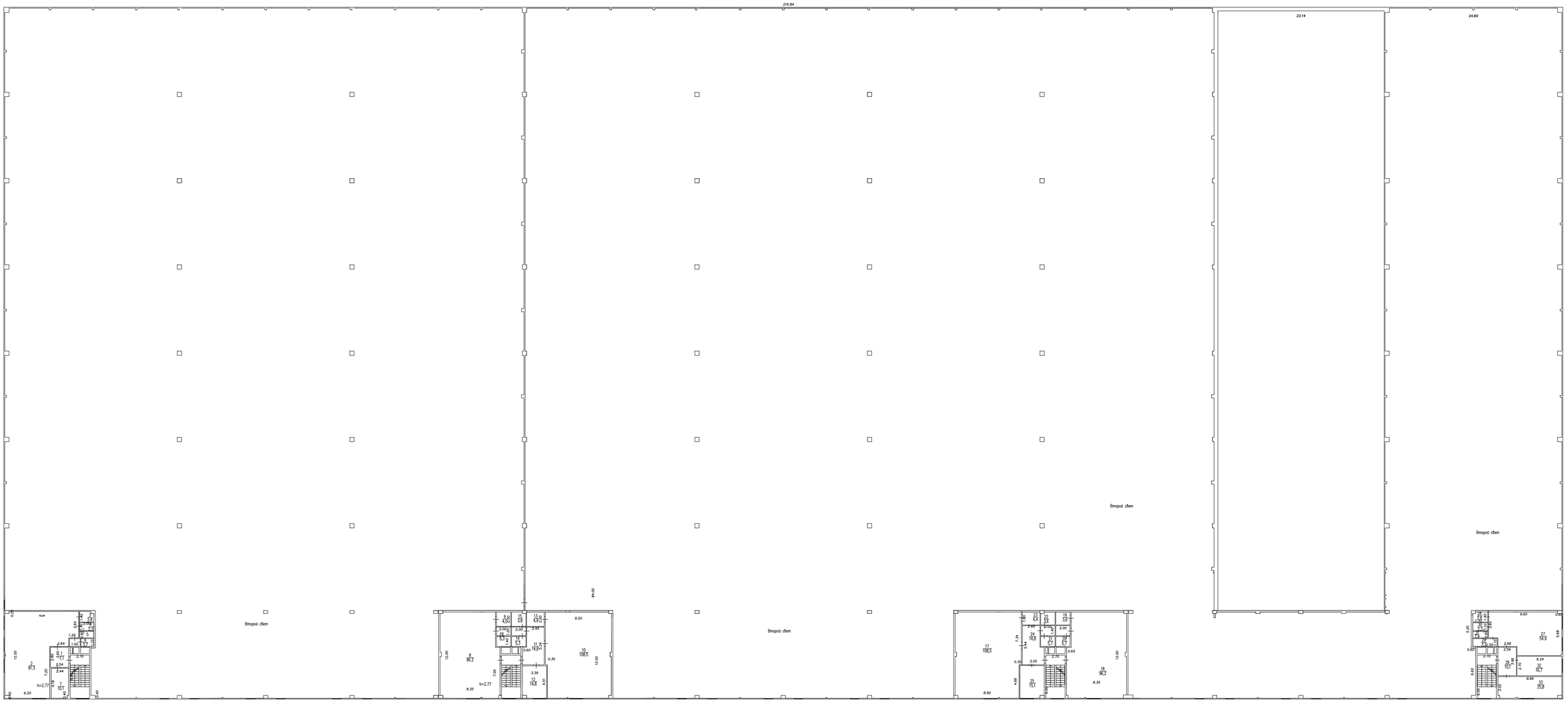


Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

Складской корпус (лит.Б) по адресу: Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1

План 2 этажа

М 1:200

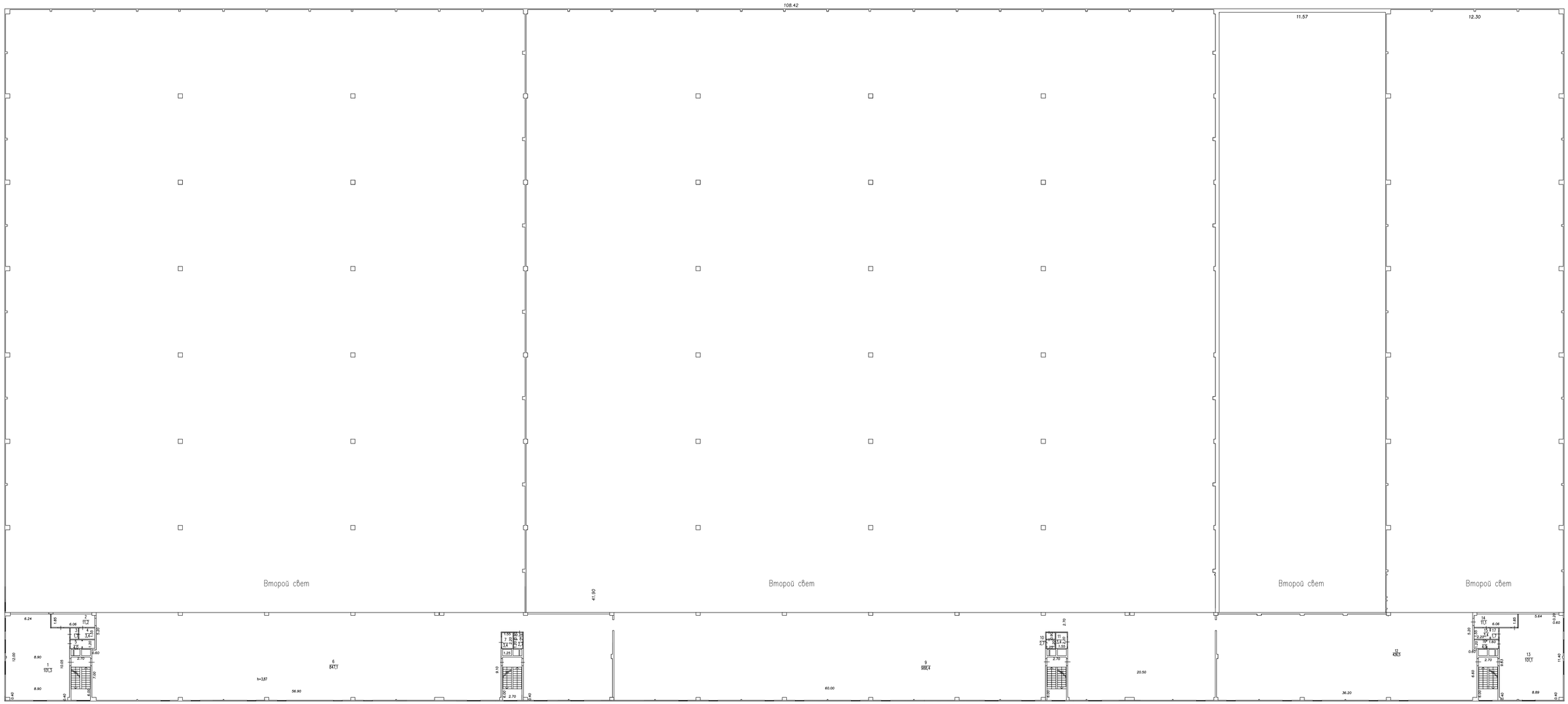


Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

Складской корпус (лит.Б) по адресу: Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1

План 3 этажа

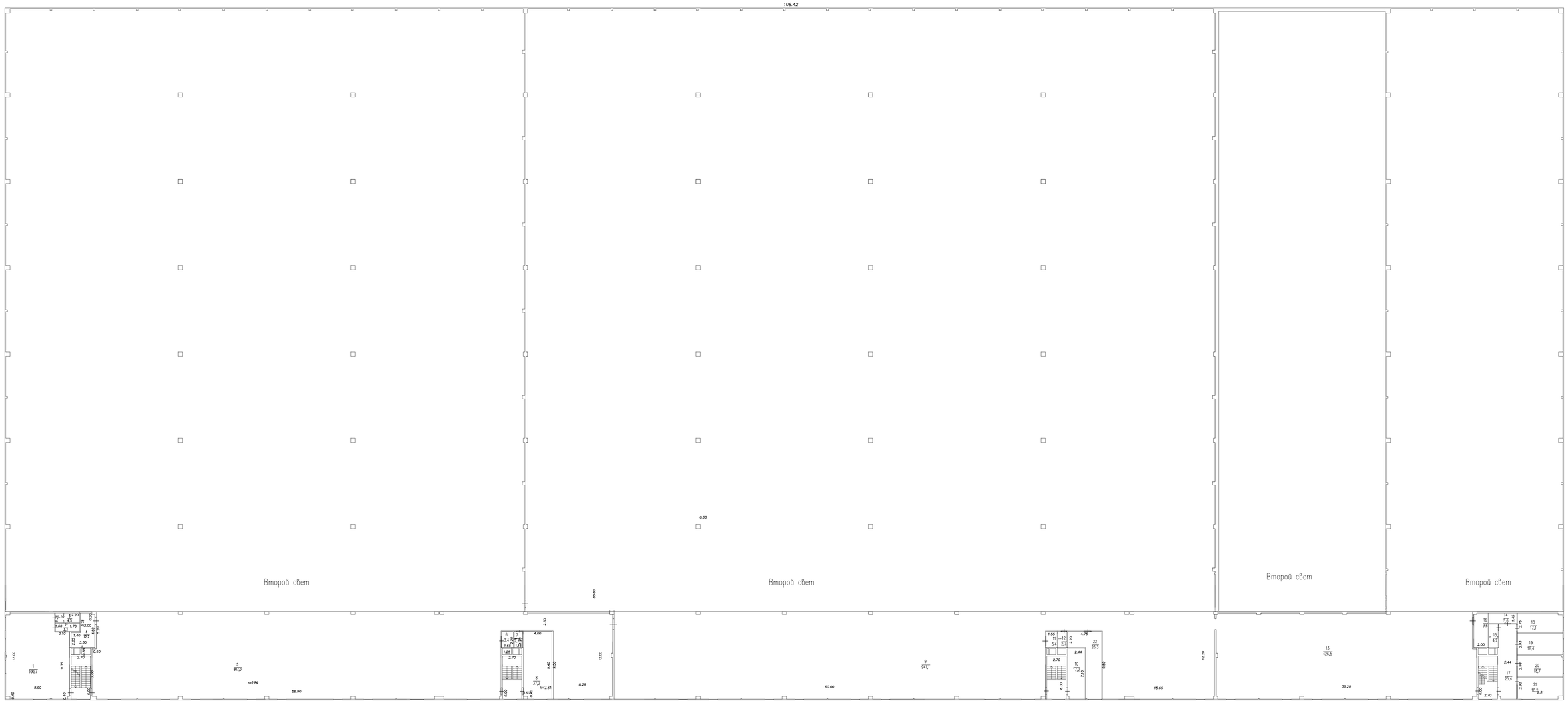
М 1:200


108.42
11.57
12.30
Второй свет
Второй свет
Второй свет
Второй свет
41.90
6.24
6.06
2.70
2.70
2.70
2.70
1.25
2.70
2.70
2.70
2.70

Складской корпус (лит.Б) по адресу: Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1

План 4 этажа

М 1:200



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плпану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.)		Высота (м.)	Возведено , реконструировано, переоборудовано, без разрешения
							основная	вспомогатель-ная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1этаж		Складское	1,9*2,2	6594,3			3,07	
	2			Узел ввода инженерных сетей		18,6			3,07	
	3			Венткамера		8,5			3,07	
	4			Зарядная		64,0			3,07	
	5			Тамбур		4,6			3,07	
	6			Техническое помещение		18,0			3,07	
	7			Кладовая		11,2			3,07	
	8			Щитовая		28,8			3,07	
	9			Тамбур		2,2			3,07	
	10			Лестничная клетка		13,6			3,07	
	11			Кабинет		33,4			3,07	
	12			Тамбур		4,1			3,07	
	13			Кабинет		20,1			3,07	
	14			Аппаратная		17,2			3,07	
	15			Техническое помещение		12,8			3,07	
	16			Санузел		7,4			3,07	
	17			Санузел		2,8			3,07	
	18			Санузел		2,8			3,07	
	19			Кладовая		16,9			3,07	
	20			Техническое помещение		17,5			3,07	
	21			Гардеробная		3,3			3,07	
	22			Санузел		3,8			3,07	
	23			Коридор		9,4			3,07	
	24			Кабинет		43,1			3,07	
	25			Кабинет		16,5			3,07	
	26			Тамбур		6,6			3,07	
	27			Пост охраны		5,1			3,07	
	28			Коридор		19,8			3,07	
	29			Коридор		9,5			3,07	
	30			Лестничная клетка		16,2			3,07	
	31			Тамбур		2,2			3,07	
	32			Тамбур		3,2			3,07	
	33			Пост охраны		2,3			3,07	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	34			Коридор		25,9			3,07	
	35			Тамбур		2,9			3,07	
	36			Моечная		2,7			3,07	
	37			Моечная		5,5			3,07	
	38			Произв. помещение		17,2			3,07	
	39			Бытовое помещение		6,0			3,07	
	40			Санузел		2,1			3,07	
	41			Подсобное		2,5			3,07	
	42			Душевая		2,4			3,07	
	43			Коридор		8,0			3,07	
	44			Обеденный зал		59,2			3,07	
	45			Кладовая		6,1			3,07	
	46			Санузел		4,6			3,07	
	47			Санузел		4,6			3,07	
	48			Тамбур		9,0			3,07	
	49			Техническое помещение		30,8			3,07	
	50			Техническое помещение		57,4			3,07	
	51			Лестничная клетка		16,2			3,07	
	52			Складское		8750,8			3,07	
	53			Тамбур		2,3			3,07	
	54			Лестничная клетка		13,6			3,07	
	55			Санузел		3,8			3,07	
	56			Санузел		3,8			3,07	
	57			Техническое помещение		7,1			3,07	
	58			Техническое помещение		2,4			3,07	
	59			Санузел		3,2			3,07	
	60			Тамбур		2,0			3,07	
	61			Кабинет		60,9			3,07	
	62			Кабинет		19,6			3,07	
	63			Тамбур		5,5			3,07	
	64			Санузел		9,5			3,07	
	65			Складское		2205,2			3,07	
	66			Складское		283,4			3,07	
	67			Складское		1929,5			3,07	
Итого по помещеням 1 этажа						20612,5				
Б1	1	2 этаж		Холл		7,1			2,77	
	2			Гардеробная		91,3			2,77	
	3			Техническое помещение		2,8			2,77	
	4			Преддушевая		2,2			2,77	
	5			Душевая		1,8			2,77	
	6			Санузел		3,7			2,77	
	7			Техническое помещение		10,1			2,77	
	8			Кабинет		96,2			2,77	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	9			Гардеробная		4,0			2,77	
	10			Кабинет		108,5			2,77	
	11			Холл		14,8			2,77	
	12			Кабинет		14,8			2,77	
	13			Гардеробная		4,9			2,77	
	14			Санузел		5,3			2,77	
	15			Техническое помещение		3,8			2,77	
	16			Санузел		5,3			2,77	
	17			Кабинет		108,5			2,77	
	18			Кабинет		97,3			2,77	
	19			Гардеробная		3,6			2,77	
	20			Санузел		5,7			2,77	
	21			Санузел		5,7			2,77	
	22			Техническое помещение		3,5			2,77	
	23			Гардеробная		4,4			2,77	
	24			Холл		14,8			2,77	
	25			Кабинет		15,1			2,77	
	26			Холл		10,1			2,77	
	27			Гардеробная		56,5			2,77	
	28			Кладовая		3,2			2,77	
	29			Санузел		3,7			2,77	
	30			Преддушевая		2,3			2,77	
	31			Душевая		1,9			2,77	
	32			Техническое помещение		16,7			2,77	
	33			Комната отдыха		25,8			2,77	
Итого по помещеням 2 этажа						762,4				
Б1	1	3 этаж		Гардеробная		101,3			3,87	
	2			Гардеробная		11,2			3,87	
	3			Преддушевая		1,7			3,87	
	4			Душевая		3,4			3,87	
	5			Санузел		4,0			3,87	
	6			Грузовая антресоль		847,1			3,87	
	7			Техническое помещение		3,4			3,87	
	8			Санузел		2,7			3,87	
	9			Грузовая антресоль		988,4			3,87	
	10			Санузел		2,7			3,87	
	11			Техническое помещение		3,4			3,87	
									3,87	
	12			Грузовая антресоль		426,1			3,87	
									3,87	
	13			Гардеробная		101,1			3,87	
	14			Гардеробная		11,1			3,87	
	15			Душевая		3,4			3,87	
	16			Санузел		4,0			3,87	
	17			Преддушевая		1,7			3,87	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого по помещеням 3 этажа						2516,7			2,84	
Б1	1	4 этаж		Гардеробная		100,7			2,84	
	2			Санузел		3,7			2,84	
	3			Душевая		4,5			2,84	
	4			Венткамера		12,2			2,84	
	5			Грузовая антресоль		807,0			2,84	
	6			Техническое помещение		3,4			2,84	
	7			Санузел		2,7			2,84	
	8			Венткамера		37,4			2,84	
									2,84	
	9			Грузовая антресоль		941,1			2,84	
	10			Техническое помещение		17,2			2,84	
									2,84	
	11			Техническое помещение		3,4			2,84	
	12			Санузел		2,7			2,84	
									2,84	
	13			Грузовая антресоль		426,5			2,84	
	14			Техническое помещение		5,6			2,84	
	15			Санузел		4,2			2,84	
									2,84	
	16			Венткамера		9,6			2,84	
	17			Коридор		17,1			2,84	
	18			Кабинет		18,2			2,84	
	19			Кабинет		18,4			2,84	
	20			Кабинет		18,7			2,84	
	21			Кабинет		18,2			2,84	
	22			Техническое помещение		26,3			2,84	
Итого по помещеням 4 этажа						2498,8				
Итого по зданию:						26376,4				

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Насосная станция с резервуарами запаса воды

(вид объекта капитального строительства)

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Горки Ленинские
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	промзона « Технопарк»
	Наименование	ул.Западная,
Номер дома		
Номер корпуса	владение 11	
Номер строения	стр3	
Условные обозначения (литера)	Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Архивный номер	50-21-2014-266

Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Калинина Анна Анатольевна
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 39-11-11
Контактный телефон 8 (499)409-53-28
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, Ленинский район, г. Видное, мкр. Солнечный, ул. Советская, вл. 10/1, бизнесцентр « Солнечный» 2 этаж, офис № 208,mosstroyexpert@yandex.ru

Техническое описание составлено по состоянию на 15 июля 2014 г.

Подпись кадастрового инженера _____ Дата «23» 09 2013 г.

СОГЛАСОВАНО: ООО «Адмирал-МО»		Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО СК « МосСтрой»	
Заказчик (Представитель Заказчика) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО «Адмирал-МО» Саулиди И.Ю.		Генеральный директор ООО СК « МосСтрой» Прошин А.Ю.	

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Ситуационный план (схема) земельного участка	4
4	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	5
5	Экспликация на объект	
6	Поэтажный план	
7	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	
8	Отметки об обследованиях и составлении технического описания	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Насосная с резервуарами
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б
4	Число этажей надземной части / подземной части	1 этаж/ подземные резервуары
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	2014/-
6	Общая площадь/основная (кв.м.)	**439,1/439,1**
7	Процент износа (%)	Б4-0
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	Московская область, Ленинский район, пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.3
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	50:21:0070211:148

2. С О С Т А В О Б Ъ Е К Т А

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	Насосная с резервуарами	2014	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас		-	448,3	-

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
										75,1			

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

Площадь участка								
по документам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		448,3						

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

5.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	подземная часть		446,3	446,3	3,8	1695,9
Б	надземная часть		29,7		3,13	93,0
	Крыльца	1.5*1.3		2,0		
			ВСЕГО	448,3		1788,9

5.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б Год постройки 2014 Число этажей *подземных* 1 *наземных* 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн.вес констр.элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения: износ в % элемента	Текущие изменения: износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	новое	8						
2	Стены	подземной части - железобетонные. Надземной части- из сендвич-панелей по металлическому каркасу	новое	27						
3	Полы	бетонные	новое	12						
4	Проемы	двери- металлические	новое	5						
5	Отделочные работы (надземная часть)	внутренняя отделка-окраска, наружная отделка- полимерное заводское покрытие	новое	1						
6	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и эл. Устройства	отопление, электроснабжение	новое	10						
7	Покрытия и кровля	кровельные сендвич-панели	новое	37						
			Итого:	100		0		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\%\text{износа(гр.9)х100}}{\text{удельный вес(гр.7)}}$ = 0

5.3. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент												
Наружные стены												
Стены и перегородки												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы дверные												
Отделочные работы												
Двери												
Окна												
Отделка внутренняя												
Отделка наружная												
Электроосвещение												
Прочие												
Отопление												
Сан.и электротех.устройства												
покрытие												
Колонны												
Лестницы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Износ												

6.1 Сооружения, ограждения и замощения на участке

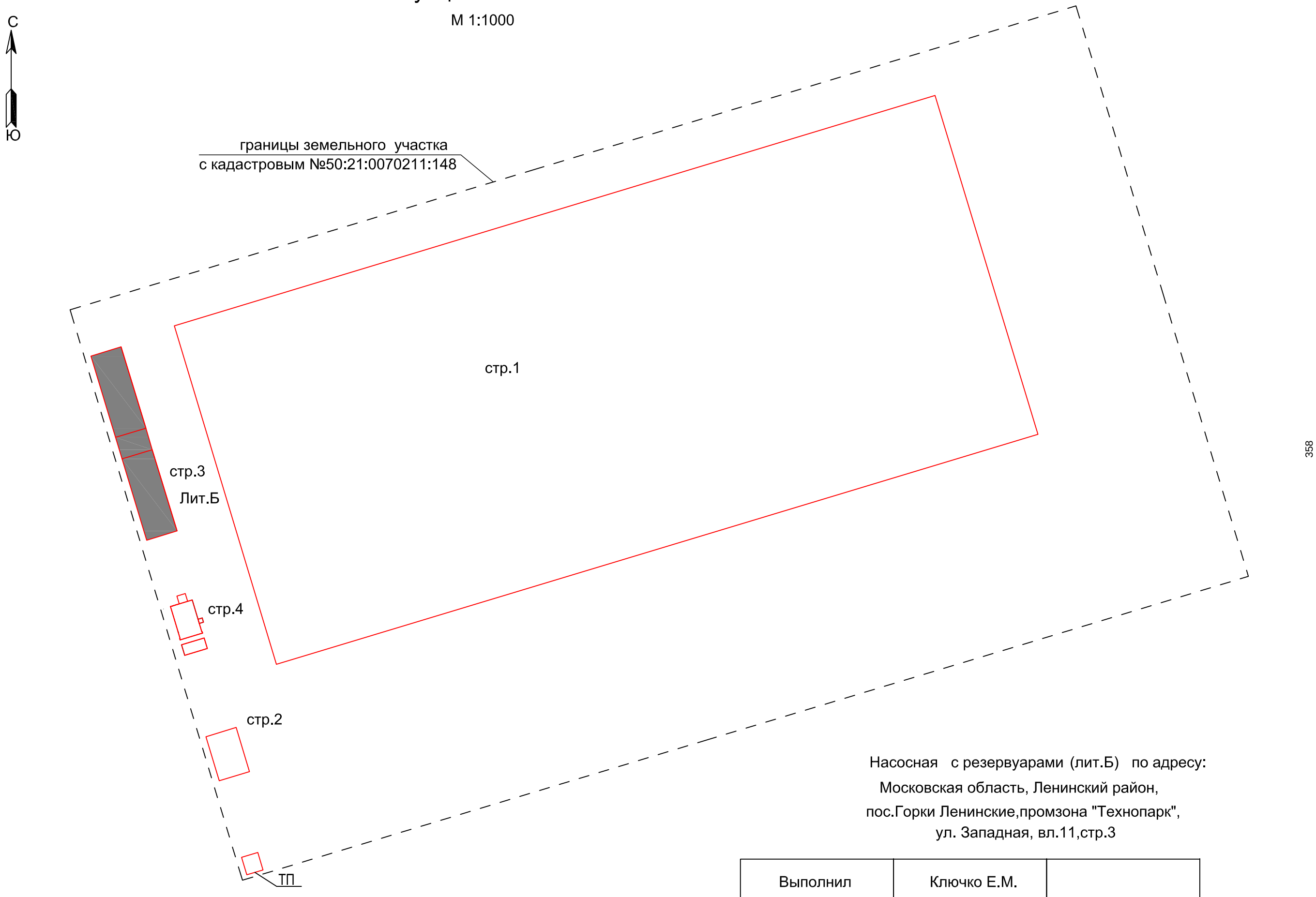
Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, объем, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, диаметр, м.	ширина, высота, м.									
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11		12

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	подзем-ная часть		насосная		48,0			3,4	
	2			резервуар		182,0			3,6	
	3			резервуар		182,0			3,6	
	1	надзем-ная часть		насосная		27,1			2,3	
Итого по помещениям подземной части :						**412,0**				
Итого по помещениям надземной части :						**27,7**				
Итого по зданию						**439,1**				

Ситуационный план

М 1:1000



Насосная с резервуарами (лит.Б) по адресу:
Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",
ул. Западная, вл.11,стр.3

Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

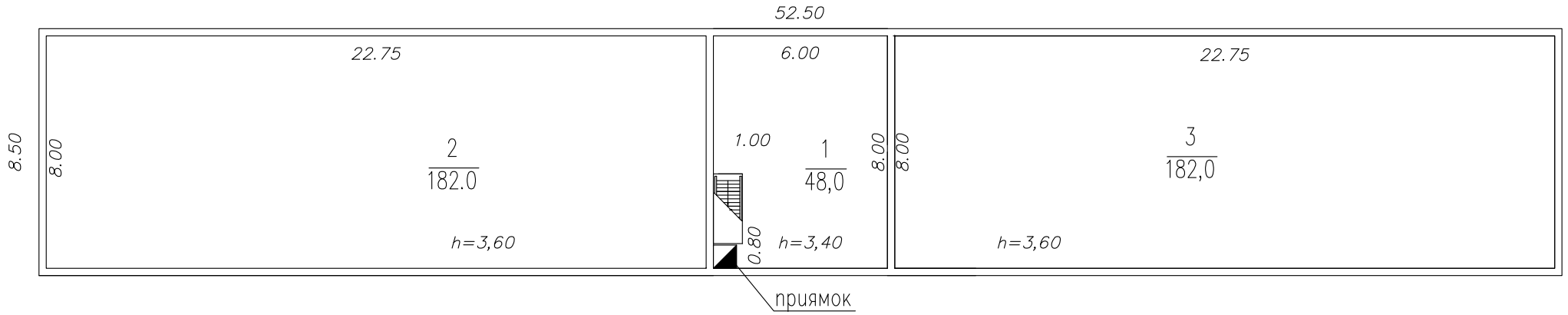
358

Поэтажный план
Насосная с резервуарами (лит.Б) по адресу:
Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",
ул. Западная, вл.11,стр.3

План подземной части

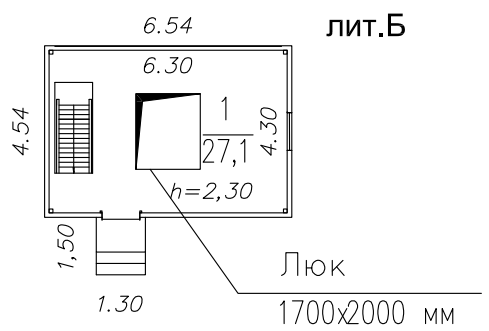
М 1:200

лит.Б



План надземной части

М 1:200



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

59

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Здание котельной

(вид объекта капитального строительства)

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Горки Ленинские
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	промзона « Технопарк»
	Наименование	ул.Западная,
Номер дома		
Номер корпуса	владение 11	
Номер строения	стр4	
Условные обозначения (литера)	Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Архивный номер	50-21-2014-264

Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Калинина Анна Анатольевна
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 39-11-11
Контактный телефон 8 (499)409-53-28
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, Ленинский район, г. Видное, мкр. Солнечный, ул. Советская, вл. 10/1, бизнесцентр « Солнечный» 2 этаж, офис № 208,mosstroyexpert@yandex.ru

Техническое описание составлено по состоянию на 15 июля 2014 г.

Подпись кадастрового инженера _____ Дата «28» 04 2013 г.

СОГЛАСОВАНО: ООО «Адмирал-МО»		Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО СК « МосСтрой»	
Заказчик (Представитель Заказчика) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО «Адмирал-МО» Саулиди И.Ю.		Генеральный директор ООО СК « МосСтрой» Прошин А.Ю.	

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Ситуационный план (схема) земельного участка	4
4	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	5
5	Экспликация на объект	
6	Поэтажный план	
7	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	
8	Отметки об обследованиях и составлении технического описания	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	котельная (нежилое)
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б
4	Число этажей надземной части / подземной части	1 этаж/0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	2014/-
6	Общая площадь/основная (кв.м.)	**54.0/54.0**
7	Процент износа (%)	Б - 0
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	Московская область, Ленинский район, пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.4
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	50:21:0070211:148

2. С О С Т А В О Б Ъ Е К Т А

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	котельная	2014	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас		-	63,3	-

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
54,0	54,0			54,0				54,0		54,0		54,0	

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

Площадь участка								
по документам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		63,3						

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

5.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	1 этаж		58,8	61,9	4.45max/3.53min	267,4
	Крыльца	1.2*1.19		1,4		
				ВСЕГО	63,3		267,4

5.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б Год постройки 2014 Число этажей *подземных* 0 *наземных* 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн.вес констр.элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	новое	8						
2	Стены	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП по металлическому каркасу, кирпичные		27						
3	Полы	керамические	новое	12						
4	Проемы	двери- металлические, окна-ПВХ		5						
5	Отделочные работы	внутренняя отделка-окраска, наружная отделка- полимерное заводское покрытие	новое	1						
6	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и эл. Устройства	вентиляция, водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	новое	10						
7	Покрытия и кровля	кровельные сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП	новое	37						
			Итого:	100		0		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\%\text{износа(гр.9)x100}}{\text{удельный вес(гр.7)}}$ = 0

5.3. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент												
Наружные стены												
Стены и перегородки												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы дверные												
Отделочные работы												
Двери												
Окна												
Отделка внутренняя												
Отделка наружная												
Электроосвещение												
Прочие												
Отопление												
Сан.и электротех.устройства												
покрытие												
Колонны												
Лестницы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Износ												

6.1 Сооружения, ограждения и замощения на участке

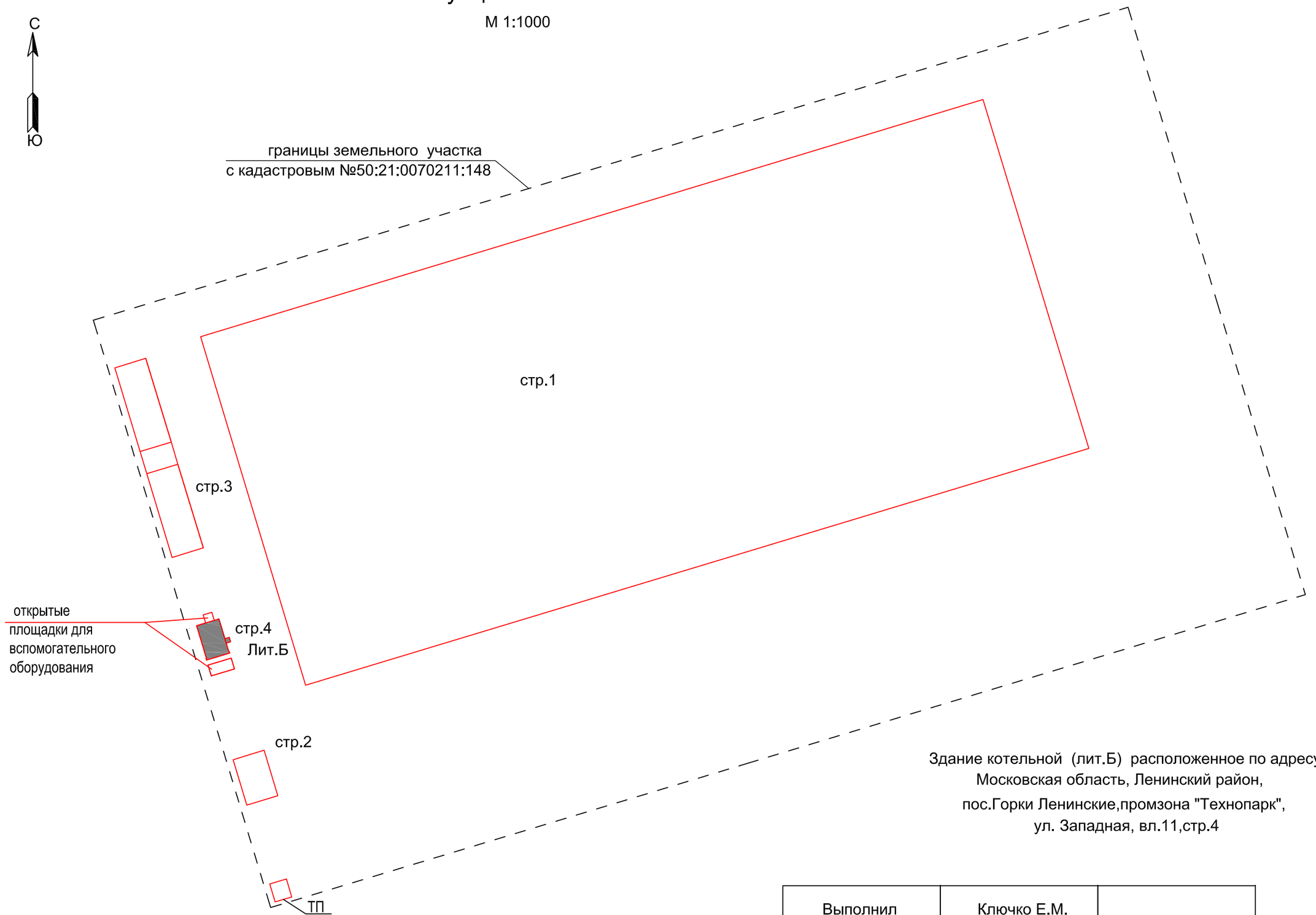
Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, объем, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, диаметр, м.	ширина, высота, м.									
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11		12

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б		1	1	Котельный зал	54,0	54,0			4.45max/ 3.53min	
Итого: помещений по 1 этажу						54,0				
Итого помещенииий						54,0				
Итого по зданию						54,0				

Ситуационный план

М 1:1000

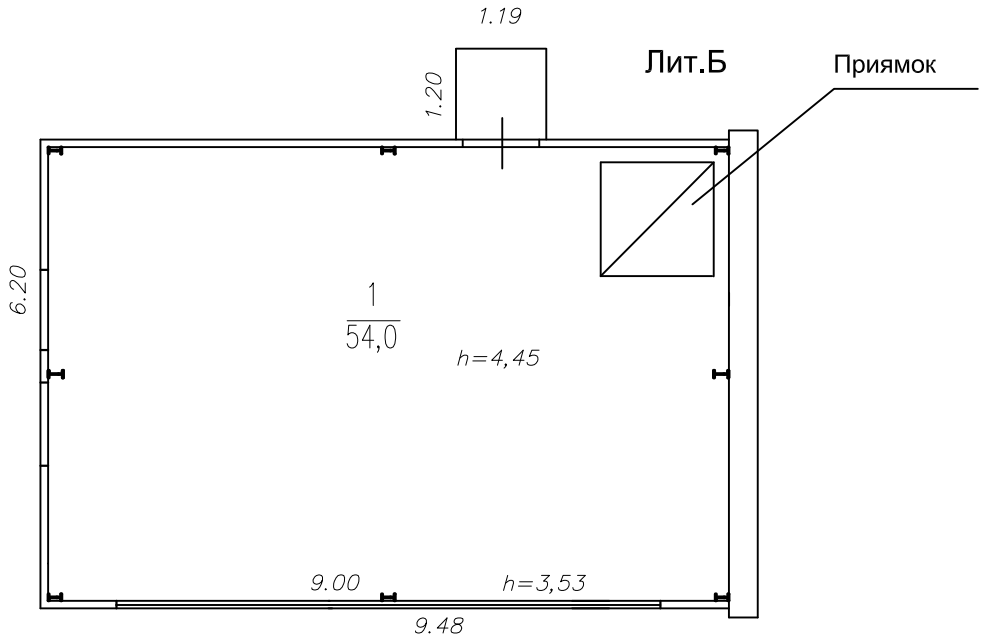


Здание котельной (лит.Б) расположенное по адресу:
Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",
ул. Западная, вл.11,стр.4

Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

Здание котельной (лит.Б) расположенное по адресу:
Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",
ул. Западная, вл.11,стр.4

Поэтажный план
М 1:100



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Здание КПП

(вид объекта капитального строительства)

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Горки Ленинские
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	промзона « Технопарк»
	Наименование	ул.Западная,
Номер дома		
Номер корпуса	владение 11	
Номер строения	стр2	
Условные обозначения (литера)	Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Архивный номер	50-21-2014-265

Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Калинина Анна Анатольевна
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 39-11-11
Контактный телефон 8 (499)409-53-28
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, Ленинский район, г. Видное, мкр. Солнечный, ул. Советская, вл. 10/1, бизнесцентр « Солнечный» 2 этаж, офис № 208,mosstroyexpert@yandex.ru

Техническое описание составлено по состоянию на 15 июля 2014 г.

Подпись кадастрового инженера _____ Дата «18» 07 2013 г.

СОГЛАСОВАНО: ООО «Адмирал-МО»		Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО СК « МосСтрой»	
Заказчик (Представитель Заказчика) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО «Адмирал-МО» Саулиди И.Ю.		Генеральный директор ООО СК « МосСтрой» Прошин А.Ю.	

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Ситуационный план (схема) земельного участка	4
4	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	5
5	Экспликация на объект	
6	Поэтажный план	
7	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	
8	Отметки об обследованиях и составлении технического описания	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	здание КПП (нежилое)
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б
4	Число этажей надземной части / подземной части	1 /0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	2014/-
6	Общая площадь/основная (кв.м.)	93,1
7	Процент износа (%)	Б - 0
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	Московская область, Ленинский район, пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.2
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	50:21:0070211:148

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	здание КПП	2014	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас		-	111,6	-

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартальной котельной	от автономных электронагревателей	от АГВ			централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
93,1	93,1	93,1		93,1						93,1			

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

Площадь участка								
по документам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		111,6						

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

5.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	1 этаж		102,1	108,4	3.55max/3.04min	498,2
	Крыльца	1.15*1.8+0.97*1.2		3,2		
			ВСЕГО	111,6		498,2

5.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б Год постройки 2014 Число этажей *подземных* 0 *наземных* 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн.вес констр.элем. после прим.цен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения: износ в % элемента	Текущие изменения: износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	новое	8						
2	Стены	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас		27						
3	Полы	бетонные	новое	12						
4	Проемы	двери- деревянные, металлические, окна-ПВХ		5						
5	Отделочные работы	внутренняя отделка-окраска, наружная отделка- облицовка сэндвич панелями	новое	1						
6	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства	вентиляция, водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	новое	10						
7	Покрытия и кровля	кровельные сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП	новое	37						
			Итого:	100		0		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\%\text{износа(гр.9)x100}}{\text{удельный вес(гр.7)}}$ = 0

5.3. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент												
Наружные стены												
Стены и перегородки												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы дверные												
Отделочные работы												
Двери												
Окна												
Отделка внутренняя												
Отделка наружная												
Электроосвещение												
Прочие												
Отопление												
Сан.и электротех.устройства												
покрытие												
Колонны												
Лестницы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Износ												

6.1 Сооружения, ограждения и замощения на участке

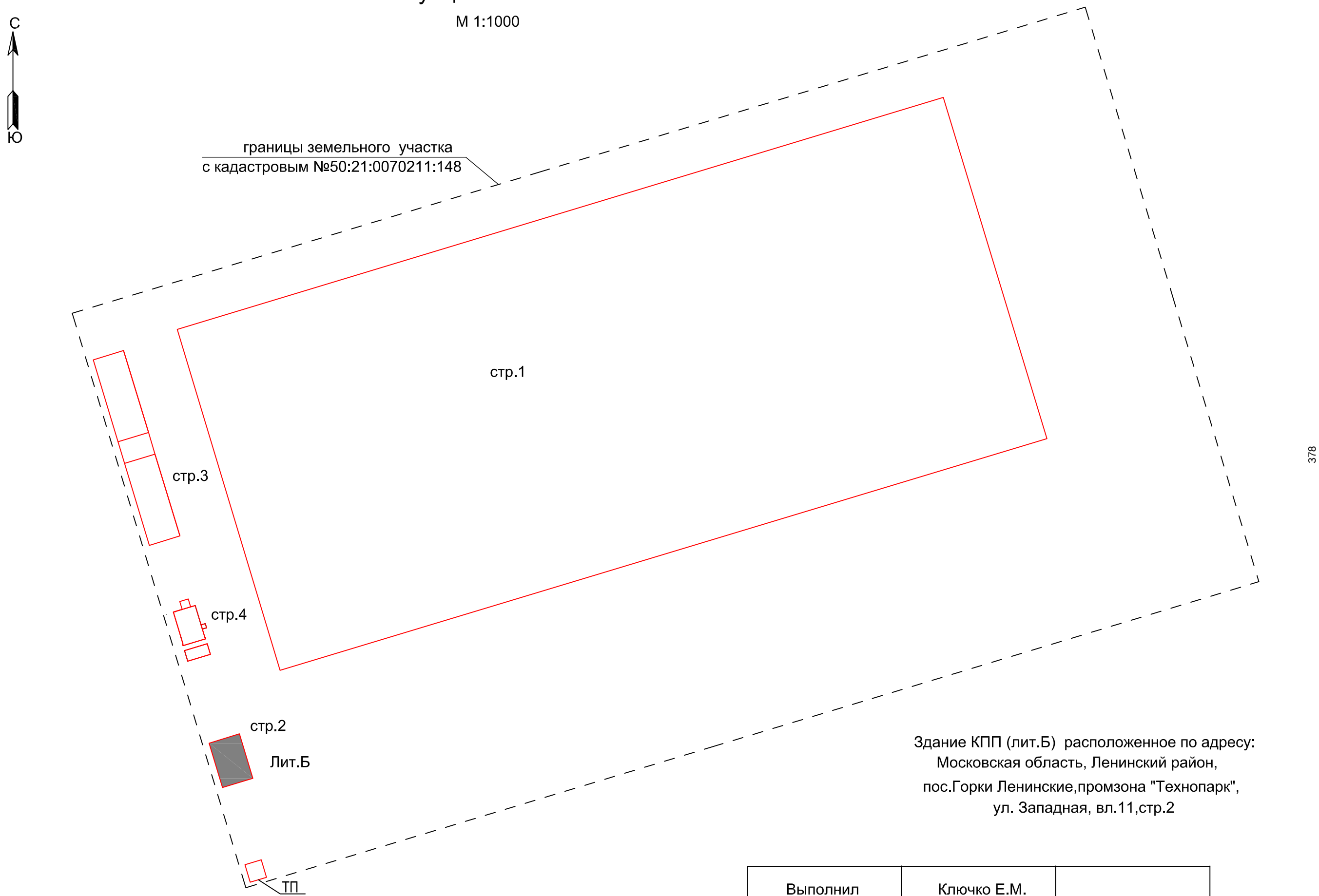
Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, объем, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, диаметр, м.	ширина, высота, м.									
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11		12

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б		1	1	Коридор		44,4			2,5	
			2	помещение охраны		32,3			2,5	
			3	Комната отдыха		10,6			2,5	
			4	Санузел		3,0			2,5	
			5	Тех.помещение		2,8			2,5	
Итого: помещений по 1 этажу						**93,1**				
Итого помещениий						**93,1**				
Итого по зданию						**93,1**				

Ситуационный план

М 1:1000



Здание КПП (лит.Б) расположенное по адресу:
Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",
ул. Западная, вл.11,стр.2

Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

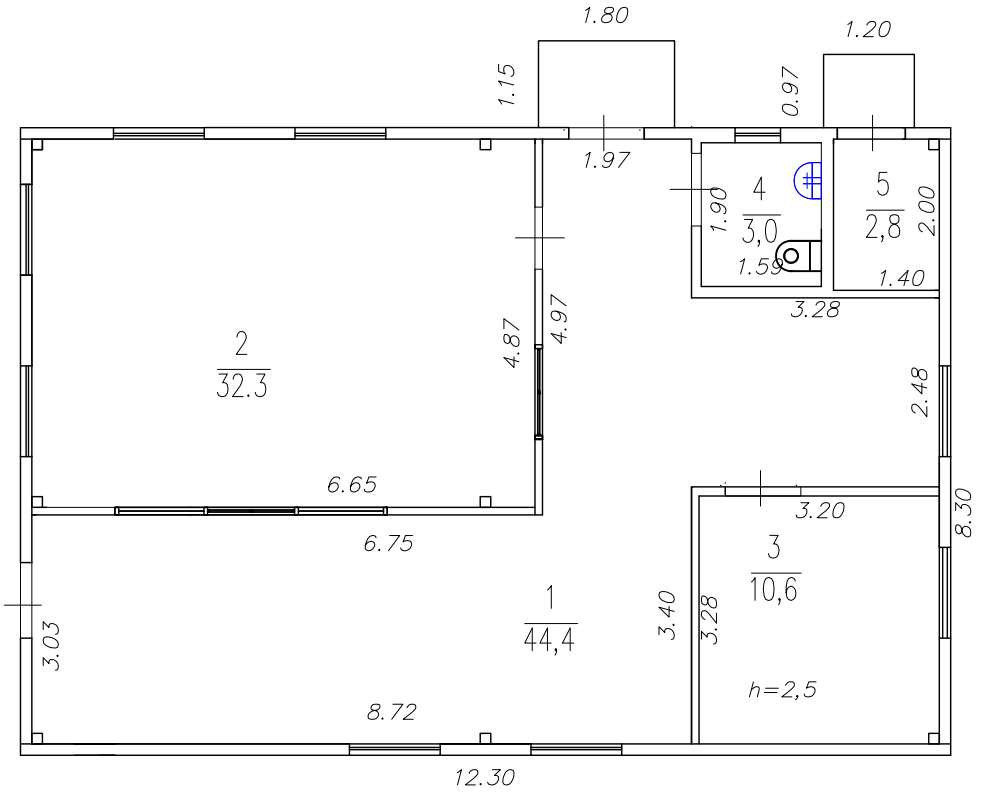
378

Поэтажный план
Здание КПП (лит.Б) расположенное по адресу:
Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",
ул. Западная, вл.11,стр.2

М 1:100

1 этаж

Лит.Б



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Сооружения

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

созданием сооружения, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Горки

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ОГРН: 1135003004840, ИНН: 5003106928

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Давыдова Анна Анатольевна

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 110-320-858 87

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:
8129

Контактный телефон: 89057052663

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:
МО, Ленинский район, д. Таболово, строение 16А, помещение 1
bion-oks@yandex.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:
Ассоциация Саморегулируемая организация «Кадастровые инженеры»

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "БИОН", 142701, Московская область, Ленинский район, д.Таболово, строение 16А, помещение 1

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ:
№ 784/18-К «24» августа 2018 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «30» августа 2018 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	МО-18/ЗВ-2739714, 31.07.2018
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	99/2018/155599698, 28.08.2018
3	Справка от ГУП "МОСГОРГЕОТРЕСТ	8/1241-17, 16.06.2017
4	Проектная документация	ПД-208.2017-ГСН
5	Акт приемки законченного строительством объекта сети газопотребления	б/н
6	Акт приемки газопроводов и газоиспользующей установки для проведения комплексного опробования (пусконаладочных работ)	б/н
7	Раздел "Исходные данные"	б/н

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-50

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «18» июня 2017 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Рублевская ОГС	3	471616.63	2178696.33	сохранился	сохранился	сохранился
2	Лавочкина ОГС	3	480992.11	2187493.10	сохранился	сохранился	сохранился
3	Зеленоград ОГС	3	2170948.18	495439.07	сохранился	сохранился	сохранился

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Leica GS09	44001-10, до 29.07.2019г.	309406
2	Тахеометр электронный TCRP1205+	38064-08, до 29.07.2019г.	309405
3	Дальномер лазерный Disto X 310	50417-12, до 12.12.2018г.	240507

Исходные данные

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	-

5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1/5	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/5	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
3/5	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
3/5	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
5/5	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
5/5	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
1/5	1	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
1/5	2	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
2/5	2	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
2/5	3	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
2/5	4	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
2/5	5	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
2/5	6	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
3/5	6	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
3/5	7	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	7	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	8	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	9	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	10	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	11	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	12	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
5/5	10	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
5/5	13	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}$; $Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона № -

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1							
1/5	1	442972.77	2205159.74	-	0.10	Подземный	-	-
1/5	2	442973.66	2205162.77	-	0.10	Подземный	-	-
	2							
2/5	2	442973.66	2205162.77	-	0.10	Подземный	-	-
2/5	3	442974.93	2205162.40	-	0.10	Подземный	-	-
2/5	4	442976.75	2205168.63	-	0.10	Подземный	-	-
2/5	5	442975.52	2205169.04	-	0.10	Подземный	-	-
2/5	2	442973.66	2205162.77	-	0.10	Подземный	-	-
2/5	6	442972.63	2205163.07	-	0.10	Подземный	-	-
	3							
3/5	6	442972.63	2205163.07	-	0.10	Надземный	-	-
3/5	7	442971.65	2205163.35	-	0.10	Надземный	-	-
	4							
4/5	7	442971.65	2205163.35	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	8	442971.76	2205163.69	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	9	442970.65	2205164.02	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	10	442970.56	2205163.68	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	11	442970.46	2205163.34	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	12	442971.54	2205163.01	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	7	442971.65	2205163.35	-	0.10	Надземный	-	-
	5							
5/5	10	442970.56	2205163.68	-	0.10	Надземный	-	-
5/5	13	442969.58	2205163.98	-	0.10	Надземный	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Зона №

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H_1	H_2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-места (номер)

2.1. Сведения о расстояниях

2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.2. Сведения о координатах специальных меток

N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место

Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Сооружение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:21:0070211:148
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:21:0070211
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	142712, Московская область, район Ленинский, деревня Горки
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	7.7. Сооружения трубопроводного транспорта
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Сеть газопотребления
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	2018
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м²	-
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	Протяженность: 27 м
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

Заключение кадастрового инженера

Данный технический план подготовлен в связи с созданием сооружения, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Горки.

Согласно ч. 2 ст. 8 Закона о регистрации к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

В связи с вышеизложенным, кадастровым инженером были определены основные характеристики данного сооружения необходимые для внесения в ЕГРН и отраженные в настоящем техническом плане.

В соответствии с Законом о регистрации постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется на основании технического плана, либо разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п.3 ч. 1 ст. 22 Закона).

В ходе кадастровых работ было установлено, что в соответствии с частью 17 статьи 51 пункта 4.4. выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно, а так же в соответствии п. 4 ст. 1 Закона МО от 10 октября 2014г. № 124/2014-ОЗ в случае строительства и (или) реконструкции объектов сети газораспределения и (или) газопотребления с давлением до 1,2 МПа (мегапаскаль) включительно, выдача разрешения на строительство и соответственно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

В соответствии с п. 20 Требований сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении такого сооружения на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения.

Таким образом, технический план на указанное сооружение, был подготовлен на основании проектной документации представленной Заказчиком кадастровых работ. Так же для проведения работ был предоставлен Акт приемки законченного строительством объекта сети газопотребления, согласованный в установленном Законом порядке.

Согласно п. 19 Требований к подготовке технического плана технический план объекта недвижимости составляется на основе сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, об объектах недвижимости, входящих в его состав (для единого недвижимого комплекса) или расположенных в нем, а также о земельном участке (земельных участках), в границах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости, - выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости, земельном участке. Если объект недвижимости расположен на нескольких земельных участках, при подготовке технического плана используются выписки из ЕГРН обо всех земельных участках, в границах которых расположен соответствующий объект недвижимости.

Таким образом, в ходе кадастровых работ с использованием сведений ЕГРН и фактических геодезических измерений было установлено, что данное сооружение расположено на земельном участке с кадастровым номером 50:21:0070211:148.

по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Горки.

В ходе кадастровых работ, с учетом представленных правообладателем документов, установлено, что объект настоящих кадастровых работ представляет собой сложное сооружение, контур которого представляет собой, совокупность 5 отдельных обособленных контура.

В соответствии с п. 43 Требований в разделе «Характеристики сооружения» указаны кадастровые номера земельных участков в пределах которых расположено сооружение.

Согласно пп. 7 п. 43 Требований при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, а также в отношении машино-места, заполняется строка "Местоположение объекта недвижимости", в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства с указанием: слов "Российская Федерация", наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) - при наличии, номера здания (сооружения), номера помещения, в том числе с учетом сведений, содержащихся в документах, указанных в пункте 20 Требований.

В связи с вышеизложенным, адрес объекта был указан в структурированном в соответствии с ФИАС виде, а именно: Московская область, Ленинский район, д. Горки.

Согласно пп. 43, 44 в раздел «Характеристики сооружения» внесены сведения об индивидуальном наименовании сооружения, содержащиеся в документах, на основании которых подготовлен

Заключение кадастрового инженера

технический план (проектная документация), в частности: «Сеть газопотребления».

В соответствии с пп. 12 п. 43 Требований, в соответствующей строке технического плана приведен год завершения строительства. В разделе "Характеристики сооружения" указаны тип и значение основной характеристики сооружения, в частности, протяженность в метрах с точностью до одного метра, так как объектом кадастровых работ является линейное сооружение.

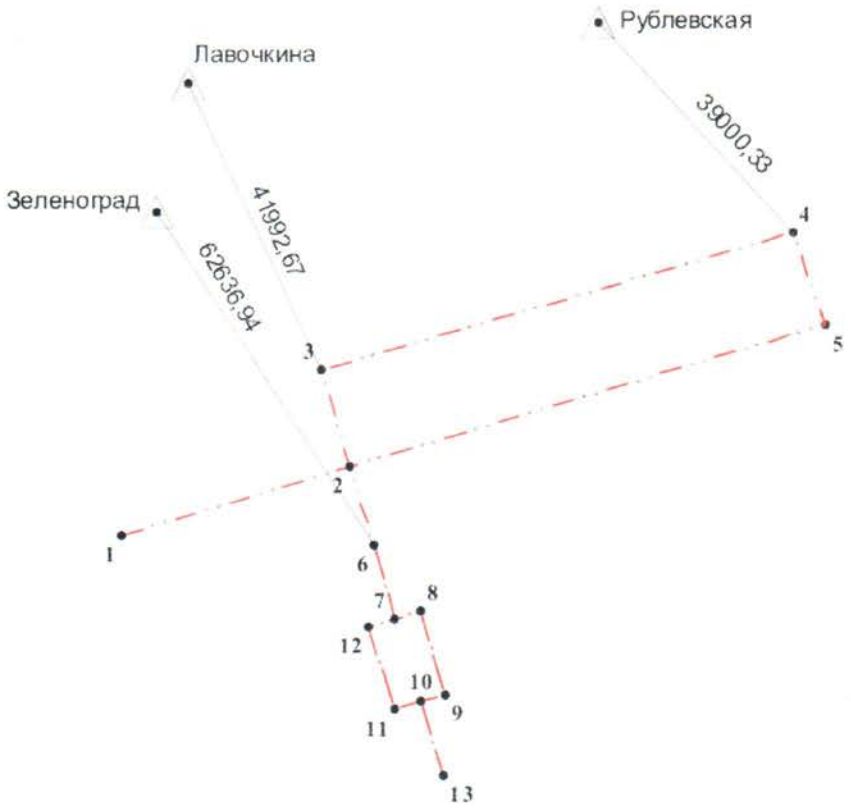
Протяженность объекта указана в соответствии с документами на основании которых подготовлен технический план (проектная документация) – лист 12 и 22 по порядку, включенного в Приложение Проекта.

Согласно п. 28 Требований к подготовке технического плана в графах "6", "7", "8" реквизита "2" раздела "Исходные данные" указываются сведения о состоянии (сохранности) соответственно наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования и слова "сохранился", «утрачен» или "не обнаружен" в зависимости от их состояния. Учитывая вышеизложенное информация о состоянии и дате осмотра ОГС выгружается в печатный документ, т.к. действующая xml-схема не учитывает данных изменений.

Таким образом кадастровый инженер считает возможным внесение в ЕГРН сведений о сооружении расположенном по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Горки.

Подготовивший документ кадастровый инженер Давыдова Анна Анатольевна (СНИЛС: 110-320-858-87; № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 8129) является членом СРО 'А СРО "Кадастровые инженеры"'. Кадастровые работы выполнены по договору № 784/18-К от 24.08.2018 г.

Схема геодезических построений



Условные обозначения:

Рублевская
Лавочкина - номер пункта ОГС или его название
Зеленоград

- пункт ОГС

45831.90 - расстояние от пункта ОГС до определяемой характерной точки контура сооружения

•1 - характерная точка контура сооружения

- часть контура образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента сооружения

- часть контура образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента сооружения

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке



Условные обозначения:

- часть контура образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента сооружения

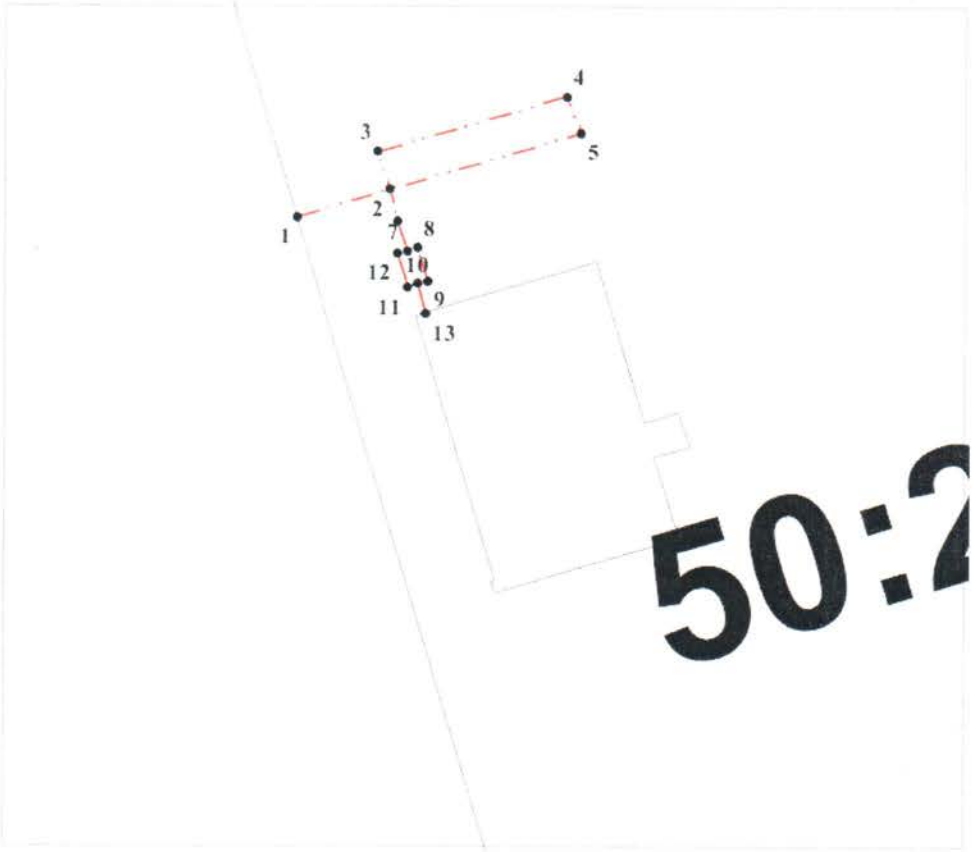
- часть контура образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента сооружения

——— - существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

50:21:0070211:148 - обозначение объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН

• 1 - характерная точка контура сооружения

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке



Условные обозначения:

- часть контура образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента сооружения

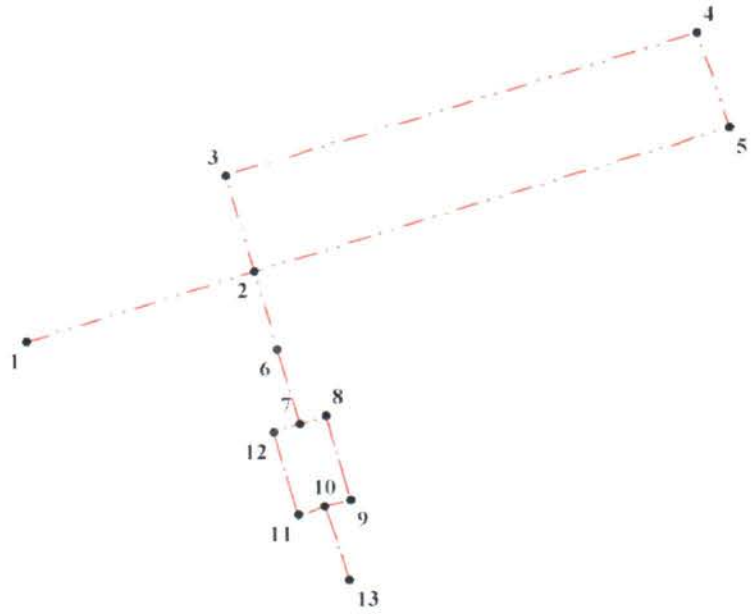
- часть контура образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента сооружения

- существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

50:21:0070211:148 - обозначение объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН

• 1 - характерная точка контура сооружения

Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости)



Масштаб 1 : 100

Условные обозначения:

- •1 - характерная точка контура сооружения
- ---- - часть контура образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента сооружения
- ---- - часть контура образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента сооружения

Приложение

№ п/п	Наименование документа
1	2
1	Проектная документация
2	Акт приемки законченного строительством объекта сети газопотребления
3	Акт приемки газопроводов и газоиспользующей установки для проведения комплексного опробования (пусконаладочных работ)
4	Раздел "Исходные данные"

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Газстрой»

Проектная документация

Заказчик ООО «Адмирал-МО»

Объект Сеть газопотребления

Стадия II

ПД-208.2017-ГСН

Директор Кузнецов А.В.

Главный инженер проекта Кузнецов А.В.

г. Домодедово 2017г.

Саморегулируемая организация,
основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство
Ассоциация "Саморегулируемая организация "Объединение Строителей Подмосковья"
140000, Московская область, г. Люберцы, ул. Котельническая, д. 10, http://www.ospnp.ru
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-С-137-22122009

Люберцы «15» июня 2016 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ С-137-50-0002-50-15-06-2016

Выдано члену саморегулируемой организации: Акционерному обществу «ГАЗСТРОЙ», ОГРН 1035002000351, ИНН 5009008540, 142000, Московская область, г. Домодедово, ул. Станционная, д. 16.

Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета Ассоциации "СРО "ОСП", протокол № 117 от «15» июня 2016 г.

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с «15» июня 2016 г.
Свидетельство без приложения недействительно.
Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного от 11 апреля 2016 г.
№ С-137-50-0002-50-11-04-2016

Председатель Совета (подпись) В.Е. Горовой

М.П.

АССОЦИАЦИЯ СРО «ОСП»

0699880

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
от «15» июня 2016 г.
№ С-137-50-0002-50-15-06-2016

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член Ассоциации "Саморегулируемая организация "Объединение Строителей Подмосковья" Акционерное общество «ГАЗСТРОЙ» имеет Свидетельство

№	Наименование видов работ
1.	3. Земляные работы 3.2. Разработка грунта и устройство дренажей в водохозяйственном строительстве 3.3. Разработка грунта методом гидромеханизации 3.7. Работы по водопонижению, организации поверхностного стока и водоотвода
2.	4. Устройство скважин 4.2. Бурение и обустройство скважин (кроме нефтяных и газовых скважин) 4.3. Крепление скважин трубами, извлечение труб, свободный спуск или подъем труб из скважин
3.	6. Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций 6.3. Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций
4.	7. Монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций 7.1. Монтаж фундаментов и конструкций подземной части зданий и сооружений 7.2. Монтаж элементов конструкций надземной части зданий и сооружений, в том числе колонн, рам, ригелей, ферм, балок, плит, поясов, панелей стен и перегородок
5.	10. Монтаж металлических конструкций 10.1. Монтаж, усиление и демонтаж конструктивных элементов и ограждающих конструкций зданий и сооружений 10.3. Монтаж, усиление и демонтаж резервуарных конструкций 10.4. Монтаж, усиление и демонтаж мачтовых сооружений, башен, вытяжных труб 10.5. Монтаж, усиление и демонтаж технологических конструкций 10.6. Монтаж и демонтаж тросовых несущих конструкций (растяжки, вантовые конструкции и прочие)
6.	12. Защита строительных конструкций, трубопроводов и оборудования (кроме магистральных и промысловых трубопроводов) 12.5. Устройство оклеечной изоляции
7.	15. Устройство внутренних инженерных систем и оборудования зданий и сооружений 15.3. Устройство и демонтаж системы газоснабжения
8.	16. Устройство наружных сетей водопровода 16.1. Укладка трубопроводов водопроводных 16.2. Монтаж и демонтаж запорной арматуры и оборудования водопроводных сетей 16.3. Устройство водопроводных колодцев, оголовков, гасителей водосборов

0699881

	16.4. Очистка полости и испытание трубопроводов водопровода
	17. Устройство наружных сетей канализации
	17.1. Укладка трубопроводов канализационных безнапорных
	17.2. Укладка трубопроводов канализационных напорных
	17.3. Монтаж и демонтаж запорной арматуры и оборудования канализационных сетей
	17.4. Устройство канализационных и водосточных колодцев
	17.7. Очистка полости и испытание трубопроводов канализации
	18. Устройство наружных сетей теплоснабжения
	18.1. Укладка трубопроводов теплоснабжения с температурой теплоносителя до 115 градусов Цельсия
	18.3. Монтаж и демонтаж запорной арматуры и оборудования сетей теплоснабжения
	18.4. Устройство колодцев и камер сетей теплоснабжения
	18.5. Очистка полости и испытание трубопроводов теплоснабжения
	19. Устройство наружных сетей газоснабжения, кроме магистральных
	19.1. Укладка газопроводов с рабочим давлением до 0,005 МПа включительно
	19.2. Укладка газопроводов с рабочим давлением от 0,005 МПа до 0,3 МПа включительно
	19.3. Укладка газопроводов с рабочим давлением от 0,3 МПа до 1,2 МПа включительно (для природного газа), до 1,6 МПа включительно (для сжиженного углеводородного газа)
	19.4. Установка сборников конденсата гидрозатворов и компенсаторов на газопроводах
	19.5. Монтаж и демонтаж газорегуляторных пунктов и установок
	19.6. Монтаж и демонтаж резервуарных и групповых баллонных установок сжиженного газа
	19.7. Ввод газопровода в здания и сооружения
	19.8. Монтаж и демонтаж газового оборудования потребителей, использующих природный и сжиженный газ
	19.9. Врезка под давлением в действующие газопроводы, отключение и заглушка под давлением действующих газопроводов
	19.10. Очистка полости и испытание газопроводов
	20. Устройство наружных электрических сетей и линий связи
	20.2. Устройство сетей электроснабжения напряжением до 35 кВ включительно
	20.3. Устройство сетей электроснабжения напряжением до 330 кВ включительно
	20.12. Установка распределительных устройств, коммутационной аппаратуры, устройств защиты
	22. Устройство объектов нефтяной и газовой промышленности
	22.1. Монтаж магистральных и промысловых трубопроводов
	22.4. Устройство сооружений переходов под линейными объектами (автомобильные и железные дороги) и другими препятствиями естественного и искусственного происхождения
	22.5. Работы по строительству переходов методом наклонно-направленного бурения;
	22.6. Устройство электрохимической защиты трубопроводов
	22.8. Выполнение антикоррозийной защиты и изоляционных работ в отношении магистральных и промысловых трубопроводов
	22.11. Контроль качества сварных соединений и их изоляция
	22.12. Очистка полости и испытание магистральных и промысловых трубопроводов
	23. Монтажные работы
	23.4. Монтаж оборудования котельных
	23.10. Монтаж оборудования по сжижению природного газа
	24. Пусконаладочные работы
	24.20. Пусконаладочные работы паровых котлов
	24.23. Пусконаладочные работы оборудования водоочистки и оборудования химводоподготовки

0699882

	24.24. Пусконаладочные работы технологических установок топливного хозяйства 24.25. Пусконаладочные работы газовоздушного тракта 24.26. Пусконаладочные работы общекотельных систем и инженерных коммуникаций
16.	29. Устройство мостов, эстакад и путепроводов 29.4. Монтаж стальных пролетных строений мостов, эстакад и путепроводов
17.	32. Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем 32.1. Строительный контроль за общестроительными работами (группы видов работ №1-3, 5-7, 9-14) 32.2. Строительный контроль за работами по обустройству скважин (группа видов работ №4) 32.4. Строительный контроль за работами в области водоснабжения и канализации (вид работ № 15.1, 23.32, 24.29, 24.30, группы видов работ № 16, 17) 32.5. Строительный контроль за работами в области теплогазоснабжения и вентиляции (виды работ №15.2, 15.3, 15.4, 23.4, 23.5, 24.14, 24.19, 24.20, 24.21, 24.22, 24.24, 24.25, 24.26, группы видов работ №18, 19.) 32.7. Строительный контроль за работами в области электроснабжения (вид работ № 15.5, 15.6, 23.6, 24.3-24.10, группа видов работ №20) 32.10. Строительный контроль при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте автомобильных дорог и аэродромов, мостов, эстакад и путепроводов (вид работ №23.35, группы видов работ №25, 29)
18.	33. Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком) 33.5. Объекты теплоснабжения 33.6. Объекты газоснабжения 33.7. Объекты водоснабжения и канализации

Акционерное общество «ГАЗСТРОЙ» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает 60 000 000 (шестьдесят миллионов) рублей

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член Ассоциации "Саморегулируемая организация "Объединение Строителей Подмосковья" Акционерное общество «ГАЗСТРОЙ» имеет Свидетельство

№	Наименование видов работ
1.	3. Земляные работы 3.1. Механизированная разработка грунта 3.2. Разработка грунта и устройство дренажей в водохозяйственном строительстве
2.	6. Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций 6.3. Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций
3.	7. Монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций. 7.1. Монтаж фундаментов и конструкций подземной части зданий и сооружений

0699883

5.

	7.2. Монтаж элементов конструкций надземной части зданий и сооружений, в том числе колонн, рам, ригелей, ферм, балок, плит, поясов, панелей стен и перегородок
4.	10. Монтаж металлических конструкций 10.1. Монтаж, усиление и демонтаж конструктивных элементов и ограждающих конструкций зданий и сооружений
5.	12. Защита строительных конструкций, трубопроводов и оборудования (кроме магистральных и промысловых трубопроводов) 12.3. Защитное покрытие лакокрасочными материалами 12.11. Работы по теплоизоляции трубопроводов
6.	13. Устройство кровель 13.1. Устройство кровель из штучных и листовых материалов
7.	15. Устройство внутренних инженерных систем и оборудования зданий и сооружений 15.1. Устройство и демонтаж системы водопровода и канализации 15.2. Устройство и демонтаж системы отопления 15.3. Устройство и демонтаж системы газоснабжения 15.4. Устройство и демонтаж системы вентиляции и кондиционирования воздуха 15.5. Устройство системы электроснабжения
8.	19. Устройство наружных сетей газоснабжения, кроме магистральных 19.1. Укладка газопроводов с рабочим давлением до 0,005 МПа включительно 19.2. Укладка газопроводов с рабочим давлением от 0,005 МПа до 0,3 МПа включительно 19.3. Укладка газопроводов с рабочим давлением от 0,3 МПа до 1,2 МПа включительно (для природного газа), до 1,6 МПа включительно (для сжиженного углеводородного газа) 19.4. Установка сборников конденсата гидрозатворов и компенсаторов на газопроводах 19.5. Монтаж и демонтаж газорегуляторных пунктов и установок 19.7. Ввод газопровода в здания и сооружения 19.8. Монтаж и демонтаж газового оборудования потребителей, использующих природный и сжиженный газ 19.10. Очистка полости и испытание газопроводов
9.	22. Устройство объектов нефтяной и газовой промышленности 22.1. Монтаж магистральных и промысловых трубопроводов 22.4. Устройство сооружений переходов под линейными объектами (автомобильные и железные дороги) и другими препятствиями естественного и искусственного происхождения 22.5. Работы по строительству переходов методом наклонно-направленного бурения; 22.6. Устройство электрохимической защиты трубопроводов 22.8. Выполнение антикоррозийной защиты и изоляционных работ в отношении магистральных и промысловых трубопроводов 22.11. Контроль качества сварных соединений и их изоляция 22.12. Очистка полости и испытание магистральных и промысловых трубопроводов
10.	23. Монтажные работы 23.5. Монтаж компрессорных установок, насосов и вентиляторов
11.	29. Устройство мостов, эстакад и путепроводов

0699884

6.

29.4. Монтаж стальных пролетных строений мостов, эстакад и путепроводов

ционерное общество «ГАЗСТРОЙ» вправе заключать договоры по осуществлению ганизации работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов питального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает (составляет) ——— .

Председатель Совета (подпись) В.Е. Горовой

М.П.

АССОЦИАЦИЯ СРО «ОСП»

0699885

Прошито, пронумеровано

скреплено печатью

в шесть листов

Председатель Совета АССОЦИАЦИИ «СРО

«ОСП»

В.Е. Горовой



СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	№ стр.
	Содержание тома	2
	Заверение ГИПа проектной организации	3
	Пояснительная записка	
1	Основания для проектирования	4
2	Общие данные, основные технико-экономические показатели	4
3	Инженерно-геологическая характеристика участка строительства	5
4	Описание трассы. Устройство газопроводов и их сооружения	8
5	Домовой газорегуляторный пункт (ДРП)	10
6	Ограждение домового газорегуляторного пункта	11
7	Электрохимическая защита газопровода	11
8	Мероприятия по технике безопасности	12
9	Мероприятия по охране окружающей среды	12
10	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	13
	Основной комплект чертежей	
	Общие данные	Лист № 1
	Ситуационный план	Лист № 2
	План трассы газопровода	Лист № 3
	Продольный профиль газопровода	Лист № 4
	Фасад в осях 1-2; Б-А, М 1:100	Лист № 5
	Схема монтажа и подключения ДРП	Лист № 7
	Табличка-указатель расположения подземных коммуникаций	Лист № 8
	Прилагаемые документы	
	Схема газорегуляторного пункта ДРП2х2(ДРП-4)	Лист № 6
	Контрольный пункт по чертежу ГУП МО "Мособлгаз" МОГ.УЗГСК.2015.01-0.СБ	Листы № 9 – 10
	Ограждение по проектному решению 145.04-0-ГСН.ОГР-И, выполненному ЗАО "ПМ Янушкевич"	Листы № 11 – 12
	Спецификация оборудования	на 2-х листах
	Приложения	
	Свидетельство о допуске к определенному виду работ организации № ГП-006-1085009000636-08 от 25.11.2016г.	на 2-х листах
	Протоколы заседаний аттестационной комиссии	на 3-х листах
	Технические условия на подключение №2626-42/10 выданные ГУП МО «Мособлгаз»	на 2-х листах
	Письмо от 13.11.2012г. о порядке присоединения построенного газопровода в действующие газораспределительные сети.	на 3-х листах

ООО «Газстрой»

Заверение ГИПа проектной организации.

Технические решения, принятые в рабочей документации, соответствуют техническим регламентам, государственным нормам, правилам, стандартам, исходным данным, а также техническим условиям и требованиям, выданным органом государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта _____ *А. В. Кузнецов*

1. Основания для проектирования

Проект строительства газопровода среднего давления Р≤0,3 Мпа, по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл.11, стр. 4 выполнен на основании следующих документов:

- Технические условия №2626-42/10 от 25.07.2016г. на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения, выданные ГУП МО «Мособлгаз» (приложение к договору о подключении №00/637-2626—16) ООО «Адмирал-МО»
- Договор с ООО «Адмирал-МО» за №69 от 06.07.2015г

2. Общие данные, основные технико-экономические показатели

В соответствии с договором ООО «Адмирал-МО» №69 от 06.07.2015г. и Техническими условиями на подключение к сети газораспределения № 2626-42/10, выданными ГУП МО «Мособлгаз» в проекте предусмотрены мероприятия по газификации нежилого здания (котельной) для теплоснабжения складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр.4.

Проектом предусмотрено:

- Прокладка газопровода среднего давления (Р≤0,3МПа) Ø110х6,3; Ø108х4,0; Ø57х3,5; Ø32х3,2 от места присоединения (граница технологического присоединения см. проект ПД-347.2015 выполненный ООО «Газстрой» до входа в ДРП;
- Установка газорегуляторного пункта ДРП с регуляторами давления RG/2NB-DN50 MADAS Рвх≤0,3МПа; Рвх.факт.=0,29МПа; Рвых=0,01 МПа; Q=1240м3/ч (Установка предусматривается на подставке)
- Прокладка газопровода среднего давления (Р≤0,01МПа); Ø89х3,5; Ø57х3,5 от выхода из ДРП до ввода в котельную (граница проектирования см. проект 03/15-ГСВ выполненный ООО "Фирма "Зевс-Сервис")

Максимальный часовой расход газа составляет **191,0 м³/час.**

Пропускная способность газопроводов обеспечивает бесперебойное газоснабжение нежилого здания (котельной) для теплоснабжения складского комплекса.

Основные технико-экономические показатели объекта

№ п/п	Наименование	Един. изм.	Показатель
1.	**Общая протяженность газопровода, в т.ч.**	м	**26,5**
2.	**Газопровод среднего давления (Р≤0,03Мпа; Р=0,01МПа)**	м	**26,5**
	∅ 32х3,2 ст.	м	0,5
	∅ 57х3,5 ст.	м	1,2
	∅ 89х3,5 ст.	м	2,9
	∅ 108х4,0 ст.	м	3,9
	∅ 110 х 6,3 (ПЭ80)	м	18,0
4.	**Расход газа**	$м^3$/час	**191,0**
5.	**Срок службы газопровода**		
	Полиэтиленового	лет	50
	Стального	лет	40
	Домового газорегуляторного пункта	лет	30
	Отключающих устройств (подземные)	лет	50
	Неразъемное изолирующее соединение (ТИС)	лет	30

3. Инженерно-геологическая характеристика участка строительства.

В административном отношении район изысканий расположен по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр.4. Кадастровый номер участка 50:21:0070211:148.

Рельеф района строительства газопровода равнинный, расположен в Ленинском р-не Московской области, городское поселение Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, по южной стороне обочины дороги на усадьбу «Горки Ленинские», восточнее от обочины трассы М4 и севернее от обочины дороги на музей-заповедник «Горки Ленинские».

Используемый для строительства газопровода участок представляет собой застроенную территорию.

Климат района работ умеренно-континентальный с умеренно холодной зимой и теплым летом и, согласно СП 131.13330.2012, характеризуется следующими основными показателями:

- среднегодовое количество осадков – 450 - 650 мм;
- средняя годовая температура воздуха – +5,6°С;
- средняя температура воздуха самого жаркого месяца (июль) – +18,3°С;
- средняя температура воздуха самого холодного месяца (январь) – -7,1°С;
- абсолютный максимум температуры – +34,8°С;
- абсолютный минимум температуры – - 33,8°С;
- глубина сезонного промерзания грунта – 140 см;
- длительность полевого сезона - с апреля по ноябрь.

Проектируемый объект относится ко ***II уровню ответственности****, с учетом инженерно-геологических условий и его технических характеристик имеет* ***2 геотехническую категорию.***

В геоморфологическом отношении *территория приурочена к Москворецкой правобережной морено-эрозионной равнине.*

Абсолютные отметки поверхности по устьям скважин составляют 174,60 – 175,68 м.

В геолого-литологическом строении *до глубины бурения 8,0 м принимают участие (сверху-вниз): почвенно-рсатительный слой (pdQIV) и среднечетвертичные водно-ледниковые отложения московского горизонта (f,lgQIIms).*

Последовательность напластований, мощность, состав и состояние грунтов площадки представлены в колонках разведочных скважин (приложение 3.5 отчет геологии), а также на инженерно- геологическом разрезе (приложение 3.3 отчет геологии), что в целом характеризует ее геологическое строение.

Рекомендуемые нормативные значения физико-механических свойств выделенных ИГЭ даны в таблице 1

Таблица 1

ИГЭ, наименование грунта, индекс	Характеристики грунтов												
	Плотность, г/см3			Удельное сцепление, кПа			Угол вн. трения, град			Модуль деформации, МПа	Влажность природная, %	Число пластичности	Показатель текучести	Коэффициент пористости, е
	Нормативное значение	Доверительная вероятность 0,85	Доверительная вероятность 0,95	Нормативное значение	Доверительная вероятность 0,85	Доверительная вероятность 0,95	Нормативное значение	Доверительная вероятность 0,85	Доверительная вероятность 0,95					
ИГЭ№ 2 - Суглинок тугопластичный, f,lgQIIms	**2,01**	2,00	2,00	**23**	22	21	**19**	19	18	**16**	**20,16**	**8,88**	**0,37**	**0,63**
ИГЭ№ 3 - Суглинок мягкопластичный, f,lgQIIms	**1,97**	1,97	1,97	**14**	13	12	**15**	14	13	**12**	**18,75**	**7,42**	**0,60**	**0,63**

Данные значения действительны при условии сохранения природной структуры грунтов, их плотности и влажности. Промачивание и промораживание грунтов, а также наличие динамических воздействий ведет к ухудшению их физико-механических свойств

Гидрогеологические условия:

На момент изысканий (октябрь 2016 г.) подземные воды до глубины бурения 8,0 м вскрыты не были.

Возможно появление техногенного водоносного горизонта вследствие:

-накопления воды в обратных засыпках котлованов и траншей во время строительства;

-инфильтрации поверхностных вод вследствие нарушения поверхностного стока, задержанного земляными отвалами, проездами, насыпями;

-инфильтрации утечек из водонесущих коммуникаций, сооружений с «мокрым» технологическим процессом.

В соответствии со СНиП 22-02-2003 в целях защиты сооружений от опасного воздействия поверхностных вод рекомендуются следующие мероприятия:

-вертикальная планировка территории с организацией поверхностного стока;

- гидроизоляция подземных конструкций;

-антикоррозионные мероприятия для защиты подземных конструкций от агрессивного воздействия промышленных стоков.

Выбор одного или комплекса указанных мероприятий должен производиться на основе технико-экономического анализа с учетом прогнозируемого уровня подземных вод, конструктивных и технологических особенностей, ответственности и расчетного срока эксплуатации проектируемого сооружения, надежности и стоимости водозащитных мероприятий и т.п.

На основании п.2.137 «Пособия по проектированию оснований зданий и сооружений» (к СНиП 2.02.01-83*)«Пособие по проектированию оснований зданий и сооружений», Москва,1986 г. по степени морозоопасности грунты в зоне сезонного промерзания характеризуются как:

-ИГЭ-1,2 – среднепучинистые.

Грунты, согласно ГОСТ 31384-2008 ГОСТ 31384-2008 Защита бетонных и железобетонных конструкций от коррозии. Общие технические требования, неагрессивны ко всем маркам бетонов.

Коррозионная агрессивность грунтов, согласно ГОСТ 9.602 – 2005 ГОСТ 9.602-2005 «Сооружения подземные. Общие требования к защите от коррозии» к свинцовым оболочкам кабелей - **средняя**, к алюминиевым оболочкам кабелей - **высокая** и к углеродистой стали – **высокая**.

Результаты определения коррозионной агрессивности грунтов приведены в приложении 2.13. (см. отчет геологии)

Производство земляных работ при новом строительстве необходимо выполнять в строгом соответствии с требованиями СП 45.13330.2012 (Земляные сооружения, основания и фундаменты) СП 45.13330.2012 "Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87". Классификация грунтов по трудности разработки в соответствии с ГЭСН- 2001-01 Государственные элементные сметные нормы на строительные работы. Сборник 1. Земляные работы.

Из неблагоприятных для строительства факторов следует отметить:

-высокую коррозионную агрессивность грунтов к алюминиевым оболочкам кабелей и к углеродистой стали.

Деформаций земной поверхности вследствие развития карстово-суффозионных процессов не отмечено.

Согласно «Инструкции по проектированию зданий и сооружений с проявлением карстово-суффозионных процессов» и «Схематической карте инженерно-геологического районирования Московской области», площадка является неопасной для строительства по активности проявления карстово-суффозионных процессов.

Значения физико-механических свойств грунтов, представленные в таблице 1, действительны при условии сохранения природной структуры грунтов, их

плотности и влажности. Процесс строительства, эксплуатация сооружений, а также наличие динамических воздействий ведет к ухудшению их физико-механических свойств (п. 5.1.7 СП 22.13330.2011 [СП 22.13330.2011. Основания зданий и сооружений». Актуализированная редакция «СНиП 2.02.01-83*.

Согласно разделу 14 МГСН 2.07-01 (ГЭСН 2001-01. Государственные элементные сметные нормы на строительные работы. Сборник 1. Земляные работы) необходимо проведение геотехнического мониторинга в период всего срока строительства

4. Описание трассы. Устройство газопроводов и их сооружения.

Трасса газопровода выбрана в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Газопровод среднего давления Р≤0,3МПа

Проектируемый газопровод среднего давления прокладывается от места присоединения к газопроводу среднего давления Р≤0,3МПа, D=110мм **(граница технологического присоединения см. проект ПД-347.2015)** до входа в ДРП из труб ПЭ80 «ГАЗ» SDR-17,6 ∅110х6,3 по ГОСТ Р 50838-2009 и вход в ДРП из стальных электросварных труб ф108х4,0мм; ф57х3,5мм; ф32х3,2мм по ГОСТ 10704-91/В-10 ГОСТ 10705-80. Подземный газопровод проложить из труб в изоляции «весьма усиленного» типа.

Проектируемый газопровод среднего давления прокладывается подземно на глубине 1,10 - 2,0 м от поверхности земли до верха трубы.

Ограждения ДРП (разм. 5,0х4,0х1,6м) металлические по черт.145.04-0-ГСН.ОГР-И ГУП «Мособлгаз».

На ПК 0+18,0 устанавливается неразъемное соединение пэ/сталь 110х108мм

Выход газопровода из земли запроектирован в футляре из пэ труб ф225мм L=0,8м с установкой трубопроводного изолирующего соединения фирмы ООО "Техновек" ТИС ГХ 50х1,6 мм и отключающего устройства кран КШГ 70.102.050 Балломакс шаровой газовый Ду 50 мм, пр-во ООО «БРОЕН Продакшн»

Для обозначения трассы газопровода проектом предусмотрена установка опознавательных знаков на углах поворота. Опознавательные знаки установить на стенах зданий, сооружений и опознавательных столбиках.

Газопровод среднего давления Р=0,01МПа

Проектируемый газопровод среднего давления прокладывается от выхода из ДРП до ввода в котельную.

Проектируемый газопровод среднего давления прокладывается надземно.

Проектируемый газопровод среднего давления прокладывается из стальных электросварных труб ф57х3,5мм ф89х3,5мм по ГОСТ 10704-91/В-10 ГОСТ 10705-80. Все участки надземного стального газопровода среднего давления окрашиваются масляной краской по грунтовке за 2 раза. Краска для газопровода должна быть рассчитана на температуру наружного воздуха.

Ввод газопровода Г2 Р=0,01 МПа ф89х3,5 в котельную на отметке +3.000. является границей проектирования с ООО "Фирма "Зевс-Сервис" см. проект 03/15-ГСВ

В качестве отключающего устройства на выходе из ДРП на h=1,45м в проекте предусмотрен кран КШГ 70.102.080 Dy80 Балломакс "Броен Продакшн"

Общие требования к газопроводам среднего давления

Соединения полиэтиленовых труб со стальными выполнить неразъемными. Стальные участки узлов неразъемных соединений и другие стальные вставки должны быть покрыты изоляцией весьма усиленного типа на основе битумных мастик с армирующими слоями или липкими лентами НКПЭЛ-45. Неразъемные соединения «полиэтилен-сталь» уложить на песчаном основании 10 см с засыпкой песком на всю глубину траншеи.

После испытания на герметичность все надземные стальные газопроводы покрыть двумя слоями грунтовки ГФ-021 (ГОСТ 25129-82*) и окрасить двумя слоями эмали ПФ-115 (ГОСТ 6465-76) в цвета согласно ГОСТ 14202-69, при этом степень очистки поверхностей стальных конструкций от окислов (окалины, ржавчины) перед нанесением защитных покрытий должна быть третьей (согласно ГОСТ 9.402-80*).

Сварные соединения стальных труб должны быть равнопрочные основному металлу или иметь гарантированный заводом-изготовителем, согласно стандарту или техническим условиям на трубы, коэффициент прочности сварного соединения.

Соединения полиэтиленовых газопроводов со стальными предусмотреть неразъёмными. Стальные участки узлов неразъёмных соединений и другие стальные вставки на подземных газопроводах должны быть покрыты изоляцией типа «весьма усиленная». Неразъёмные соединения «полиэтилен-сталь» уложить на песчаном основании 10 см с засыпкой песком до проектных отметок.

Концы футляров имеют уплотнения из эластичных материалов (просмоленная пакля и битум). Конструкция уплотнений обеспечивает устойчивость от воздействия грунта и проникновения грунтовых вод, а также свободные перемещения газопровода в футляре от изменения давления и температуры без нарушения целостности.

Соединительные детали представляют собой готовые изделия, сертифицированные в России. Допускается замена труб в соответствии с рекомендациями СП 62.13330.2011, СП 42-102-2003 и СП 42-103-2003.

Соединение полиэтиленовых труб предусматривается выполнять сваркой встык или при помощи деталей с закладными нагревателями. Присоединение ответвлений к полиэтиленовому газопроводу следует предусматривать с помощью соединительных деталей из полиэтилена (патрубков-накладок).

Полиэтиленовый газопровод в траншее для компенсации температурных удлинений должен укладываться змейкой в горизонтальной плоскости, для этого ширина траншеи - не менее Дн трубы +300мм.

Работы по укладке трубопроводов ведут при температуре не ниже -15°С и не выше +30°С.

Проектом предусмотрен запас полиэтиленовых труб на укладку змейкой, на проведение механических испытаний, для устранения повреждений труб, которые могут произойти в процессе эксплуатации, и других нужд в размере ~ 2%.

Ось трассы газопровода обозначается путем привязки в характерных точках (на углах поворота трассы, на ответвлениях, тройниках и заглушках).

Над полиэтиленовым газопроводом предусмотрена прокладка сигнальной ленты желтого цвета с надписью "газ" шириной менее 0,2 м на расстоянии не менее 0,2 м от верха газопровода. На участках пересечений газопроводов с подземными инженерными коммуникациями сигнальная лента должна быть уложена вдоль газопровода дважды на расстояние не менее 0,2 м между собой и на 2 м в обе стороны от пересекаемого сооружения.

*Для **обозначения трассы газопровода** проектом предусмотрена установка опознавательных знаков на углах поворота. Опознавательные знаки установить на стенах зданий, сооружений и опознавательных столбиках. Опознавательные знаки должны нести следующую информацию;*

- *указание расстояния до газопровода;*
- *указание параметров давления газа;*
- *указание материала и диаметра газопровода;*
- *указание глубины заложения газопровода и № телефона аварийно-диспетчерской службы.*

Опознавательные знаки устанавливаются строительной организацией в период строительства газопровода.

В дальнейшем установка, ремонт или восстановление опознавательных знаков газопровода производится эксплуатирующей организацией. Установка знаков оформляется совместно с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, по которым проходит трасса газопровода.

5. Домовой газорегуляторный пункт ДРП2х2(ДРП4)

Для снижения входного давления газа Рвх ≤ 0,3 МПа до давления Р = 0,01 МПа в проекте предусмотрена установка газорегуляторного пункта шкафного типа ДРП2х2(ДРП4) с регуляторами RG/2MB-DN50 MADAS производства ЗАО «ГАЗСТРОЙ» с максимальной пропускной способностью при Рвх ≤ 0,3 МПа Q=1240 нм3/час.

Регулятор RG/2MB-DN50 MADAS обеспечивает автоматическое поддержание выходного давления, независимо от изменения расхода и входного давления, автоматическое отключение подачи газа при аварийном понижении или повышении выходного давления сверх допустимых заданных значений.

Устанавливаемый ДРП2х2(ДРП4) настраивается на следующие параметры:

входное давление Рвх ≤ 0,3 Мпа; максимальная пропускная способность Q =1240 нм3/час (при работе одной линии редуцирования)

выходное давление Р=0,01 МПа; давление срабатывания предохранительного запорного клапана Pmax=0,0025 МПа, Pmin=0,0015 МПа;

давление срабатывания предохранительного сбросного клапана на сброс газа в атмосферу Р=0,0023 МПа.

Параметры настройки оборудования ДРП2х2(ДРП4) могут быть уточнены эксплуатирующей организацией в процессе пуско-наладочных работ.

Вход в ДРП2х2(ДРП4) предусматривается - выходом из земли газопровода Г2 Ø108х4,0мм с неразъёмным соединением пэ/ст Ø110хØ108мм по чертежу ООО "Газстрой" с установкой ТИС ГХ 50х1,6 и отключающего устройства крана КШГ 70.102.050 Dy50 Балломакс "Броен Продакшн"

Выход из ДРП предусмотрен - газопроводом Г2 Ф57х3,5 с установкой перехода К Ф89-Ф57 и отключающего устройства крана КШГ 70.102.80 Dy80 Балломакс "Броен Продакшн"

Для установки ДРП2х2(ДРП4) спланировать фундамент и горизонтальную площадку, уложить полиэтиленовую пленку, засыпать песком с последующей утрамбовкой, уложить ж/б плиту 1,75х3,0х0,17м. Сделать твердое покрытие подъезда к площадке с ближайшей дороги.

ДРП2х2(ДРП4) попадает в зону действия молниезащиты котельной (см. проект 17-2013-ЭМ, выполнен ООО «Проектное Бюро «Инновационная Теплоинергетика»)

Строительные работы должны выполняться по проекту организации строительства силами специализированной организации, имеющей свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

6. Ограждение домового газорегуляторного пункта

После установки ДРП2х2(ДРП4), вокруг него необходимо выполнить защитное ограждение размером 5,0х4,0х1,6 м по прилагаемому проектному решению 145.04-0-ГСН.ОГР-И, выполненному ЗАО "ПМ Янушкевич". Схема монтажа и подключения ДРП2х2(ДРП4) приведена на листах основного комплекта рабочих чертежей марки ГСН.

7. Электрохимическая защита газопроводов

На входе газопроводов в ДРП проектом предусмотрено трубопроводное изолирующее соединение фирмы ООО "Техновек" ТИС ГХ 50х1,6 мм

Для защиты от атмосферных осадков надземные стальные участки необходимо окрасить масляной краской по грунтовке за 2 раза. Краска должна быть рассчитана на температуру наружного воздуха. Наружные газопроводы должны быть окрашены в желтый цвет.

Проектируемый подземный среднего давления выполняется из полиэтиленовых труб по ГОСТ Р 50838-2009, которые не подвергаются коррозионному влиянию грунтов. Однако, для защиты от почвенной коррозии небольшие участки стального подземного газопровода (неразъемные соединения) предусматривается проложить в изоляции типа «весьма усиленная» согласно ГОСТ 9.602-2005 и засыпать песком до проектной отметки.

После испытания на герметичность для защиты от атмосферных осадков надземные стальные газопроводы покрываются двумя слоями грунтовки ГФ-021 ГОСТ 25129-82) и окрашиваются двумя слоями эмали ПФ-115 (ГОСТ 6465-76) в цвета согласно ГОСТ 14202-69. При этом степень очистки поверхностей*

стальных конструкций от окислов (окалины, ржавчины) перед нанесением защитных покрытий должна быть третьей согласно ГОСТ 9.402-80.*

8. Мероприятия по технике безопасности.

Для обеспечения надежной и безаварийной работы наружных сетей газоснабжения предусматриваются следующие мероприятия:

- *соблюдение строительных норм по разрывам между проектируемыми газопроводами и смежными коммуникациями;*
- *герметизация вводов и выпусков всех подземных коммуникаций (водопровода, канализации, электрических и телефонных кабельных линий), проходящие через подземные части наружных стен жилых домов путем тщательного уплотнения;*

Охранная зона устанавливается:

- *вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;*
- *вдоль трассы подземного газопровода из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;*
- *вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.*

9. Мероприятия по охране окружающей среды.

Технические решения, предусмотренные в рабочем проекте, приняты в соответствии с действующими нормами и правилами, составленными с учетом требований по охране окружающей среды, а также с учетом согласований землепользователей и заинтересованных организаций.

При выполнении всех строительных работ необходимо соблюдать требования защиты окружающей природной среды, сохранения ее устойчивого экологического равновесия и не нарушать условия землепользования, установленные законодательством по охране природы.

При выполнении работ по сооружению газопровода строительной организацией следует принимать меры по исключению загрязнения участка строительства горюче-смазочными материалами и засорения строительными отходами.

В проекте производства работ должны быть разработаны следующие мероприятия:

– обязательное соблюдение границ территорий, отводимых для строительства;

– оснащение рабочих мест и строительных площадок инвентарными контейнерами для бытовых и строительных отходов;

– проведение после окончания строительства благоустройства территории.

Снятие, транспортировка, хранение и обратное нанесение плодородного слоя грунта должны выполняться методами, исключающими снижение его качественных показателей, а также его потерю при перемещениях.

После окончания основных работ строительная организация должна восстановить водосборные канавы, дренажные системы и дороги, расположенные в пределах полосы отвода земель или пересекающих эту полосу, а также придать местности проектный рельеф и восстановить природный.

Выпуск воды со строительных площадок непосредственно на склоны без надлежащей защиты от размыва не допускается. При проведении планировочных работ почвенный слой, пригодный для последующего использования, должен предварительно сниматься и складываться в предварительно отведенных местах.

Временные автомобильные дороги и другие подъездные пути должны устраиваться с учетом требований по предотвращению повреждений древесно-кустарниковой растительности.

При производстве строительно-монтажных работ на жилых территориях должны быть соблюдены требования по предотвращению запыленности воздуха.

Не допускается при уборке отходов и мусора сбрасывать их с этажей зданий и сооружений без применения закрытых лотков и бункеров-накопителей.

Санитарно-экологическая обстановка территории характеризуется как удовлетворительная и опасности для состояния здоровья человека не представляет.

Архитектурно-строительными решениями при строительстве газопровода предусматривается применение конструкций и строительных материалов не оказывающих какого-либо вредного воздействия на общую экологическую характеристику застраиваемой территории. Все импортные материалы и изделия должны иметь соответствующий российский сертификат.

10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства

Эксплуатация газового хозяйства, техническое обслуживание, ремонт газопроводов и газового оборудования должны осуществляться в соответствии с требованиями:

- «Правил безопасности сетей газораспределения и газопотребления», утвержденных приказом от 15 ноября 2013г. №542;

- «Правил технической эксплуатации и требованиями безопасности труда в газовом хозяйстве Российской Федерации»;

- Федерального закона Российской Федерации «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.97г., № 116-ФЗ;

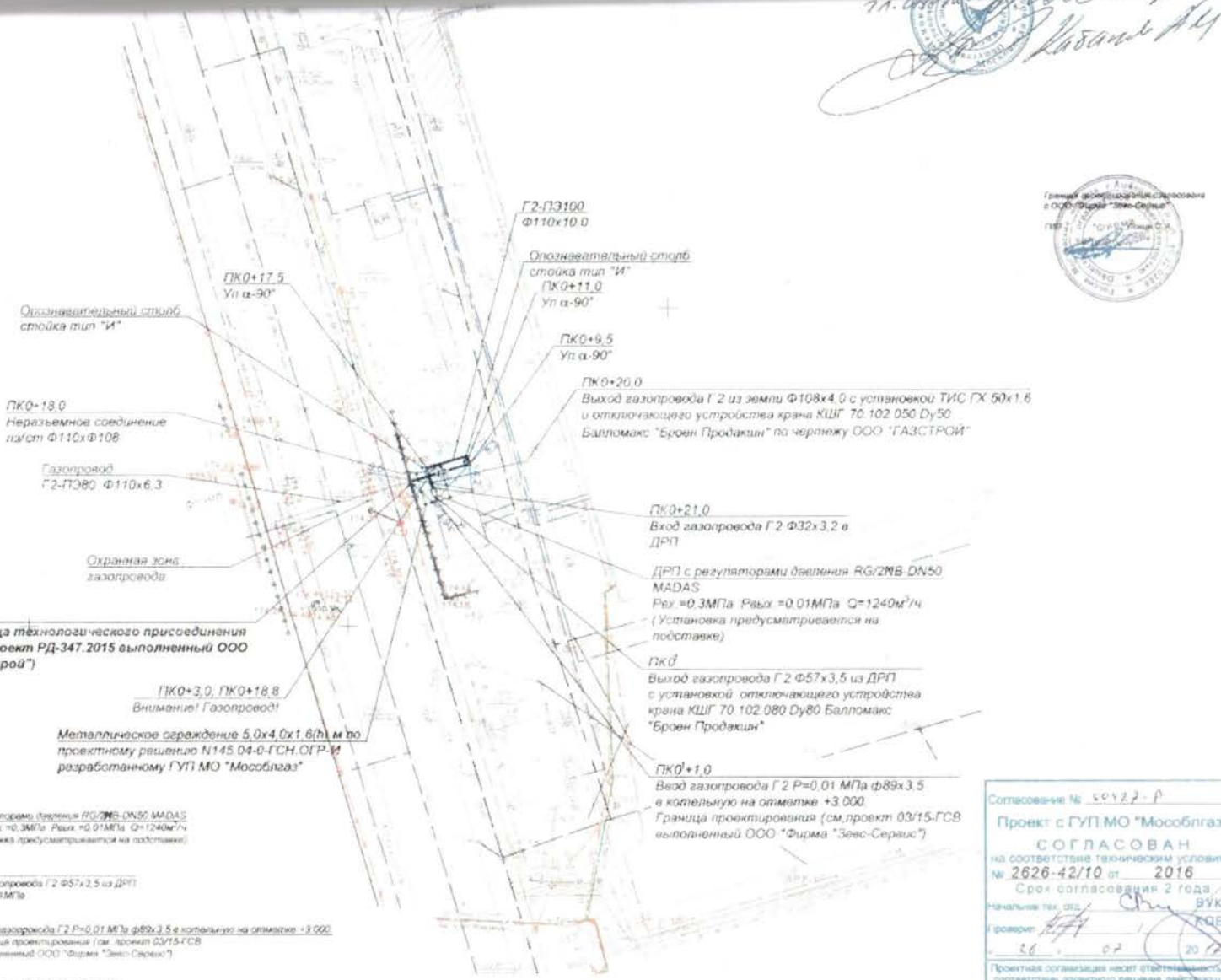
- *«Общих правил промышленной безопасности для организаций, осуществляющих деятельность в области промышленной безопасности опасных производственных объектов», зарегистрированных в Минюсте РФ 28 ноября 2002 года № 3968, а также согласно инструкциям заводов-изготовителей и производственных инструкций, обеспечивающих безопасное проведение работ, согласованных с Ростехнадзором России.*

Организация, эксплуатирующая опасный производственный объект, должна иметь лицензию Ростехнадзора России на данный вид работ в области промышленной безопасности и соблюдать требования промышленной безопасности в объеме выше указанного Федерального закона и «Общих правил промышленной безопасности для организаций, осуществляющих деятельность в области промышленной безопасности опасных производственных объектов», в том числе:

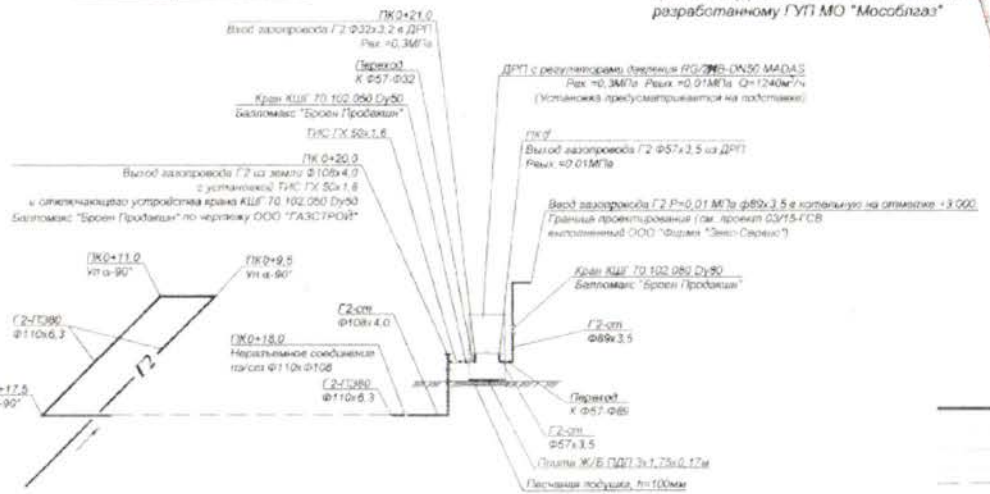
- *организовать и осуществлять производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;*
- *заключить договор страхования риска ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного производственного объекта;*
- *планировать и осуществлять мероприятия по локализации и*
- *ликвидации последствий аварий;*
- *заключить договор с профессиональной аварийно-спасательной службой на обслуживание или создать собственную;*
- *принимать меры по защите жизни и здоровья работников в случае аварии.*

Опасный производственный объект подлежит регистрации в Государственном реестре в установленном порядке.

Общая протяженность газопровода 26,5 п.м



Аксонометрическая схема



Условные обозначения:

- Г2 — Газопровод проектируемый
- Охранная зона ДРП и газопровода
- К — Канализация ливневая
- Канализация
- В — Водопровод
- Кабель

Согласование № 6012.2 - Р
Проект с ГУП МО "Мособлгаз"
СОГЛАСОВАН
на соответствие техническим условиям
№ 2626-42/10 от 2016
Срок согласования 2 года
Начальник тех. отд. ВУКОЛОВ С.
Проверил: КОВНАРЕВ П.
26.07.2016
Проектная организация несет ответственность за соответствие проектного решения действующим нормативным документам

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПД-208.2017-ГСН	
Разработал	Газетдинова С.С.					Сеть газопотребления	Стадия: П; Лист: 3; Листов:
Проверил	Кузнецов А.В.					План трассы газопровода. М 1:500	ООО "Газстрой"

ООО "Адмиран-МО"
Немецкое здание (котельная) складского комплекса с максимальным часовым расходом газа 191,0 м3/час, по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Фирма Ленинское, правобочка к Теплострою, ул. Западная, вл. 11, стр. 4

417

Приложение №2а

АКТ
ПРИЕМКИ ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА СЕТИ ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЯ

«Нежилое здание (котельная) складского комплекса с максимальным часовым расходом газа 191,0 м³/час, по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4»

(наименование и адрес объекта)

«_____»_____ 2018 г.

Комиссия в составе:

председатель комиссии – представитель заказчика или застройщика -

Генеральный директор ООО «Адмирал-МО» **И. Ю. Саулиди**

(наименование организации, должность, инициалы, фамилия)

подрядчик: Главный инженер АО «ГАЗСТРОЙ» **Д. И. Вахнин**

(название организации, должность, инициалы, фамилия)

представитель ООО «Облгазстрой»

Главный инженер **А. Н. Жужин**

(должность, инициалы, фамилия)

представитель заказчика, осуществляющий строительный контроль:

Инженер ООО «Облгазстрой» **И. С. Савинова**

(должность, инициалы, фамилия)

представитель проектной организации:

ООО «Газстрой» главный инженер проекта **А. В. Кузнецов**

(организация, должность, инициалы, фамилия)

Государственный инспектор ЦУ Ростехнадзора **Д. С. Сахаров**

(должность, инициалы, фамилия)

произвела приемку сети газопотребления в эксплуатацию по адресу: **Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4**

Строительство сети газопотребления производила строительно-монтажная организация: **АО «ГАЗСТРОЙ»**

(наименование и форма собственности организации)

по проекту № **РД-208.2017-ГСН, ГСВ ООО «Газстрой» г. Домодедово**,

(наименование проектной организации)

согласованному **с изменениями**

(указать, с изменениями или без)

ф-ом ГУП МО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз» за № 50427-Р от **26. 07. 2017 г.**

(наименование организации)

Строительство начато: « 05 » 02 2018 г.

Строительство закончено: « » _____ 2018 г.

К сдаче предъявлено:

№ п/п	Элементы	Количество	Тип
1	Общая протяженность, м	26,48	
2	Рабочее давление, МПа	0,3/0,01	
	а) подземный газопровод, м	21,9	

№ п/п	Элементы	Количество	Тип
	в том числе стальной газопровод D = 108х4,0 мм, м	3,9	ст. Ø 108х4,0 мм в/ус.
	полиэтилен. газопровод D = 110х6,3 мм, м	18,0	ПЭ80 SDR-17,6
	б) надземный газопровод, м в т.ч. среднего давления Р≤0,3МПа п.м. в т.ч. среднего давления Р≤0,01МПа п.м.	4,58 0,9 0,25 0,55 2,88	 ст Ø57х3,5 мм окр. ст. Ø32х3,2 мм окр. ст Ø57х3,5 мм окр. ст Ø89х3,5 мм окр.
3	Тип изоляции	пэ/в.ус./окр.	
4	Количество вводов	1	
	Сооружения на газопроводе		
5	Кран на вводе диаметром, 50 мм 80 мм	1 1	Кран КШГ 77.102.050 Кран КШГ 77.102.080
6	Конденсатосборник		
7	Выход из земли Ду100 с неразъем. соединен. ППМ110 , шт.	1	№222
8	Изолирующий фланец (муфта, сгон) диаметром, 50мм	1	НЭМС 57-40-500 №674
	Футляры шт. в т.ч.	-	
	Контрольные трубки, шт.	-	
	Другие сооружения: репер	2	-

Комиссия рассмотрела проект, исполнительно-техническую документацию, ценила качество работы и определила техническую готовность объекта. Комиссия читает, что работы по строительству сети газопотребления выполнены в ответствии с проектом и требованиями СП «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

Согласно техническому отчету от _____20__ по коррозионному бследованию газопроводов, выданному _____,

(наименование организации)

_____.

(данные о защитном потенциале)

омиссия считает, указанная сеть газопотребления принята в эксплуатацию.

Председатель комиссии
Генеральный директор
ООО «Адмирал-МО» _____ /**И. Ю. Саулиди** /
(подпись) (инициалы, фамилия)

Подрядчик
Главный инженер АО «ГАЗСТРОЙ» _____ /**Д. И. Вахнин**/
(подпись) (инициалы, фамилия)

Строительный контроль заказчика
Инженер ООО «Облгазстрой» _____ /**И. С. Савинова**/
(подпись) (инициалы, фамилия)

Представитель ООО «Облгазстрой»
Главный инженер _____ /**А. Н. Жужин**/
(подпись) (инициалы, фамилия)

ГИП ООО «Газстрой» _____ /**А.В. Кузнецов**/
(подпись) (инициалы, фамилия)

Государственный инспектор
ЦУ Ростехнадзора _____ /**Д. С. Сахаров**/
(подпись) (инициалы, фамилия)

Прошнуровано,
Пронумеровано

2 Листов

Инженер ПТО
АО «ГАЗСТРОЙ»

Ефремова

Приложение № 13

АКТ

приемки газопроводов и газоиспользующей установки для проведения комплексного опробования (пусконаладочных работ)

«Нежилое здание (котельная) складского комплекса по адресу: **Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4** с максимальным часовым расходом газа 191,0 м3 /час»
(наименование и адрес объекта)

«___» _____ 2018 г.

Приемочная комиссия в составе: председатель комиссии – представитель заказчика: _генеральный директор ООО «Адмирал-МО» **И. Ю. Саулиди** _;

члены комиссии:
представитель заказчика (лицо, ответственное за газовое хозяйство):
по приказу № 04 от 15.03.2018г.
главный инженер ООО «Адмирал-МО» А. **М. Кабанов;**
представитель подрядчика (генерального подрядчика):
главный инженер АО «ГАЗСТРОЙ» **Д. И. Вахнин;**
(название организации, должность, инициалы, фамилия)
Представитель заказчика, осуществляющий
строительный контроль-инженер ООО «Облгазстрой» **И. С. Савинова;**
(должность, инициалы, фамилия)
представитель филиала ГУП МО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз»:
_начальник ВРЭС **А. А. Носырев** _;
представитель проектной организации: ООО «Фирма «Зевс-Сервис»
ГИП **С. А. Уткин** ;_
представитель ООО «Облгазстрой» главный инженер **А. Н. Жужин;**
(название организации, должность, инициалы, фамилия)
представитель ООО «УК Термоинжсервис 3»
генеральный директор **А. Н. Суров;**
(название организации, должность, инициалы, фамилия)
представитель ЦУ «Ростехнадзора»: государственный инспектор
Д. С. Сахаров,
(должность, инициалы, фамилия)

установила:

1. Подрядчиком (генеральным подрядчиком) АО «ГАЗСТРОЙ»
(наименование организации)

предъявлена к приемке для проведения пусконаладочных работ газоиспользующая установка: котлы марки Viessmann в количестве 2шт. зав. №719248640037102, №719248640057100 с горелками Oilon GKP-90H, MB-ZRDLE количество: 2 шт.; зав № 0224145; 0224146; система автоматического контроля загазованности САКЗ-МК-2 №601593 в составе сигнализатор загазованности в коичестве 1шт: СЗ 1-2Г №505492, СЗ 2-2В №600146
(тип, количество, техническая характеристика)

оборудованная автоматикой безопасности и регулирования _____
(тип автоматики)

на законченном строительством объекте: «Нежилое здание (котельная) складского комплекса по адресу: **Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4** с максимальным часовым расходом газа 191,0 м3 /час»

(наименование объекта)

2. Проект № 03/15-ГСВ разработан ООО «Фирма «Зевс-Сервис»

(наименование организации)

3. Строительство системы газопотребления объекта осуществлялось в следующие сроки:

Начало работ: **05.02.2018г.;** окончание работ: _____

(месяц, год) (месяц, год)

4. Документация на законченный строительством объект предъявлена в объеме, предусмотренном СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

5. Пусконаладочные работы будут производиться

ООО «УК Термоинжсервис 3»

(наименование организации)

по договору от «_01_» **марта** 2018 г. **№ ТО-АМО/2018**.

Срок окончания работ: «___» _____ 2017г.

Приемочная комиссия рассмотрела представленную документацию, произвела внешний осмотр системы газоснабжения, определила соответствие выполненных строительно-монтажных работ проекту, провела при необходимости дополнительные испытания (кроме зафиксированных в исполнительной документации): _____

_____

_____.

(виды испытаний)

Решение приемочной комиссии:

1. Строительно-монтажные работы выполнены в полном объеме в соответствии с проектом и требованиями СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

2. Предъявленное к приемке газооборудование считать принятым с «___» _____ 2017г. для проведения комплексного опробования (пусконаладочных работ).

3. Настоящий акт приемки считать основанием для разрешения пуска газа для проведения пусконаладочных работ.

4. Заказчику по окончании пусконаладочных работ предъявить газоиспользующее оборудование для приемки объекта в эксплуатацию.

Председатель комиссии
Генеральный директор ООО «Адмирал-МО» _____ И. Ю. Саулиди
(подпись) (инициалы, фамилия)

Представитель заказчика
Главный инженер ООО «Адмирал-МО» _____ А. М. Кабанов
(подпись) (инициалы, фамилия)

Представитель подрядчика
АО «ГАЗСТРОЙ» гл.инженер _____ Д. И. Вахнин
(подпись) (инициалы, фамилия)

Представитель стройконтроля
Инженер ООО «Облгазстрой» _____ И. С. Савинова
(подпись) (инициалы, фамилия)

представитель проектной организации
ООО «Фирма «Зевс-Сервис» -ГИП _____ С. А. Уткин
(подпись) (инициалы, фамилия)

Представитель ООО «Облгазстрой»
Главный инженер _____ А. Н. Жужин;
(подпись) (инициалы, фамилия)

Представитель ООО «УК Термоинжсервис 3»
Генеральный директор _____ А. Н. Суров;
(подпись) (инициалы, фамилия)

Представитель ЦУ «Ростехнадзора»
государственный инспектор _____ Д. С. Сахаров
(подпись) (инициалы, фамилия)

Прошнуровано,
Пронумеровано

Листов

Инженер ПТО
АО «ГАЗСТРОЙ»

Ефремова

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	МО-18/ЗВ-2739714, 31.07.2018
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	99/2018/155599698, 28.08.2018
3	Справка от ГУП "МОСГОРГЕОТРЕСТ	8/1241-17, 16.06.2017
4	Проектная документация	ПД-208.2017-ГСН
5	Акт приемки законченного строительством объекта сети газопотребления	б/н
6	Акт приемки газопроводов и газоиспользующей установки для проведения комплексного опробования (пусконаладочных работ)	б/н
7	Раздел "Исходные данные"	б/н

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана
Система координат МСК-50

Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «18» июня 2017 г.		
		X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
2	3	4	5	6	7	8
Рублевская ОГС	3	471616.63	2178696.33	сохранился	сохранился	сохранился
Лавочкина ОГС	3	480992.11	2187493.10	сохранился	сохранился	сохранился
Зеленоград ОГС	3	2170948.18	495439.07	сохранился	сохранился	сохранился

3. Сведения о средствах измерений

Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
2	3	4
Аппаратура геодезическая спутниковая Leica GS09	44001-10, до 29.07.2019г.	309406
Тахеометр электронный TCRP1205+	38064-08, до 29.07.2019г.	309405
Дальномер лазерный Disto X 310	50417-12, до 12.12.2018г.	240507

Исходные данные

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	-

5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Прошито, пронумеровано и
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
48 листов « 30 » 08 2018 г.
Кадастровый инженер
ООО «БИОН»
Давыдова А.А.



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель начальника ГАУ «Леноблгосэкспертиза»

И.В. Цветкова _____

«30» сентября 2014г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 2-1-1-0017-14

Регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре

Объект капитального строительства

Строительство складского комплекса
по адресу:
Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, участок 16/1

Объект негосударственной экспертизы

Проектная документация без сметы на строительство

Предмет негосударственной экспертизы

Оценка соответствия техническим регламентам, результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, градостроительному плану земельного участка, национальным стандартам

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

1. Общие положения

1.1. Основания для проведения негосударственной экспертизы

Договор о проведении негосударственной экспертизы № 578 от 14.04.2014.

На рассмотрение представлена проектная документация в составе:

- Пояснительная записка (Раздел 1 Том 1 шифр КОДД-2014/2030-ПЗ).
- Схема планировочной организации земельного участка (Раздел 2 Том 2 шифр КОДД-2014/2030-ПЗУ).
- Архитектурные решения. Складской корпус (Раздел 3 Подраздел 1 Том 3.1 шифр КОДД-2014/2030-АР1).
- Архитектурные решения. КПП, пожарные резервуары, насосная (Раздел 3 Подраздел 3.2 Том 3.2 шифр КОДД-2014/2030-АР2).
- Архитектурные решения. Расчет КЕО (Раздел 3 Подраздел 3 Том 3.3 шифр КОДД-2014/2030-АР3).
- Объемно-планировочные решения. Складской корпус (Раздел 4 Подраздел 1 Книга 1 Том 4.1.1 шифр КОДД-2014/2030-КР.ОПР1).
- Объемно-планировочные решения. КПП, пожарные резервуары, насосная (Раздел 4 Подраздел 1 Книга 2 Том 4.1.2 шифр КОДД-2014/2030-КР.ОПР2).
- Конструкции железобетонные. Складской корпус (Раздел 4 Подраздел 2 Книга 1 Том 4.2.1 шифр КОДД-2014/2030-КР.КЖ1).
- Конструкции железобетонные. Складской корпус. Изделия (Раздел 4 Подраздел 2 Книга 2 Том 4.2.2 шифр КОДД-2014/2030-КР.КЖ1.И).
- Конструкции железобетонные. КПП (Раздел 4 Подраздел 2 Книга 3 Том 4.2.3 шифр КОДД-2014/2030-КР.КЖ2).
- Конструкции железобетонные. Конструкции металлические. Пожарные резервуары, насосная, подпорная стена (Раздел 4 Подраздел 2 Книга 4 Том 4.2.4 шифр КОДД-2014/2030-КР.КЖ3.КМ3).
- Конструкции металлические. Складской корпус (Раздел 4 Подраздел 3 Книга 1 Том 4.3.1 шифр КОДД-2014/2030-КР.КМ1).
- Конструкции металлические. КПП (Раздел 4 Подраздел 3 Книга 2 Том 4.3.2 шифр КОДД-2014/2030-КР.КМ2).
- Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции железобетонные. Расчеты. Конструкции металлические. Расчеты. Складской корпус (Раздел 4 Подраздел 4 Книга 1 Том 4.4.1 шифр КОДД-2014/2030-КР.Р1).
- Система электроснабжения. Сети внутреннего электрооборудования и электроосвещения. Складской корпус (Раздел 5 Подраздел 1 Книга 1 Том 5.1.1 шифр КОДД-2014/2030-ИОС1.1-ЭОМ1).
- Система электроснабжения. Сети внутреннего электрооборудования и электроосвещения. КПП, пожарные резервуары, насосная (Раздел 5 Подраздел 1 Книга 2 Том 5.1.2 шифр КОДД-2014/2030-ИОС1.2-ЭОМ2).
- Система электроснабжения. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0.4 кВ и наружное электроосвещение (Раздел 5 Подраздел 1 Книга 3 Том 5.1.3 КОДД-2014/2030-ИОС1.3-ЭС).
- Система водоснабжения. Сети водоснабжения (Раздел 5 Подраздел 2 Том 5.2 шифр КОДД-2014/2030-ИОС2-ВК).
- Система водоотведения. Сети водоотведения (Раздел 5 Подраздел 3 Том 5.3 КОДД-2014/2030-ИОС3-ВК2).
- Отопление, вентиляция воздуха. Складской корпус (Раздел 5 Подраздел 4 Книга 1 Том 5.4.1 шифр КОДД-2014/2030-ИОС4.1-ОВ1).
- Отопление, вентиляция воздуха. КПП, насосная (Раздел 5 Подраздел 4 Книга 2 Том 5.4.2 шифр КОДД-2014/2030-ИОС4.2-ОВ2).

- Отопление, вентиляция воздуха. Тепломеханические решения тепловых сетей (Раздел 5 Подраздел 4 Книга 3 Том 5.4.3 шифр КОДД-2014/2030-ИОС4.3-ТС).
- Отопление и вентиляция воздуха. Холодоснабжение (Раздел 5 Подраздел 4 Книга 4 Том 5.4.4 шифр КОДД-2014/2030-ИОС4.4-ХС).
- Сети связи. Структурированные кабельные системы, включая технологические коммуникации. Наружные сети связи (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 1 Том 5.5.1КОДД-2014/2030-ИОС5.1-СКС).
- Сети связи. Система радиофикации (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 2 Том 5.5.2 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.2-РФ).
- Сети связи. Система часофикации (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 3 Том 5.5.3 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.3-ЧС).
- Сети связи. Диспетчеризация инженерных систем (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 4 Том 5.5.4 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.4-ДИС).
- Сети связи. Система охранного телевидения (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 5 Том 5.5.5 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.5-СОТ).
- Сети связи. Система контроля доступа (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 6 Том 5.5.6 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.6-СКД).
- Сети связи. Система охранной сигнализации (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 7 Том 5.5.7 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.7-ОС).
- Сети связи. Автоматизация общеобменной вентиляции (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 8 Том 5.5.8 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.8-АОВ).
- Технологические решения (Раздел 5 Подраздел 6 Том 5.6 шифр КОДД-2014/2030-ИОС6-ТХ).
- Проект организации строительства (Раздел 6 Том 6 шифр КОДД-2014/2030-ПОС).
- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период эксплуатации (Раздел 8 Подраздел 1 Том 8.1 шифр КОДД-2014/2030-ООС1).
- Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Акустический расчет (Раздел 8 Подраздел 2 Том 8.2 шифр КОДД-2014/2030-ООС2).
- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства (Раздел 8 Подраздел 3 Том 8.3 шифр КОДД-2014/2030-ООС3).
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Определение категорий помещений по взрывопожарной и пожарной опасности (Раздел 9 Подраздел 1 Том 9.1 шифр КОДД-2014/2030-ПБ.1).
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Система автоматического водяного пожаротушения (Раздел 9 Подраздел 2 Том 9.2 шифр КОДД-2014/2030-ПБ2-ПТ).
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией (Раздел 9 Подраздел 3; 4 Том 9.3; 9.4 шифр КОДД-2014/2030-ПБ3-АУПС; ПБ4-СОУЭ).
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Автоматика противодымной защиты (Раздел 9 Подраздел 5 Том 9.5 шифр КОДД-2014/2030-ПБ5-АДЗ).
- Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (Раздел 10 Том 10 шифр КОДД-2014/2030-ОДИ).
- Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требованиям оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета энергетических ресурсов (Раздел 10(1) Том 10(1) шифр КОДД-2014/2030-ЭЭО).
- Требование к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства (Раздел 12 Том 12 шифр КОДД-2014/2030-БЭО).
- Котельная. Архитектурные решения (Том 1 шифр 1064-АР).
- Котельная. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции железобетонные (Том 2 шифр 1064-КР.КЖ).
- Котельная. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции металлические (Том 3 шифр 1064-КР.КМ).

- Котельная. Силовое электрооборудование, электрическое освещение (Том 4 шифр 1064-ИОС.ЭМ).
- Котельная. Водоснабжение и канализация (Том 5 шифр1064-ИОС.ВК).
- Котельная. Отопление, вентиляция (Том 6 шифр 1064-ИОС.ОВ).
- Котельная. Тепломеханические решения (Том 7 шифр 17-2013-ИОС.ТМ.ПЗ.П).
- Котельная. Автоматизация комплексная (Том 8 шифр 1064-ИОС.АТМ).
- Котельная. Автоматическая установка пожарной и охранной сигнализации (Том 9 шифр 17-2013-ОПС-ПЗ.П).

1.2. Сведения об объекте негосударственной экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации:

Объект: Складской комплекс.

Адрес: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1.

1.3. Сведения о предмете негосударственной экспертизы с указанием наименования и реквизитов нормативных актов и (или) документов (материалов), на соответствие требованиям (положениям) которых осуществлялась оценка соответствия: заданию на проектирование, градостроительному плану земельного участка, национальным стандартам.

1.4. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

Адрес: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1.

1.5. Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства:

Площадь территории в границах землеотвода	– 46789,0 м^2
Общая площадь застройки	– 21977,1 м^2

Складской корпус

Площадь застройки	– 21252,2 м^2
Количество этажей	– 1 и 4
Общая площадь	– 26 686 м^2
Строительный объём	– 293 836,4 м^3

Контрольно-пропускной пункт

Площадь застройки	– 117,26 м^2
Количество этажей	– 1
Общая площадь	– 96 м^2
Строительный объём	– 358 м^3

Насосная станция с резервуарами

Площадь застройки	– 543,8 м^2
Количество этажей	– 1
Общая площадь	– 436 м^2
в т.ч.: подземный	– 412 м^2
Строительный объём	– 1811,9 м^3
в т.ч.: подземный	– 1720,5 м^3

Котельная

Площадь застройки	– 62,7 м^2
Количество этажей	– 1
Общая площадь	– 54 м^2
Строительный объём	– 267,4 м^3

1.6. Идентификационные сведения о лицах, осуществляющих подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания:

- Изыскательские организации:

- ООО «Эко Гарант», Свидетельство № 0448.04-2010-7734586529-И-003 от 13.11.2012, выданное СРО НП «НП «Центризыскания».
  Адрес: 123060, г. Москва, ул. Расплетина, д. 19.
- ООО «Гео Экспресс т», Свидетельство №И.005.50.1019.02.2014 от 14.02.2014, выданное СРО НП «Объединение инженеров изыскателей»
  Адрес: 143421, Московская область, Красногорский район, 26 км автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд», строен. 3.

- Проектная организация:

- ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра», Свидетельство № 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 16.08.2013, выданное НП СРО «Региональное проектное объединение».
  Адрес: 191124, Санкт-Петербург, Смольный пр., д.90, литер А, пом. 6Н.

1.7. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, заказчике:

- Заявитель (Технический Заказчик, Застройщик) – ООО «Адмирал-МО».
  Адрес: 142700, Московская область, Ленинский район, г. Видное, Промзона Гипсобетон тер., мебельная фабрика.

2. Описание рассмотренной документации (материалов)

2.1. Сведения о задании застройщика или заказчика на разработку проектной документации (если проектная документация разрабатывалась на основании договора), иная информация, определяющая основания и исходные данные для проектирования:

- Техническое задание на разработку проектной документации (Приложение № 3 к договору № КОДД-2014/2030 от 10.02.2014).
- Дополнение № 1 к Техническому заданию.
- Дополнение № 2 к Техническому заданию (дополнение к пункту 11.5.1 Технического задания).
- Градостроительный план земельного участка № RU50503102-735/С.
- Распоряжение администрации городского поселения Горки Ленинские № 897 от 19.11.2013 об утверждении градостроительного плана земельного участка.
- Свидетельство о государственной регистрации права № 50 АБ №888368 от 24.10.2013на земельный участок кадастровый номер 50:21:070211:148.
- Свидетельство о государственной регистрации права № 50 АА №079534 от 24.05.2010 на земельный участок кадастровый номер 50:21:070211:174.
- Технические условия «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» от 12.11.2013 № 543 на водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.
- Технические условия ООО «ЗагородТелеком» от 24.10.2013 №17а на оказание телекоммуникационных услуг.
- Технические условия МУП «Телекоммуникации и связь» Ленинского муниципального района Московской области от 13.03.2014 № 08 на радиофикацию объекта.
- Письмо «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» от 25.11.2013 № 617 об осуществлении ОАО «МОЭСК» проектирования и строительства БКТП и внеплощадочных сетей электроснабжения в соответствии с выданными техническими условиями (от 23.01.2013 № 34-08/1243-952627).
- Технические условия ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» от 23.01.2013 № 34-08/1243-952627 для присоединения энергопринимающих устройств ООО «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» к электрическим сетям ОАО Московская объединенная электросетевая компания» (Приложение № 1 к договору ИА-13-302-1866 (952627) от 30.09.2013).

- Письмо «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» от 23.05.2014 № 233 «О возможности организации подъезда к проектируемому объекту».
- Письмо «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» от 21.11.2013 № 610 «О согласовании проекта въезда на земельный участок складского комплекса».
- Постановление Правительства Московской области от 21.09.1009 №757/40 «Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия Федерального значения – Ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.» в рабочем поселке Горки Ленинские городского поселения Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области».
- Заключение ГУ МЧС России по Московской области от 30.05.2014 № 7885-2-7-3 по результатам рассмотрения технических условий.
- Специальные технические условия на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности объекта: «Складской корпус по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее деревни Горки, участок 16/1».
- Заключение нормативно-технического совета УНД ГУ МЧС России по Московской области (протокол заседания от 30.05.2014 № 8) по результатам рассмотрения Специальных технических условий на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности объекта.
- Экспертное заключение по результатам исследований почвы Филиала Федерального бюджетного учреждения здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в Московской области» в городах Железнодорожный, Реутов, Балашиха от 27.09.2013 № 28-2.

2.2. Перечень рассмотренных разделов проектной документации:

- Пояснительная записка
- Схема планировочной организации земельного участка.
- Технологические решения.
- Архитектурные решения.
- Конструктивные и объемно-планировочные решения.
- Системы водоснабжения и водоотведения.
- Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.
- Тепловые сети.
- Система электроснабжения.
- Система холодоснабжения.
- Сети связи.
- Автоматизация инженерных систем.
- Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.
- Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.
- Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.
- Мероприятия по охране окружающей среды.
- Проект организации строительства.

2.3. Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов:

Результаты инженерных изысканий для строительства складского комплекса по адресу: Московская область. Ленинский район, д. Горки, участок 16/1 были рассмотрены ранее и получили положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад»

№4-1-1-0459-13 от 02.12.2013.

2.3.1. Схема планировочной организации земельного участка

Проектная документация разработана в соответствии с Градостроительным планом земельного участка №RU50503102-735/С, утвержденным Распоряжением главы городского поселения Горки Ленинские Московской области № 897 от 19.11.2013.

В соответствии с Градостроительным планом площадь земельного участка 46789 м^2.

Земельный участок для проектирования складского комплекса расположен в центральной части территории Индустриального парка М-4, по адресу: Московская обл., Ленинский район, северо-восточнее деревни Горки, участок 16/1.

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта. Связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Виды разрешенного использования земельного участка: для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений и обслуживающих их объектов.

В настоящее время территория свободна от застройки, зеленых насаждений, инженерных коммуникаций.

Участок ограничен: с севера, востока и юга – не застроенной территорией; с запада – проектируемым проездом, далее незастроенной территорией.

В границах землеотвода проектируется: складской корпус, котельная, площадка для установки ДЭС, пожарные резервуары, насосная станция, КПП, ТП, парковка на двадцать машино-мест, в т.ч. два машиноместа для автомашин МГН, парковка большегрузных машин на тридцать машиномест, площадка контейнеров для ТБО, площадка складирования паллет, площадка для установки наружных блоков кондиционеров, предзаводская площадка, площадка для отдыха работающих.

На территорию площадки запроектирован въезд с проектируемой дороги через раздвижные ворота.

По периметру территории предусмотрено металлическое ограждение высотой 2,2 м (длина 880 м).

Благоустройством территории предусмотрено: строительство проездов и автостоянок с асфальтобетонным покрытием, пешеходные тротуары с асфальтобетонным покрытием, озеленение территории путем устройства газонов, посадкой деревьев и кустарников.

Запроектированы сети: водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, ливневой канализации, производственной канализации, электроснабжения, теплоснабжения.

Освещение территории предусмотрено путем установки светильников на опорах вдоль ограждения территории с юга и востока и установкой прожекторов на фасаде здания.

На участке предусмотрена сплошная вертикальная планировка. Организация рельефа решена в увязке с проектными отметками внутриквартальной автодороги, запроектированной ранее.

Площадка решена частично в насыпи, частично в выемке, т.к. существующий рельеф площадки имеет перепад высот 4,0 м. Для сопряжения проектных отметок с существующим рельефом вдоль северной и западной границ в конструктивном разделе проекта предусмотрены подпорные стенки. По юго-восточной границе предусмотрены откосы с одерновкой.

Проезды предусмотрены с двухслойным асфальтобетонным покрытием и георешёткой в основании, тротуары и отмостки асфальтобетонные.

По балансу земляных масс на площадке недостаток минерального и избыток почвенно-растительного грунта.

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- Откорректирован масштаб ситуационного плана.
- Запроектирована предзаводская зона.
- Перед проходным пунктом запоектирована площадка из расчета не менее 0,15 м^2 на 1 чел. наиболее многочисленной смены.
- Запроектирована благоустроенная площадка для отдыха работающих.
- Представлена информация об ограждении территории.
- На «Сводном плане инженерных сетей» трасса освещения приведена в соответствие

разделу «Система электроснабжения. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ и наружное электроосвещение».

- Изменено расположение проектируемой стоянки, сети дождевой канализации вынесены из-под проектируемых парковочных мест.
- На сводном плане инженерных сетей показаны сети связи.
- Для обоснования возможности проезда к проектируемому участку с учетом сроков строительства подъездной дороги, представлено письмо ООО «Управляющая компания «ТЕРРА Эссет Менеджмент» № 233 от 23.05.2004 о строительстве внутриквартальной дорожной сети.
- Примыкание въезда-выезда на территорию с внутриквартальной дороги согласовано письмом ООО «Управляющая компания «ТЕРРА Эссет Менеджмент» № 610 от 21.11.2013 и Свидетельство государственной регистрации права на земельный участок под строительство автомобильных проездов.
- По зданиям котельной, насосной станции, КПП, пожарных резервуаров проектные отметки по низу отмостки откорректированы в соответствии с решениями раздела «Архитектурные решения».
- Откорректирована таблица баланса земляных масс.

2.3.2. Технологические решения

Проектируемый складской корпус представляет собой многопролетное прямоугольное в плане здание, в котором расположены зоны и отделения хранения товаров, две зарядные аккумуляторных батарей, административные, бытовые и служебные помещения.

Проектируемое здание в соответствии со статьей 4, Федерального закона № 384 отнесено к уровню ответственности – 2 «нормальный».

Основной объем здания одноэтажный. Общий размер здания - 216,0 м х 96,0 м. В осях «А - Б» и «1 - 19» вдоль продольной стены здания запроектирована четырехэтажная административно-бытовая встройка, на отметках +6,600 и +10,950 которой расположены грузовые антресоли шириной 12,0 м. Для разгрузки/погрузки поступающего автотранспорта предусмотрено 24 перегрузочных тамбура, расположенных рассредоточено по всей длине корпуса главного фасада (вдоль оси «А»), а также для приема малотоннажного автотранспорта вдоль торца здания по оси «19» проектом предусмотрены 12 проемов, оборудованных подъемно-секционными воротами и ручными механическими перегрузочными мостами.

Компоновка помещений складского комплекса предусматривает принцип разделения отсеков склада на однотипные зоны. В соответствии с принятыми компоновочными решениями в каждом отсеке предусматривается размещение следующих функциональных зон:

- зоны приема и отгрузки товаров автомобильным транспортом (экспедиции), расположенные на уровне пола здания;

- складские зоны высотного и штабельного хранения грузов, расположенные на уровне пола здания;

- зоны сортировки и переупаковки, расположенные на антресолях на отм. +6,600 и +10,950;

- зоны вспомогательных помещений административного и бытового обслуживания персонала и инженерно-технического обеспечения складского здания, расположенные в четырехэтажной административно-бытовой встройке.

Размещение грузов в зонах приема и отгрузки предусмотрено в штабелях временного хранения в два яруса. Поступление и выдача грузов осуществляется при помощи электропогрузчиков, а также ручных гидравлических и электрических тележек.

Глубина зоны приема и отгрузки составляет 24 м от загрузочных ворот, высота - 6 м.

Товары поступают на склад, хранятся и отгружаются в заводской упаковке на стандартных паллетах. Уровень пола складского терминала превышает уровень поверхности наружной погрузо-разгрузочной площадки на 1,2 м.

Хранение товаров в складских помещениях 1-го и 2-го пожарных отсеков, а также в складе № 4 (1-е отделение, холодильная камера) в 3-м пожарном отсеке осуществляется на высотных паллетных стеллажах в шесть ярусов. Для увеличения вместимости складского комплекса предусмотрено применение узкопроходной технологии хранения. Общая максимальная высота складирования на стеллажах принимается не более 12,7 м (верхняя отметка хранимого груза).

Загрузка стеллажей осуществляется узкопроходными высотными электрическими штабелерами. Высота подъема вил штабелера составляет 11,25 м. Ширина рабочего коридора - проезда между стеллажами составляет не менее 2000 мм.

Хранение продовольственных товаров в складе №3 в 3-м пожарном отсеке (2-е отделение) осуществляется в штабеле в один ярус. Установка паллет на места штабельного хранения осуществляется при помощи ручных гидравлических и электрических тележек.

Исходя из номенклатуры продуктов, намечаемых к хранению в складском комплексе и требований к условиям их хранения, в проекте предусматриваются следующие помещения:

- склад № 1 с зонами погрузки-разгрузки, не требующий специальных условий хранения;
- склад № 2 с зонами погрузки-разгрузки с температурным режимом хранения +18°С и устройством системы кондиционирования;
- склад №4 (холодильная камера) с температурным режимом –минус 20°С;
- склад № 3 с зонами погрузки-разгрузки, не требующий специальных условий хранения.

В складских помещениях комплекса предусмотрена возможность организации на складских площадях различных видов переработки товаров: комплектации заказов, расформирование и переформирование грузов, их переупаковки и пакетирования, нанесение штрих-кодов и других видов переработки грузов, допускаемых производить в складских помещениях согласно требованиям норм технологического проектирования складов тарно-штучных грузов.

Зоны сортировки и переупаковки расположены на открытых грузовых антресолях над погрузочно-разгрузочными зонами на отм. +6,600 и +10,950 по всей длине фасада складского комплекса и предназначены для проведения работ с грузом по сортировке и переупаковке, связанных с расформированием грузовых единиц.

Зоны имеют ширину 12 м. Доставка грузов на антресоли производится с помощью электрических штабелеров.

Зарядка аккумуляторных батарей используемых в складском комплексе внутренних средств механизации предусмотрена в двух помещениях зарядных, размещаемых рядом с зонами приемо-отправочных экспедиций.

Сообщение зарядных с помещениями склада категории В1 осуществляется через тамбуры. Размещение зарядных агрегатов предусмотрено в отдельных помещениях.

Зарядка аккумуляторных батарей в зарядных осуществляется со съемом батарей с электротранспорта. Съем разряженных батарей с электротранспорта производится в зонах приемо-отправочных экспедиций при помощи роликового стола.

Для размещения административно-управленческого и инженерно-технического персонала предусмотрены зоны офисов и бытовых помещений, расположенные в четырехэтажной административно-бытовой встройке в осях «А – Б» и «1 – 19» вдоль продольной стены здания и предназначенные для и обеспечения нормальных бытовых условий для работников склада.

На отм. 0,000 в осях «А-Б», «1-2», «6-8», «12-14» и «18-19» проектом предусмотрено четыре блока с помещениями экспедиций, помещениями для водителей и санитарно-техническими помещениями. В одном из центральных блоков размещается столовая-раздаточная на 24 посадочных места.

На 2 - 4 этажах административно-бытовой встройки размещаются бытовые помещения, инженерно-технические и рабочие помещения для складских сотрудников.

Общая списочная численность (количество штатных единиц) трудящихся проектируемого складского комплекса составляет 184 чел., в том числе в наиболее многочисленную смену на 120 чел.

Для осмотра персонала предприятия и оказания первой медицинской помощи в проекте предусмотрен медицинский пункт, расположенный на 2-м этаже административно-бытовой части здания.

Обеспечение горячим питанием сотрудников складского комплекса предусматривается в столовой раздаточного типа расположенной на первом этаже административно-бытовой части здания.

Столовая работает на привозных блюдах, поставляемых по договору со специализированными организациями.

В проектируемой столовой предусмотрен обеденный зал на 24 посадочных места.

Производственная мощность столовой раздаточного типа составляет 400 блюд в сутки. Количество выпускаемых блюд в час - 158 блюд/мах час.

Загрузка осуществляется заготовочной организацией через загрузочное помещение, которое оборудовано поливочным краном и трапом.

Для хранения продуктов запроектировано холодильное оборудование.

Производственное помещение, где осуществляется разогрев готовых блюд, оснащено плитой стационарной четырехконфорочной на электрическом обогреве.

Над тепловым оборудованием предусмотрен вытяжной зонт.

Для мойки кухонной посуды отведено место, где установлены двойная моечная ванна, полка для хранения и сушки посуды.

Для мойки столовой посуды запроектировано моечное отделение, оборудованное трех секционной мойкой, холодильным шкафом, трапом. Для хранения столовой посуды запроектирован стеллаж.

Для обслуживающего персонала проектом предусматривается бытовое помещение, оборудованное душевой кабиной, санузлом и двухсекционными шкафчиками для одежды, раковиной.

В составе настоящего проекта складского комплекса предусматриваются мероприятия по защите объекта от несанкционированного доступа посторонних лиц.

Въезд и выезд на территорию складского комплекса осуществляется строго по пропускам через КПП, оборудованный шлагбаумами.

На складском комплексе предусматривается установка системы видеонаблюдения, и системы охранно-тревожной сигнализации на территории и в помещениях с целью обнаружения взрывных устройств, оружия, боеприпасов.

Категории помещений по взрывопожарной и пожарной опасности определены:

- помещение склада №1, №2, №3, 4 – В1 «пожароопасное»;
- кладовая (пом.106а), кладовая спецодежды – В2 «пожароопасное»;
- зарядная, техническое помещение зарядной, – В3 «пожароопасное»;

Все остальные категорируемые помещения отнесены к категории В4 – «пожароопасные».

Дизельная электростанция

Проектной документацией предусматривается аварийная стационарная дизельная электростанция (ДЭС) капотированного исполнения, которая обеспечивает электроснабжение электропотребителей систем противопожарной защиты (пожарные насосы) в случае исчезновения напряжения на основном вводе электроэнергии.

ДЭС представляет собой полностью укомплектованную дизельную электростанцию во всепогодном шумозащитном кожухе SDMO J275R.

Технические характеристики стационарной ДЭС

1. Номинальная мощность ДЭС - 200кВт/250кВА.
2. Коэффициент мощности (cos φ) - 0,8.
3. Напряжение линейное - 400 В.
4. Род тока -переменный, 3Ф, 50Гц.
5. Емкость топливного бака -390 л.

6. Расход топлива при 100% нагрузке - 56.9 л/ч.
7. Габаритные размер - 4004х1380х2145 мм.
8. Масса - 3150 кг.

ДЭС получает топливо и масло из штатных баков.

Заправка топлива осуществляется обслуживающим персоналом (ДЭС), после полной остановки двигателя, от топливозаправщика.

ДЭС устанавливается на монолитной фундаментной плите толщиной 380 мм с размерами, в плане, 3900х2400 мм.

В конструкции кожуха ДЭС предусмотрены решения по защите от розлива топлива.

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- В технологической части проекта представлены результаты расчетов о количестве и составе выбросов в атмосферу.
- В технологической части проекта представлены сведения о планируемом объеме отходов.
- В стеллажах предусмотрены поперечные проходы высотой не менее 2 м и шириной не менее 1,5м через каждые 40 м, ведущие к эвакуационным выходам.
- Устранены разночтения в пояснительной записке, и расчете категорий помещений по взрывопожарной и пожарной опасности.

2.3.3. Архитектурные решения

Архитектурные решения разработаны на основании Технического задания заказчика – ООО «Адмирал-МО», в соответствии с Градостроительным планом земельного участка №RU50503102-735/С, утверждённым Распоряжением главы городского поселения Горки Ленинские Московской области № 897 от 19.11.2013.

В соответствии с Градостроительным планом; максимальная высота здания– 15 м.

Архитектурные решения предусматривают размещение:

- складского корпуса со встроенными АБК;
- здания КПП (контрольно-пропускной пункт);
- насосной стации с резервуарами пожаротушения;
- здания котельной.

Складской корпус

Основной объём здания – одноэтажный. Здание запроектировано без подвала и без чердака, прямоугольным в плане размерами в осях – 216 х 96 м; высота здания – переменная по рельефу: от 11,68 м до 14,98 м от существующей дневной поверхности земли до верха парапета. Относительная отметка 0,000 превышает планировочную отметку в зоне загрузки на 1,2 м (по оси «А») и ниже планировочной отметки земли на 2,1 м (по оси «К»).

В осях «А» - «Б» встроены 4 блока административно-бытовых, служебных и вспомогательных помещений (АБК), кроме того в осях «А» - «Б» на отметках +6,600 и +10,950 расположены грузовые антресоли шириной 12,0м.

Высота складских зон №1-№3 – 13,0м от пола до низа основных металлических балок покрытия. Высота холодильной камеры (зона №4) – 12,7м до подвесного потолка.

Высоты этажей АБК – 2,95м; 2,81м, 3,87м, 2,87м от пола до низа балок перекрытий. Высота помещений – 2,5 м от пола до подвесных потолков типа «Армстронг».

В здании предусматривается 4 лестничные клетки, две из которых имеют выход на кровлю. Со стороны северного фасада запроектированы 2 наружные металлические лестницы.

Структура объекта и основные группы помещений

На 1-м этаже складского корпуса располагаются:

– в осях «1-7» / «Б-К» – складская зона №1. В осях «2-6» / «А-Б» – погрузо-разгрузочный участок складской зоны №1; в осях «1-2» / «А-В» расположен блок инженерно технических помещений: узел ввода инженерных сетей; щитовая; зарядная с техпомещением и венткамерой (электрощитовая и узел ввода инженерных сетей имеют самостоятельные выходы непосредственно наружу на прилегающую территорию);

– в осях «7-15» / «Б-К» – складская зона №2. В осях «8-12» и «14-15» / «А-В» – погрузо-разгрузочная зона второго отсека;

– в осях «15-17» – складская зона №4;

– в осях «17-19» – складская зона №3;

– в осях «А-Б» размещены три блока с помещениями экспедиций, помещениями для водителей, санитарно-бытовыми и техническими помещениями, встроенные м/о «6-8», «12-14» и «18-19». В осях «6-8» размещается столовая-раздаточная на 24 посадочных места.

На 2 этаже, на отм. +3,000 размещаются бытовые помещения (гардеробы с душевыми и уборными, медпункт, помещение отдыха, помещение сушки спецодежды), кабинет и рабочее помещения для складских сотрудников, уборные, помещения для уборочного инвентаря, помещения для вентиляционного оборудования.

На 3-м этаже (отм. +6,600) размещается грузовая антресоль и бытовые помещения (гардеробы с душевыми и уборными), кабинеты, уборные, помещения для уборочного инвентаря.

На 4-м этаже (отм. + 10,950) расположены 3 грузовых антресоли и рабочие помещения для сотрудников, уборные, помещения для уборочного инвентаря, помещения для вентиляционного оборудования.

Наружные стены здания – из трехслойных металлических с заполнением из минераловатных плит толщиной 120 мм сэндвич-панелей «Петропанель», с полимерным покрытием.

Цоколь – монолитный железобетон, утепление экструдированным пенополистиролом ПС-35 толщиной 100мм, отделка декоративным штукатурным слоем по утеплителю до отм. +1,400 и до отм. +2,590 (перепад планировочной отметки земли по периметру здания). Проектом предусмотрена теплоизоляция цоколя и отмостки экструдированным пенополистиролом ПС-35 толщиной 100мм.

Ворота подъёмно-секционные. Предусмотрены уравнительные платформы с поворотной аппарелью. Наружные двери – металлические.

Окна – металлопластиковые с однокамерными стеклопакетами.

Кровля – плоская с покрытием из полимерной кровельной мембраны, с теплоизоляцией из минераловатных плит типа ROCKWOOL толщиной 140 мм, по основанию из профлиста с устройством внутреннего водостока (воронки с электрообогревом) и деформационных швов.

Внутренние противопожарные стены – 2-х типов: из газобетонных блоков толщиной 200 мм или из трехслойных металлических с заполнением из минераловатных плит толщиной 150 мм сэндвич-панелей.

Стены лестничных клеток – монолитные железобетонные толщиной 200мм с отделкой шпатлевкой по пластиковой сетке 5мм с последующей окраской «Шагрень».

Перегородки толщиной 100 и 200 мм –из газобетонных блоков и из гипсокартона на металлическом каркасе с заполнением полости минеральной ватой.

Отделка стен: производственные помещения – сэндвич-панели изнутри без отделки; бетонные стены – затирка, окраска; кирпичные – штукатурка, окраска водоэмульсионная, в санитарно-бытовых помещениях – керамическая плитка; в административных помещениях – стеклообои и окраска водно-дисперсионными красками.

Потолки: производственные и технические помещения – без отделки; в административных помещениях, вестибюлях, коридорах – кассетный потолок; в санитарно-бытовых помещениях – реечный металлический.

Полы склада – наливное покрытие типа Компаунд Тэпинг с упрочнённым верхним слоем. В санитарно-бытовых помещениях – керамогранитная плитка. В вестибюлях, коридорах, административных помещениях – керамогранитная плитка. Покрытие бетонных полов лестничных клеток – полимерное. В помещении зарядной – антистатическое покрытие.

По части периметра здания грунт находится на отметке выше, чем отметка чистого пола здания. Проектом предусмотрены мероприятия по недопущению намокания конструкций и проникновения атмосферных осадков внутрь здания: вертикальная оклеечная гидроизоляция наружной поверхности (подпорных) стен, герметизация швов бетонирования на границе

подпорная стена-фундамент путем постановки в шов гидроизолирующей прокладки типа «Пенебар».

Контрольно-пропускной пункт

Прямоугольное в плане здание КПП размерами в осях – 12 х 8 м. Максимальная высота здания – 3,92 м от планировочной отметки земли до верха парапета.

Высота помещений от пола до подвесного потолка – 2,5 м. В здании размещены: коридор для прохода; помещение охраны; комната отдыха; сан.узел и техническое помещение, помещение для обслуживания инвалидов.

Здание каркасного типа из лёгких металлических конструкций. Ограждающими конструкциями здания приняты из трехслойных металлических с заполнением из минераловатных плит толщиной 150 мм сэндвич-панелей «Петропанель».

Кровля – из кровельных сэндвич-панелей толщиной 200 мм, с наружным водостоком.

Перегородки толщиной 100 мм – каркасно-обшивные из ГКЛ.

Вход оборудован пандусом с перилами по ГОСТ Р 51261 и навесом-козырьком.

Насосная станция с резервуарами пожаротушения

Здание насосной станции пожаротушения запроектировано одноэтажным с подземной частью и с двумя подземными резервуарами. В здании не предусматривается постоянных рабочих мест.

Размеры здания насосной станции в осях – 6,0 х4,0 м (наземная часть насосной станции на отм. 0,000) и 6,0 х8,0 м (подземная часть на отм. минус 3,600). Два подземных резервуара в осях – 23 х 8 м каждый, частично обсыпаны грунтом.

Высота насосной – 3,80 м от планировочной отметки земли до верха парапета.

Подземная часть здания насосной и резервуары – монолитный железобетон. Утеплитель – плиты Пеноплекса толщиной 150 мм. Надземная часть стен высотой 450 мм оштукатуривается толщиной 30 мм с последующей окраской.

Наземная часть здания насосной – каркасного типа из легких металлических конструкций. Ограждающие конструкции здания приняты из трехслойных металлическихсэндвич-панелей с заполнением из минераловатных плит толщиной 120 мм (стены) и 200 мм (кровельные панели). Кровля с наружным водостоком.

Котельная

Размеры здания в осях: 9,0 х6,0 м. Высота здания – 4,6 м до конька кровли, высота трубы дымохода – 20,15 м. Количество этажей: 1 этаж.

Ограждающие конструкции здания: стены трехслойные металлические с заполнением из негорючих минераловатных плит толщиной 100 мм сэндвич-панелей «Стройэлемент» (с трех сторон здания), из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе оштукатуренная и окрашенная (одна сторона здания). Кровля: из трехслойных металлических с заполнением из негорючих минераловатных плит толщиной 100 мм сэндвич-панелей «Стройэлемент». Водосток наружный организованный.

В здании котельной не предусматриваются постоянные рабочие места.

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- Понижена высота парапета, снижена высота здания склада до 14,98 м, что не превышает предельно допустимую высоту по Градостроительному плану земельного участка – не более 15м.
- Указана высота складской зоны №4 (холодильная камера) до подвесного потолка – +12,700.
- Указана высота встроенных помещений АБК до подвесных потолков – 2,5 м.
- Представлена конструкция стен лестничных клеток.

2.3.4. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов разработаны на основании Технического задания заказчика – ООО «Адмирал-МО».

Общее списочное количество персонала на проектируемом предприятии составляет 184 человека, предприятие предоставит 4 рабочих места для инвалидов.

В целях обеспечения жизнедеятельности МГН, проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- у въезда на территорию располагаются парковки для автомобилей с выделенными местами для инвалидов (размером 6,0 х 3,6 м) со специальной разметкой, не далее 50 м до основных входов в здание.
- основные входы имеют навесы-козырьки. Напольное покрытие, применяемое для отделки наружных площадок и входных тамбуров, предусматривается твердое, в противоскользящем исполнении.
- рабочие места МГН располагаются на минимально возможных расстояниях от эвакуационных выходов из помещения и из зданий наружу.
- организованы пандусы при входе в здание КПП.

В здании КПП предусматривается место для обслуживания маломобильных групп населения (МГН), оборудованное стационарным телефоном, а также предусмотрен санитарный узел (универсальная кабина для МГН размером 2х1,65 м).

Работа с посетителями инвалидами-колясочниками ведется только в помещениях здания КПП, куда приглашаются специалисты предприятия.

Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%, поперечный – 2%. Высота бордюров по краям пешеходных путей на территории принимается не менее 0,05 м.

Со стороны главных входов в складской корпус и в КПП предусмотрены пандусы, поверхность облицована тротуарными бетонными плитами. Длина марша пандуса не превышает 9,0 м, а уклон не круче 1:20. Наружные лестницы и пандусы оборудованы поручнями по ГОСТ Р 51261.

Входные площадки при входах имеют навесы-козырьки. Размеры входных площадок при открывании полотен дверей наружу не менее 1,5 х 1,85 м. Поверхности покрытий входных площадок и тамбуров запроектированы твердыми, не допускают скольжения при намокании и имеют поперечный уклон в пределах 1-2%. Входные двери имеют ширину в свету 1,0-1,3 м.

В целях обеспечения жизнедеятельности МГН, проектом предусмотрены 2 машиноместа для инвалидов на открытой автостоянке вблизи входов в складской корпус и КПП. Выделяемые места обозначаются знаками, принятыми ГОСТ Р 52289 и ПДД на поверхности покрытия стоянки и продублированы знаком на вертикальной поверхности (стойке) в соответствии с ГОСТ 12.4.026, расположенным на высоте не менее 1,5 м.

Ширина коридоров принята не менее 2,2 м. Вертикальное перемещение МГН по этажам здания предусмотрено по лестничным клеткам типа Л1.

Разметка места для стоянки автомашины инвалида на кресле-коляске предусмотрена размерами 6,0 х3,6 м.

Проектом предусмотрено наличие рабочих мест для инвалидов в административно-бытовых помещениях первого и второго этажей. Рабочие места инвалидов (вследствие сердечно-сосудистых заболеваний, гипертонии, двигательных нарушений, инвалидов со сниженным интеллектом и других (по определению местных органов социальной защиты населения) в здании, не оборудованном лифтами, размещены не выше второго этажа.

Проектом предусмотрено в помещении обеденного зала столовой 1 место для МГН.

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- Уменьшено расстояние между поручнями входного пандуса в здание КПП, адаптированного для инвалидов-колясочников – не более 1,0 м.
- Ширина лестничных маршей принята в соответствии с СП 35-101-2001.

2.3.5. Конструктивные и объемно-планировочные решения

Согласно климатическому районированию площадка строительства относится к району строительства IIВ, снеговому району III (расчетное значение веса снегового покрова

180 кг/м^2); ветровому району I (нормативное значение ветрового давления 23 кг/м^2). Расчетная зимняя температура наружного воздуха минус 28^0 С.

За относительную отметку 0.000 принята отметка чистого пола, что соответствует абсолютной отметке +176.50 в Балтийской системе высот.

В состав проектируемого объекта входит:

- здание складского корпуса со встроенным АБК;
- площадка для установки ДЭС;
- насосная станция пожаротушения с резервуарами;
- КПП;
- котельная;
- ограждение территории.

Здание складского корпуса со встроенным АБК

Здание складского корпуса запроектировано в одном объеме и разделено на 2 функциональные зоны: одноэтажная часть зоны склада и 3-4-этажная встройка в осях «1-2/А-Б», «6-8/А-Б», «12-14/А-Б» и «18-19/А-Б».

Размеры здания в плане 216,0×96,0 м.

Каркас здания запроектирован на основе серии 1.420.1-19.

Конструктивная схема зоны склада каркасная, рамно-связевая, виде пространственной системы из сборных железобетонных колонн, стальных конструкций покрытия.

Конструктивная схема встройки каркасная, в виде пространственной системы из сборных железобетонных колонн, сборных железобетонных ригелей, связей, плит перекрытия и покрытия.

Пространственная неизменяемость каркаса в продольном и поперечном направлениях обеспечивается жестким защемлением колонн в фундаментах, системой вертикальных связей и жестким диском покрытия, шарнирно сопряженным с колоннами.

Геометрическая неизменяемость стальных конструкций покрытия обеспечивается системой вертикальных и горизонтальных связей совместно с балками покрытия. Жесткость покрытия обеспечивается креплением стального профилированного настила к балкам покрытия.

Колонны сборные железобетонные сечением 600×600 мм, 600×400 мм. Бетон класса В30.Сетка колонн 24×12 и 12×12 м.

С отметки +12.900 предусматриваются металлические надколонники из двутавров №20Б1 и 30Б1.

Фахверки металлические из профилированных труб замкнутого сечения 250×8.

Балки покрытия зоны склада из двутавров с гофрированной стенкой по ТУ 5261-001-01131690-2006.

Прогоны из горячекатаных прокатных двутавров.

Вертикальные связи запроектированы из труб квадратного сечения.

Горизонтальные связи покрытия из горячекатаных уголков сечением 75×6. Крепление связей предусматривается в уровне верхнего пояса балок покрытия.

Наружные стены здания из сэндвич-панелей толщиной 120 мм с минераловатным утеплителем.

Внутренние противопожарные стены в зоне склада из сэндвич-панелей толщиной 150 мм.

Внутренние несущие стены встройки монолитные железобетонные толщиной 200 мм

Перегородки толщиной 100, 120, 150 мм гипсокартонные по металлическому каркасу и из газобетонные толщиной 100 мм.

Перекрытия встройки смешанные: из сборных многопустотных плит толщиной 220 мм и монолитных участков. Опирание плит перекрытия предусматривается на полку ригеля. Ригели из сборного железобетона по серии 1.420.1-19, сечением 350×800(h) мм. Бетон класса В40.

Перекрытие антресоли на отметке +6,600 и +10.950 в осях «А-Б» из сборных железобетонных плит толщиной 400 мм. Покрытие в осях «А-Б» из сборных железобетонных плит, толщиной 320мм.

Лестницы встройки из сборных железобетонных маршей и монолитных железобетонных площадок толщиной 220 мм. Стены лестничных клеток толщиной 200 мм монолитные

железобетонные. Бетон класса В30, марок F75. Покрытие лестничной клетки плита монолитная железобетонная толщиной 150 мм.

Проектом предусматривается плоская рулонная кровля с теплоизоляцией из минераловатных плит по основанию из профилированного настила Н75-750-0,7.

Плита пола на отметке 0.000 толщиной 200 мм монолитная железобетонная. Деформационные швы в плите толщиной 10 мм. Под плитой предусматривается подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В10 по щебеночной подушке толщиной 100 мм, уложенной по утрамбованному грунту основания. Расчетная нагрузка на плиту пола 8 тс/м^2 от погрузчиков и 11 тс/м^2 от стеллажей. Бетон класса В20, марки W10.

Цокольные панели толщиной 250 мм сборные железобетонные.

Фундаменты здания под колонны монолитные железобетонные, столбчатые, состоящие из плитной части и подколонника стаканного типа. Бетон класса В20, марок F75, W10.

Отметка подошвы фундаментов минус 2.850, 2.100, 4.050. Заделка колонн в стакан фундамента на глубину 1,3 м.

Фундаменты под стены лестничных клеток монолитные железобетонные ленточные.

Под фундаментами предусматривается гидроизоляционная мембрана типа «Тефонд» по щебеночной подготовке толщиной 100 мм.

Гидроизоляция конструкций, соприкасающихся с грунтом, выполняется двумя слоями битумной мастики.

Под установку доквеллеров предусматриваются столбчатые монолитные железобетонные фундаменты. Глубина заложения фундаментов на отметке минус 1.200.

Основанием фундаментов служат слои грунтов ИГЭ-2, ИГЭ-3, ИГЭ-6.

Расчетное сопротивление грунта основания составляет 47,90 тс/м^2.

Средняя осадка основания составляет 6,1 см.

Подпорная стена из монолитного железобетона. Бетон класса В25, марок W8, F75.

Стена толщиной 200 мм, высота переменная. Толщина опорной плитной части 200 мм, ширина 1,5 м. Под фундаментами предусматривается подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В7,5 по слою щебня толщиной 200 мм. Сопряжение стены с плитной частью усилено «вутом» сечением 100×100 мм.

Гидроизоляция по наружной поверхности стен оклеечная, герметизация швов бетонирования выполняется прокладкой «Пенебар».

Стальные конструкции покрытия защищены комплексной системой огнезащиты металлоконструкций «Огнемат Мет» («FIREMAT Met»). Материал базальтовый фольгированный МПБОР-13-1Ф толщиной 13 мм.

Расчетные горизонтальные перемещения от температурных нагрузок верха здания относительно оси «Х» не превышают 32,0 мм.

Статический расчет несущих конструкций выполнен в программе «Structure CAD» версия 11.5.

Площадка для установки ДЭС

Площадка под установку ДЭС представляет собой монолитную железобетонную плиту. Бетон класса В25. Размер плиты в плане 3,9×2,4 м, толщина 400 мм.

В плите предусматривается приямок глубиной 200 мм. Размеры приямка в плане 0,4×0,4 м.

По периметру плиты предусматривается бортик высотой 450 мм с толщиной стенки 200 мм.

Под плитой предусматривается утеплитель толщиной 100 мм из экструдированного пенополистирола по подушке толщиной 500 мм из песка средней крупности, уложенной по слою геотекстиля TYPAR SF-40. Гидроизоляция полиэтиленовой пленкой толщиной 200 мк.

Глубина заложения плиты на отметке минус 0,400.

Насосная станция пожаротушения с резервуарами

Здание насосной станции прямоугольное в плане, размерами 52,5×8,5 м.

Здание одноэтажное, заглубленное, наземной надстройкой из металлического каркаса в осях «2-3/А-Б».

Конструктивная схема здания бескаркасная, перекрестно-стеновая.

Стены монолитные железобетонные толщиной 250 мм.

Перекрытие на отметке 0.000 в осях «2-3/А-Б» монолитная железобетонная плита толщиной 200 мм.

Плита покрытия толщиной 200 мм монолитное железобетонное.

В плите перекрытия предусмотрены технологические отверстия диаметром 1 м.

По верху конструкции плиты перекрытия предусматривается засыпка грунтом толщиной 200 мм по экструдированному пенополистиролу «Пеноплекс» толщиной 100 мм.

Металлическая лестница и ограждение по серии 1.450.3-7.94.

На отметке +1.020 предусмотрена надстройка из металлического каркаса и обшивкой сэндвич-панелями.

Стойки из профильной трубы сечением 100×5.

Балки покрытия из стального швеллера № 24П.

Ограждающие конструкции стен толщиной 120 мм из сэндвич-панелей.

Кровельное покрытие на отметке +3.000 предусматривается из кровельных сэндвич-панелей 200мм по металлическим балкам.

Под техническое оборудование предусмотрен монорельс из стального швеллера № 24П. Отметка низа монорельса +2.300.

Фундаментная плита толщиной 400 мм монолитная железобетонная. Размеры плиты в плане 52,9×8,8 м. Под плитой предусматривается подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В10. Относительная отметка глубины заложения плиты минус 4.000.

Монолитные конструкции станции из бетона класса В25, марок W6, F100.

Поверхности бетонных конструкций, соприкасающиеся с грунтом, обмазываются холодной битумной мастикой.

Основанием фундамента служат слои ИГЭ-2 и ИГЭ-6.

Максимальное значение бокового давления грунта составляет 2,64 т/м^2.

Нагрузка от воды составляет 2,45 т/м^2.

Контрольно-пропускной пункт

Конструктивная схема здания рамно-связевый одноэтажный каркас.

Пространственная неизменяемость каркаса в продольном и поперечном направлениях обеспечивается жесткостью колонн, горизонтальными связями по покрытию, жестким диском покрытия, шарнирно сопряженным с колоннами.

Устойчивость стальных конструкций покрытия обеспечивается горизонтальными связями. Жесткость покрытия обеспечивается креплением кровельных сэндвич-панелей к балкам покрытия.

Несущими конструкциями являются металлические колонны, горизонтальные связи из профильной трубы квадратного сечения и балки покрытия.

Колонны сечением 140×5.

Стойки фахверка сечением 80×4.

Главные балки из двутавра № 25 Б1, второстепенные № 20Б1.

Прогоны из швеллера сечением 20П.

Горизонтальные связи сечением 75×6.

Наружные стены толщиной 150 мм из сэндвич-панелей.

Перегородки толщиной 100 мм гипсокартонные на металлическом каркасе.

По верхним поясам прогонов укладываются кровельные сэндвич-панели.

Фундамент монолитная железобетонная плита толщиной 150 мм с ребрами жесткости. Размеры плиты в плане 12,4×8,4 м. Ребра жесткости сечением 540×500(h) мм. Класс бетона В25, марок W6, F100. Под плитой предусматривается подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В10 по слою песчаной подготовки. Утепление плиты толщиной 50 мм пеноплексом. Глубина заложения плиты минус 0.200, ребер жесткости минус 0.700.

Котельная

Здание одноэтажное, отдельностоящее. Размеры здания в плане составляют 9,0×6,0 м.

Конструктивная схема каркасная, рамная. Шаг рам 9,0 м.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечена жесткими узлами рам в поперечном направлении и системой вертикальных и горизонтальных связей в продольном.

Каркас здания из стальных прокатных профилей.

Колонны двутавровые балки №23Б1.

Связи из замкнутых гнутосварных профилей квадратного сечения 140×6.

Кровельные покрытие предусматривается из кровельных сэндвич-панелей 100мм по металлическим балкам.

Наружные стены толщиной 100 мм из сэндвич-панелей.

По периметру здания предусмотрен монолитный железобетонный цоколь в виде балки таврового сечения.

Фундаменты – монолитная железобетонная плита толщиной 300 мм. По периметру плиты предусматриваются ребра жесткости толщиной 500 мм, с учетом толщины плиты. Размера плиты в плане 9,63х6,5 м.

В плите предусматривается приямок размерами в плане 1,5×1,6 м, глубиной 1,75 м. Толщина стенок и плиты днища приямка составляют 200 мм.

Опора дымовой трубы высотой 20,0 м представляет собой пространственную решетчатую конструкцию, треугольную в плане, со стороной основания 1,4 м, с расположенными снаружи газоотводящими стволами. Несущий каркас запроектирован в виде треугольной призмы. Стойки выполняются из трубы диаметром 114х5,5 мм, распорки и связи выполняются из трубы диаметром 102х5,5 мм.

Геометрическая неизменяемость опорной конструкции обеспечивается треугольным поперечным сечением, треугольной решеткой и жестким защемлением опорной конструкции в фундаменте.

Газоотводящие стволы запроектированы диаметром 350 мм. Стволы крепятся к распоркам башни в каждом уровне при помощи бандажей, закрепленных к специальному кольцу.

Монтажные стыки секций - фланцевые.

Сопряжение опоры с фундаментом – жесткое, при помощи фундаментных болтов, опорная плита из листовой стали толщиной 16 мм.

Фундамент под дымовую трубу монолитная железобетонная плита толщиной 500 мм. Размеры плиты в плане 2,25х2,4 м.

На расстоянии 1,4 м от здания котельной предусматривается установка стальных цилиндрических резервуаров полной заводской комплектации. Фундаменты под стальные резервуары монолитная железобетонная плита толщиной 400 мм. Размеры плиты в плане 2,4х3,8 м.

Для обслуживания резервуаров на отметке +2.500 предусматривается металлическая площадка с лестницей по серии 1.450.3-7.94 в.0,1.

Глубина заложения фундаментов на отметке минус 0.500.

Под фундаментами предусматривается щебеночная подготовка толщиной 100 мм по подушке из среднезернистого песка.

Монолитные конструкции из бетона класса В15, марок W4, F50.

Ограждение территории

Ограждение по периметру территории высотой 2,03 м металлическое. Панели ограждения из трехмерных секций (3D секции) размерами 2,03×2,5 из сварной сетки, закрепленной к стойкам из профильной трубы. Стойки из оцинкованной профильной трубы с полимерным покрытием.

Фундаменты монолитные железобетонные свайные винтовые. Бетон класса В15. Глубина заложения фундаментов 1,5 м.

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- Представлены решения конструкции плиты пола на отметке 0.000 здания складского корпуса.

- Представлена относительная (абсолютная) отметка глубины заложения подошвы подпорной стенки здания складского корпуса.
- Обоснована разница глубины заложения фундаментов в складском корпусе.
- Представлен расчет предела огнестойкости по потере несущей способности строительных конструкций здания складского корпуса.
- Представлены результаты инженерных расчетов несущих конструкций здания складского корпуса.
- Представлены конструктивные решения фундаментов под установку доквеллеров.
- Представлены конструктивные решения фундаментной плиты для установки ДЭС.
- Обосновано отсутствие деформационного шва в конструкции здания складского корпуса. Представлен расчет горизонтального перемещения покрытия здания.

2.3.6. Системы водоснабжения и водоотведения

Проект водоснабжения и водоотведения складского комплекса разработан на основании технического задания на разработку проектной документации (Приложение №3 к Договору №КОДД-2014/2030 от 10.02.2014г) и технических условий Управляющей компании «Терра Эссет Менеджмент» №543 от 12.11.2013.

Системы водоснабжения

Водоснабжение Складского комплекса предусмотрено от магистрального водопровода Управляющей компании «Терра Эссет Менеджмент» по одному вводу Ø110мм. В месте присоединения к магистральной сети водопровода устанавливается отключающая задвижка.

Согласованное водопотребление – 18,00 м³/сут.

Водопотребление по проекту – 10,13 м³/сут, в том числе:

- на хозяйственно-питьевые нужды – 9,01 м³/сут;
- на подпитку теплосети – 0,82 м³/сут;
- на мытьё полов – 0,300 м³/сут.

Полив территории предусмотрен привозной водой поливомоечными машинами.

Гарантированный напор в точке подключения – 40,0 м. Расход воды на наружное пожаротушение – 40 л/сек. Наружное пожаротушение предусмотрено из четырёх пожарных гидрантов на кольцевой сети противопожарного водопровода.

Материал труб наружного водопровода - полиэтилен.

От магистрального водопровода вода подаётся в здание Насосной станции, где предусмотрена установка водомерного узла по типовой серии ЦИРВ 02А.00.00.00 для подачи воды на хозяйственно-питьевые нужды.

На территории Складского комплекса запроектированы следующие внутриплощадочные системы водоснабжения:

- хозяйственно-питьевой водопровод (подача воды на хозяйственно-питьевые и производственные нужды в здания складского корпуса, КПП, котельной);
- противопожарный водопровод (подача воды от насосной станции на нужды наружного пожаротушения в Складской корпус);
- противопожарный водопровод (подача воды от насосной станции на нужды автоматического пожаротушения).

Материал труб всех систем водопровода - полиэтилен.

Для бесперебойной работы складского комплекса, в случае отключения подачи воды, снабжающей организацией предусмотрено водоснабжение от резервной (аварийной) емкости с питьевой водой объемом 2 м^3. Наполнение резервной (аварийной) емкости предусмотрено из цистерн подвозимых автомобильным транспортом.

Системы водоотведения

Отведение бытовых стоков от проектируемых зданий предусмотрено во внутриплощадочную сеть бытовой канализации и, далее, в магистральный коллектор бытовых стоков Управляющей компании «Терра Эссет Менеджмент».

Производственные стоки от столовой проходят очистку в жироотделителе производительностью 2,0 л/сек.

Согласованное бытовое водоотведение – 18,00 м³/сут.

Расход бытовых и производственных стоков по проекту – 9,01 м³/сут.

Отведение дождевых стоков от дождеприёмников и с кровли зданий предусмотрено во внутриплощадочную сеть дождевой канализации и, далее, магистральный коллектор дождевых стоков Управляющей компании «Терра Эссет Менеджмент».

Расчётный расход дождевых стоков – 316,40 л/сек.

Для бесперебойной работы складского комплекса, в случае прекращения отвода стоков хозяйственно-бытовой канализации, предусмотрена установка накопительной резервной (аварийной) емкости хозяйственно-бытовой канализации объемом 5 м³. Перед накопительной резервной (аварийной) емкостью устанавливается колодец с 2-мя задвижками для отключения сетей хозяйственно-бытовой канализации Складского комплекса от внутриквартальных сетей Индустриального парка.

Откачка стоков из резервной (аварийной) емкости будет осуществляться планово при заполнении емкости, а также сразу после устранения аварии на сетях хозяйственно-бытовой канализации по договору с лицензированной.

Внутренний водопровод и канализация.

Складской корпус

В здании Складского корпуса запроектированы системы:

- хозяйственно-питьевого водопровода;
- противопожарного водопровода;
- автоматического водяного пожаротушения;
- горячего водопровода с циркуляцией;
- бытовой канализации;
- внутренних водостоков;
- производственной канализации столовой.

Потребный напор на вводе в системе хозяйственно-питьевого водопровода – 31,47 м.

Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды – 4,60 м³/сут. Хозяйственно-питьевое водоснабжение здания предусмотрено от внутриплощадочной сети хозяйственно-питьевого водопровода по одному вводу Ø110 мм. На вводе устанавливается задвижка с ручным управлением. Схема системы хозяйственно-питьевого водопровода – тупиковая. Прокладка разводящих трубопроводов предусмотрена под потолком склада. На сети хозяйственно-питьевого водопровода устанавливается запорная, сливная, водоразборная арматура.

Потребный напор на вводе в системе противопожарного водопровода – 55,60 м. Расход воды на внутреннее пожаротушение – 2×6,3 л/сек. Противопожарное водоснабжение здания предусмотрено от внутриплощадочной сети противопожарного водопровода по двум вводам Ø110мм. На вводах устанавливаются задвижки с ручным управлением. Схема сети противопожарного водопровода – кольцевая. Прокладка разводящих трубопроводов предусмотрена под потолком 1 этажа. На сети противопожарного водопровода пожарные краны Ø65мм с диаметром наконечника 19мм, длиной рукава 20м.

Автоматическая установка водяного пожаротушения тонкораспылённой водой предназначена для обнаружения и тушения пожара в помещения склада. Проектом предусмотрена спринклерная водозаполненная установка. В качестве источника водоснабжения используются резервуары противопожарного запаса воды, располагаемые в здании Насосной станции. В состав установки входят насосная станция, узел управления, трубопроводы и спринклеры с температурой разрушения теплового замка 57°С. Минимальный расход установки автоматического пожаротушения – 41,85 л/сек. Время работы установки автоматического пожаротушения – 45 минут. Необходимый напор для работы установки – 164,83м.

Схема системы горячего водоснабжения – закрытая (тепловая сеть – четырёхтрубная). Приготовление горячей воды предусмотрено в Котельной. На вводе в здание предусмотрена установка регулятора температуры. Расход горячей воды на хозяйственно-питьевые нужды – 4,12м³/сут. Температура горячей воды - 65 °С. Прокладка разводящих трубопроводов предусмотрена под потолком склада. Циркуляция запроектирована по разводящим трубопроводам. На сети горячего водоснабжения устанавливается запорная, сливная,

водоразборная, воздушная, регулирующая арматура. Разводящие трубопроводы хозяйственно-питьевого водопровода изолируются от конденсации, горячего водопровода – от теплопотерь.

Материал труб:

- хозяйственно-питьевой водопровод и ГВС – полипропиленовые трубы;
- противопожарный водопровод – трубы стальные;
- система автоматического пожаротушения – трубы стальные.

Бытовые, производственные и дождевые стоки отводятся из здания по самотечным выпускам. Для сбора случайных проливов от технологического оборудования в технических помещениях предусмотрена установка погружных насосов в приямках. Отвод дренажных вод предусмотрен в бытовую канализацию. Для всех систем канализации предусмотрены ревизии и прочистки. При переходе трубопроводов через противопожарные преграды предусмотрены противопожарные муфты. Отвод производственных стоков от буфета запроектирован в жироуловитель производительностью 2 л/сек. Расход дождевых стоков с кровли здания – 167,60 л/сек.

Материл труб бытовой, производственной канализации – полипропилен. Дождевой канализации – трубы ПНД.

Контрольно-пропускной пункт

В здании КПП запроектированы системы:

- хозяйственно-питьевого водопровода;
- бытовой канализации.

Хозяйственно-питьевое водоснабжение здания КПП предусмотрено от внутриплощадочной сети хозяйственно-питьевого водопровода по одному вводу Ø63 мм. На вводе устанавливается задвижка с ручным управлением. На сети хозяйственно-питьевого водопровода устанавливается запорная, сливная, водоразборная арматура. Приготовление горячей воды на хозяйственно-питьевые нужды предусмотрено в электроводонагревателе. Материал труб хозяйственно-питьевого водопровода – полипропилен.

Бытовые стоки отводятся из здания по самотечному выпуску во внутриплощадочную сеть бытовой канализации. Материл труб бытовой канализации – полипропилен.

Котельная

В здании котельной запроектированы системы:

- производственного водопровода;
- противопожарного водопровода;
- ГВС;
- производственной канализации.

Производственное водоснабжение здания котельной предусмотрено от внутриплощадочной сети хозяйственно-питьевого водопровода по одному вводу Ø63 мм. На вводе устанавливается задвижка с ручным управлением. Потребный напор на вводе в системе хозяйственно-питьевого водопровода – 25,00 м. Расход воды на производственные нужды – 5,00м³/сут, в том числе:

- на приготовление горячей воды – 4,12 м³/сут;
- на подпитку тепловой сети – 0,83 м³/сут;
- на мытьё полов – 0,05 м³/сут.

В помещении котельной предусмотрена установка поливочного крана для мытья пола с подводом холодной и горячей воды. Сеть производственного водопровода прокладывается из полипропиленовых труб.

Противопожарное водоснабжение здания котельной предусмотрено от внутриплощадочной сети противопожарного водопровода по одному вводу Ø75 мм. На вводе устанавливается задвижка с ручным управлением. Потребный напор на вводе в системе противопожарного водопровода – 10,00 м. Расход воды на производственные нужды – 2×2,6 л/сек. В помещении котельной установлены 2 пожарных крана Ø50 мм с диаметром наконечника 16 мм, длиной рукава 10 м. Сеть противопожарного водопровода прокладывается из стальных труб.

Опорожнение технологического оборудования котельной на период ремонта с

температурой стоков не более 40°С и отвод стоков от мытья пола предусмотрено в трап Ø100мм с подключением к внутриплощадочной сети бытовой канализации. Материал труб производственной канализации – чугун.

Насосная станция.

В здании насосной станции, запроектированы системы:

- хозяйственно-питьевого водопровода;
- противопожарного водопровода;
- производственной канализации.

На трубопроводе хозяйственно-питьевого водопровода Ø110мм, транзитом проходящем через здание Насосной станции предусмотрена установка водомерного узла по типовой серии ЦИРВ 02А.00.00.00 для подачи воды на хозяйственно-питьевые нужды.

На случай прекращения подачи воды из магистрального водопровода в здании Насосной станции предусмотрена установка бака аварийного запаса воды ёмкостью 2,0м³. Заполнение бака предусматривается привозной водой. Для подачи воды из бака в сеть хозяйственно-питьевого водопровода установлены насосы производительностью 8,3м³/час, напором 28,0м, мощностью 1,5кВт (1 насос рабочий, 1 резервный). Насосная установка относится ко 2-й категории по обеспеченности подачи воды и по электроснабжению. Материал труб хозяйственно-питьевого водопровода – полиэтилен.

Для обеспечения необходимого напора в сети внутриплощадочного противопожарного водопровода предусмотрена повысительная установка в составе двух насосов (1 рабочий и 1 резервный) производительностью 89,5л/сек, напором 56,0м, мощностью 45,0кВт. Насосная установка относится к 1-й категории по обеспеченности подачи воды и по электроснабжению. Материал труб противопожарного водопровода для наружного и внутреннего пожаротушения – сталь.

Для обеспечения необходимого напора в сети внутриплощадочного противопожарного водопровода предусмотрена повысительная установка в составе двух насосов (1 рабочий и 1 резервный) производительностью 150,0 м³/час, напором 165,0 м, мощностью 132,0 кВт. Насосная установка относится к 1-й категории по обеспеченности подачи воды и по электроснабжению. Материал труб противопожарного водопровода для автоматического пожаротушения – сталь.

В насосной станции предусмотрен монтажный проём 2000×2000мм и таль грузоподъёмностью 2т для перемещения насосного оборудования. Также предусмотрена установка верстака для мелкого ремонта.

Для сбора дренажных стоков и случайных проливов от технологического оборудования в помещении насосной предусмотрена установка погружного насоса в приямке. Дренажные стоки отводятся в наружную сеть бытовой внутриплощадочной канализации по одному выпуску. Материал труб производственной канализации – полиэтилен.

Резервуары запаса воды на противопожарные нужды

Для хранения запаса воды на противопожарные нужды запроектированы 2 резервуара суммарным объёмом 375 м³, сблокированные со зданием Насосной станции. В каждом резервуаре хранится по 50% запаса воды. Резервуары оборудованы водозаборными, дыхательными трубопроводами и люками. Первоначальное заполнение резервуаров производится привозной водой через люки. Пополнение запаса воды после выработки предусмотрено в течение 24 часов.

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- представлены планы помещений, защищаемые установкой автоматического водяного пожаротушения с расстановкой спринклеров;
- представлены решения по компоновке Насосной станции противопожарного водоснабжения;
- представлены решения по подъёмно-транспортному оборудованию Насосной станции.

2.3.7. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

Тепловые сети

Теплоснабжение проектируемого складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее деревни Горки, участок №16/1, выполнен на основании задания на проектирование.

Источник теплоснабжения –автономная проектируемая котельная

Точка подключения – приямок котельной.

Расчетные тепловые нагрузки потребителей проектируемого складского комплекса с учетом потерь в сетях – 1,953/1,869 Гкал/час, в том числе:

- на отопление – 1,04 МВт;
- на вентиляцию – 0,172 МВт
- на тепловые завесы – 0,53 МВт
- на горячее водоснабжение (макс./сред) – 0,130/0,0465МВт
- на потери в сетях – 0,081МВт.

Категории надежности теплоснабжения склада – вторая.

Схема теплоснабжения – закрытая, четырехтрубная.

Теплоноситель систем отопления и вентиляции – горячая вода с расчетными температурами $t_1 / t_2 = 90/70^0$ С и давлением в точке подключения $P_1 = 50,0$ м в.ст.; $P_2 = 34,7$ м в.ст.

Теплоноситель систем ГВС – горячая вода с расчетными температурами $t_3 / t_4 – 65/55^0$ С и давлением в точке подключения $P_3 = 18,35$ м в.ст.; $P_4 = 12,9$ м в.ст.

В проекте предусматривается прокладка тепловых сетей от точки подключения до ввода в здание проектируемого складского комплекса. Протяженность трассы – 27,1 м.

Прокладка проектируемых тепловых сетей предусматривается:

- подземной, бесканальной;
- подземной, в футляре при пересечении проезжей части автомобильных дорог.

К прокладке приняты трубы гибкие предизолированные марки «Касафлекс», состоящих из гофрированных напорных труб из нержавеющей стали, с покровным слоем из полиэтилена с ОДК заводского изготовления. Для систем отопления и вентиляции принята одна труба в одной изоляции, для систем ГВС - две трубы «Касафлекс» в одной изоляции.

Компенсация тепловых удлинений проектируемых трубопроводов тепловой сети, в соответствии с техническими данными на трубы «Касафлекс» не предусматривается.

На входе в здание и на выходе из котельной устанавливаются переходы с пластика на сталь, совмещенные с фиксирующими опорами.

Присоединение систем отопления и вентиляции предусматривается по зависимой схеме.

Запорная, спускная арматура, а также воздушники предусмотрены стальными шаровыми.

Тепловые сети прокладываются с уклоном в сторону приямка котельной. Уклон проектируемой тепловой сети предусмотрен согласно имеющемуся профилю земли, но не менее 0.002. В верхних точках в здании склада устанавливаются воздушники.

Опорожнение тепловых сетей предусматривается в приямке котельной через закрытый выпуск с установкой клапана захлопки в охлаждающий колодец и далее в систему дождевой канализации.

Тепломеханические решения котельной

Для теплоснабжения проектируемого складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее деревни Горки, участок №16/1 принят собственный источник – проектируемая отдельно стоящая котельная.

Проект котельной выполнен на основании задания на проектирование.

Расчетные максимальные тепловые нагрузки потребителей проектируемого складского комплекса с учетом потерь в сетях и собственных нужд котельной – 1,951/1,867 МВт (1,678/1,606 Гкал/час), в том числе:

- на отопление, вентиляцию, воздушно-тепловые завесы – 1,742 МВт;
- на горячее водоснабжение – 0,130/0,045МВт
- на собственные нужды – 0,021МВт
- на потери в сетях – 0,081МВт.

Надежность теплоснабжения потребителей – вторая.

Для покрытия тепловых нагрузок потребителей в проекте предусматривается установка двух водогрейных котлов «Vitoplex 100» тип PV1 фирмы «Viessmann» (Германия) теплопроизводительностью 950 кВт каждый.

Котлы оснащены дутьевыми двухступенчатыми комбинированными горелками марки «GKP 90H» фирмы «Ойлон» (Финляндия).

Установленная тепловая мощность котельной – 1,900 МВт.

Основным видом топлива для котельной является дизельное марки зимнее ГОСТ 305-82* «Топливо дизельное».

Теплотворная способность дизельного топлива 10180 ккал/кг, удельный вес 860 кг/ м^3.

Схема теплоснабжения — закрытая.

Теплоноситель систем отопления и вентиляции – горячая вода с расчетными температурами t1 / t2 = 90/70^0 С.

Теплоноситель систем ГВС – горячая вода с расчетными температурами t3 / t4 = 65/55^0 С.

Поддержание постоянной, заданной заводом-изготовителем, температуры воды 70°С в обратных сетевых трубопроводах, на входе в каждый котел, выполняется при помощи общекотельной автоматики и путём подмеса воды из подающего трубопровода с помощью рециркуляционного насоса.

Для циркуляции сетевой воды в тепловых сетях и трубопроводах котельной устанавливается три циркуляционных насоса.

В проекте предусмотрено регулирование температуры теплоносителя в системах отопления и вентиляции в зависимости от температуры наружного воздуха.

Приготовление горячей воды на нужды ГВС предусматривается в двух бойлерах косвенного нагрева объемом V=750л. фирмы Reflex (Германия), теплопроизводительностью 99 кВт, устанавливаемых в котельной. Оба водонагревателя являются рабочими.

Первоначальное заполнение системы теплоснабжения и периодическая ее подпитка предусматривается непосредственно из хоз-питьевого водопровода.

Поступающая водопроводная вода на подпитку котельной и тепловых сетей обрабатывается в установке автоматической химической водоподготовки. Для защиты внутренней поверхности нагрева котлов и трубопроводов сетевой воды от накипеобразования и коррозии всей системы теплоснабжения, подключаемой к котельной по зависимой закрытой схеме, проектом в котельной предусматривается установка «Комплексон-6» (Россия, Тверь) предназначенная для впрыска в подпиточную воду специального реагента.

В котельной предусмотрена установка узла учета передаваемого тепла.

Диаметры магистральных трубопроводов сетевой воды и горячего водоснабжения на выходе из котельной выбраны с учётом расчётных тепловых нагрузок потребителей.

Проектом предусматривается работа водогрейных котлов в режиме поддержания постоянной температуры воды на выходе из котлов.

Регулирование работы котлов и поддержание необходимых параметров теплоносителя обеспечивается автоматикой котельной.

Отвод дымовых газов от каждого котла осуществляется по индивидуальным дымоходам Ду300/350 мм в индивидуальную металлическую теплоизолированную дымовую трубу диаметром 350 мм высотой 20,0 м.

Работа котельной предусматривается в автоматическом режиме, без постоянного присутствия обслуживающего персонала.

Топливоснабжение.

Согласно техническому заданию на разработку проекта отдельно стоящей котельной для теплоснабжения складского комплекса котельная будет работать на дизельном топливе.

Максимально-часовой расход дизельного топлива на котёл составит 88,19 кг/ч, на котельную с учётом рециркуляции Кр=1,5 – 264,57 кг/ч.

В соответствии с техническим заданием рекомендуется использовать дизельное топливо марок 3 (зимнее) или А (арктическое), поэтому мероприятия по догреву склада дизельного топлива и топливопроводов не требуется.

Доставка топлива предусматривается автомобильным транспортом.

Для хранения топлива к котельной со стороны брандмауерной стены предусматривается установка наземного двухстенного резервуара объемом 15 $м^3$ с двумя отсеками по 7,5 $м^3$. Емкость хранилища жидкого топлива рассчитана на пятисуточный запас расхода топлива, определённого для режима, соответствующего тепловой нагрузке котельной в режиме средней температуры самого холодного месяца.

Резервуар для хранения дизельного топлива представляет собой защитную ванну, внутри которой расположены основные резервуары. Эта конструкция имеет высокую степень защиты окружающей среды от вытекания нефтепродуктов на прилегающую территорию в случае разгерметизации резервуаров.

Слив доставленного топлива в резервуары производится насосной установкой автоцистерны. Топливо через сливной гибкий шланг автоцистерны подаётся в каждый резервуар через свою сливную муфту и огнепреградитель.

На трубопроводах забора топлива из резервуаров у каждого из них установлены обратные клапаны и огнепреградители, дыхательные клапаны, соединённые с атмосферой.

Кроме этого каждый из резервуаров оборудуются датчиками верхнего и нижнего уровня, позволяющими с помощью автоматики следить за уровнем дизельного топлива в резервуарах.

Для визуального измерения уровня заполнения резервуаров на каждом из них предусмотрен замерный люк и метр - шток для замера уровня нефтепродуктов.

Каждая из устанавливаемых на котлах горелок оборудованы: жидкотопливной форсункой, электромагнитными клапанами для жидкого топлива, насосом с клапаном для регулирования давления, топливным фильтром и топливным шлангами.

Подача дизельного топлива из резервуаров к котлам производится топливными насосами горелок, подающими топливо под давлением в форсунки для распыления и сжигания в топках котлов, а избыток топлива из горелочных блоков отводится по циркуляционному трубопроводу обратно в резервуары.

Забор и возврат топлива предусматривается по топливопроводам, проложенным в в полу котельной в открытой штробе.

На подающем дизелепроводе на входе в котельную установлен электромагнитный клапан, отключающий подачу топлива в случае прекращения подачи электроэнергии и загазованности котельной продуктами CO, а также при пожаре в котельной.

Индивидуальный тепловой пункт.

Тепловой пункт предназначен приготовления и подачи теплоносителя стребуемыми параметрами в системы отопления и ГВС.

Расчетные тепловые нагрузки потребителей проектируемого складского комплекса с учетом потерь в сетях – 1,953/1,853МВт.

Схема теплоснабжения четырехтрубная, закрытая с подачей горячей воды на нужды ГВС по самостоятельному трубопроводу с циркуляцией.

Узел учета тепла в ИТП не устанавливается. Учет тепла осуществляется в котельной.

Присоединение систем системы воздушного отопления, теплоснабжение вентиляции и ВТЗ присоединяются по зависимой схеме с прямыми параметрами тепловой сети.

Присоединение системы отопления предусматривается по зависимой схеме через узел смешения, состоящий из перемычки между подающим и обратным трубопроводами и двухходового клапана, установленного на подающем трубопроводе системы и сдвоенного смесительного насоса, установленного на обратном трубопроводе системы.

Система горячего водоснабжения – закрытая по отдельному трубопроводу с циркуляцией ГВС. Приготовление горячей воды для системы ГВС предусматривается в котельной. В проекте для систем ГВС предусмотрено применение арматуры и труб из коррозионно-стойких материалов.

Теплоноситель первичного контура – горячая вода с расчетными температурами $t_1 / t_2 = 90/70^0$ С.

Теплоноситель систем отопления потребителей – горячая вода с расчетными температурами 90/70°С.

Теплоноситель вторичного контура систем вентиляции потребителей – горячая вода с расчетными температурами 90/70°С.

Теплоноситель контура ГВС – горячая вода с расчетными температурами 65/55°С.

На вводе в ИТП устанавливается распределительная гребенка для систем отопления и вентиляции на четыре контура.

Циркуляция теплоносителя в системе отопления АБК осуществляется сдвоенным насосом установленным на обратном трубопроводе контура.

Циркуляция теплоносителя в системах воздушного отопления, теплоснабжение вентиляции, ВТЗ и ГВС осуществляется насосами котельной.

Тепловой пункт размещается в отдельном помещении на 1 этаже склада у наружной стены здания. Двери из теплового пункта открываются от себя.

Для стока воды полы спроектированы с уклоном в сторону приямка с дренажным насосом.

В ИТП предусматривается естественная приточно-вытяжная вентиляция.

Отделка ограждающих конструкций теплового пункта выполняется долговечными влагостойкими материалами.

Работа теплового пункта предусматривается в автоматическом режиме без постоянного присутствия обслуживающего персонала.

Для обеспечения безопасного обслуживания теплового пункта предусматриваются следующие мероприятия:

- тепловыделяющее оборудование и трубопроводы изолируются;
- все металлические части электрооборудования надежно заземляются;
- все средства автоматизации зануляются;
- предусматривается сигнализация об отклонениях рабочих параметров работы ТП в соответствии с требованиями СП 41-101-95 с передачей сигнала аварии на диспетчерский пункт.

Отопление

Проектом предусмотрены самостоятельные системы отопления:

- для АБК – система водяного отопления;
- для склада – система воздушного отопления;

Расходы тепла составляют:

- на отопление – 1,04 МВт;
- на вентиляцию – 0,172 МВт;
- на воздушно-тепловые завесы – 0,53 МВт;

Система отопления АБК – водяная двухтрубная со встречным движением теплоносителя. Для каждого их 4-х блоков АБК предусмотрена самостоятельная ветка.

Для гидравлической увязки ветвей системы отопления предусмотрена установка ручных балансировочных клапанов.

Трубопроводы отопления предусмотрены из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном. Участки трубопроводов отопления, прокладываемые открыто, располагаются в местах, где исключено их механическое повреждение и прямое попадание солнечного излучения.

Для участков трубопроводов отопления, прокладываемых скрыто, в местах установки запорной и регулирующей арматуры предусматриваются инспекционные люки.

Компенсация температурных удлинений трубопроводов происходит за счет самокомпенсации и установки П-образных компенсаторов.

В качестве отопительных приборов применены стальные панельные радиаторы со встроенным термостатическим клапаном. В помещениях зарядных устанавливаются радиаторы со сварным соединением, а регулирующая арматура вынесена за пределы помещений зарядных. В помещении электрощитовой предусмотрен электроконвектор.

Проектом предусмотрен спуск воды в нижних точках системы отопления и выпуск воздуха в верхних точках с помощью автоматических воздухоотводчиков.

Система отопления склада – воздушная с установкой воздушных отопительных агрегатов , работающих по схеме полной рециркуляции. Воздушно-отопительные агрегаты предусмотрены исполнения IP54.

Для теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов предусматривается отдельная магистраль. Система теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов – двухтрубная со встречным движением теплоносителя - предусматривает отдельные ветки теплоснабжения: для агрегатов, устанавливаемых непосредственно в зоне складов и для агрегатов, устанавливаемых на грузовой антресоли 3 этажа.

Трубопроводы теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов предусмотрены из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном.

Компенсация температурных удлинений трубопроводов происходит за счет самокомпенсации и установки П-образных компенсаторов.

Для выпуска воздуха из системы теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов на в верхних точках, предусмотрены автоматические воздухоотводчики.

Для слива теплоносителя из системы теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов в нижних точках предусмотрены сливные краны.

Проектом предусмотрены самостоятельные системы теплоснабжения:

- воздушно-тепловых завес;
- воздухонагревателей приточных камер;

Трубопроводы теплоснабжения выполняются из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном

Компенсация температурных удлинений трубопроводов происходит за счет самокомпенсации и установки П-образных компенсаторов.

Вентиляция

В помещениях АБК предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждением.

Воздухообмены в рабочих помещениях приняты из расчета подачи 40 $м^3$/ч на чел. (помещения с возможностью естественного проветривания через форточки в окнах).

В помещении обеденного принят 30 $м^3$/ч на чел.

В помещении зарядных воздухообмены рассчитаны на разбавление паров серной кислоты до ПДК и на разбавление водорода до взрывобезопасной концентрации. В технических помещениях зарядных воздухообмены рассчитаны на ассимиляцию тепловыделений от оборудования.

В бытовых помещениях воздухообмены приняты по нормативным кратностям.

Для каждого пожарного отсека предусмотрены самостоятельные системы вентиляции.

Самостоятельные системы вентиляции предусмотрены для помещений различного функционального назначения:

- бытовых помещений;
- помещений столовой;
- зарядных;
- административных помещений;

В системах вентиляции, обслуживающих административные помещения в качестве вентоборудования используются приточно-вытяжные установки с пластинчатыми рекуператорами.

Все приточно-вытяжные установки располагаются в выгороженных помещениях венткамер.

В помещении зарядных вытяжка предусмотрена из двух зон – верхней и нижней (2/3 и 1/3. Дополнительно предусмотрена естественная вытяжная вентиляция из верхней зоны.

Вентиляторы вытяжных систем зарядных предусмотрены взрывозащищенном исполнение и располагаются в выгороженных помещениях венткамер. Вентиляторы вытяжных систем зарядных резервируются.

Предусмотрена аварийная вытяжная вентиляция зарядных которая включается по сигналу от датчиков водорода, устанавливаемых в верхней зоне помещения зарядных и срабатывающих при достижении концентрации водорода до 20% от НКПР.

Во всех помещениях подача воздуха предусмотрена по схеме «сверху-вверх» с установкой воздухораспределителей в верхней части помещений в подшивном потолке.

В помещении столовой приточный воздух раздается над местами для посетителей, вытяжка осуществляется над линией раздачи. В обеденный зал подается дополнительный приточный воздух на компенсацию общеобменной вытяжки из моечных и производственного помещения, тем самым обеспечивая условие неперетекания неприятных запахов в обеденный зал. В производственном помещении предусмотрен местный отсос от плиты.

Воздухозаборы для приточных систем организованы через наружные решетки на фасаде здания на уровне 2 и 4 этажей. Низ решеток находится на отметке выше 2 м от уровня земли.

Для помещений склада предусмотрена естественная вентиляция, обеспечивающая кратность воздухообмена не менее 1 крата. Вентилирование склада предполагается в теплый период года. В холодный период года для экономии тепла в складе, как для производственного помещения с естественным освещением и с объемом на каждого работающего более 40 м3, предусматривается периодически действующая естественная вентиляция через фрамуги в наружных ограждениях.

Для естественной вентиляции склада в наружных стенах грузовой антресоли 4 этажа предусмотрены фрамуги. Приток воздуха осуществляется при открытых воротах склада (постоянно открыто 30% всех ворот склада).

Противопожарные мероприятия:

- дымоудаление из помещений складов;

Системы дымоудаления – с естественным побуждением дымовые люки (на каждые 1000 $м^2$ площади пола предусмотрен дымовой люк).

- для каждого пожарного отсека предусмотрены автономные системы вентиляции,
- приемные устройства наружного воздуха приточных систем смежных пожарных отсеков расположены на расстоянии более 3 м друг от друга,
- на воздуховодах систем вентиляции при пересечении противопожарных преград устанавливаются противопожарные нормально открытые клапаны;
- изоляция транзитных участков воздуховодов до нормируемого предела огнестойкости;
- в помещениях с выделением взрывоопасных смесей (помещения зарядных) предусматривается резервирование вытяжных систем, а также аварийная вентиляция, срабатывающая от сигнала газоанализаторов при достижении концентрации взрывоопасных смесей до 20% от НКПР и обеспечивающая разбавление взрывоопасных смесей до 0,1 НКПР.

Здание насосной

Система отопления насосной – электрическая. В помещении насосной предусмотрен электроконвектор с автоматическим регулятором тепловой мощности и уровнем защиты от поражения током класса 0.

Электроконвектор устанавливается под оконным проемом.

В помещении насосной предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Приток воздуха осуществляется через жалюзийную решетку, расположенную в наружной стене здания.

Воздухообмен в помещении насосной принят согласно расчету на ассимиляцию теплоизбытков в помещении от оборудования и солнечной радиации. Расчет выполнен для теплого и холодного периодов года, за расчетное значение воздухообмена взято наибольшее из полученных.

Тепло на нагрев наружного воздуха, поступающего через наружную жалюзийную решетку, учтено в нагрузке системы отопления.

Расход тепла на отопление насосной -1400 Вт.

Контрольно-пропускной пункт

Теплоснабжение КПП осуществляется от автономного электрического котла мощностью 14 кВт, расположенного в техническом помещении здания.

Система отопления КПП – водяная двухтрубная со встречным движением теплоносителя.

Поэтажная разводка трубопроводов отопления – открытая горизонтальная вдоль наружных стен над полом. Трубопроводы отопления сводятся в коллектор отопления, расположенный в техническом помещении здания. Подключение трубопроводов отопления к коллекторам предусмотрено с установкой запорной и регулирующей арматуры.

Трубопроводы отопления запроектированы из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном. Участки трубопроводов отопления, прокладываемые открыто, располагаются в местах, где исключено их механическое повреждение и прямое попадание солнечного излучения.

Транзитные участки трубопроводов отопления теплоизолированы.

В качестве отопительных приборов приняты стальные панельные радиаторы с боковым подключением.

Все отопительные приборы устанавливаются у наружных стен под оконными проемами.

Для регулирования теплоотдачи нагревательных приборов предусмотрена установка терморегулирующего клапана.

Для выпуска воздуха из системы отопления верхних точках системы предусмотрены автоматические воздухоотводчики. Удаление воздуха из приборов – ручное через краны Маевского, встроенные в приборы.

Для слива теплоносителя из системы отопления нижних точках системы и у котла предусмотрены сливные краны. Предусмотрена также возможность слива теплоносителя и из отопительных приборов через запорно-присоединительную гарнитуру.

Во всех помещениях КПП предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Приток воздуха осуществляется через клапаны наружного воздуха – КИВ-125.

Воздухообмен в помещении охраны принят 40 $м^3$/ч на человека, но не менее 1 крата. В санитарно-бытовых помещениях принята: для санузлов – 50 $м^3$/ч.

В остальных помещения воздухообмены приняты по нормируемым кратностям.

Самостоятельные системы вентиляции согласно санитарным нормам, противопожарным нормам и режимам работы помещений предусмотрены для следующих групп помещений:

- помещение охраны и комната отдыха,
- санузел.

Расход тепла на отопление КПП -13060 Вт

Котельная

Отопление котельной предусмотрено с помощью отопительного агрегата. Предусмотрена установка рабочего и резервного агрегата. Теплоноситель – вода с параметрами 90-70 ◦С.

Расход тепла на отопление – 18000 ккал/ч.

Вентиляция предусмотрена приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Воздухообмен в котельной принят из расчета 3-х крат и проверен на ассимиляцию теплоизбытков и подачу воздуха на горение.

Приток предусмотрен через жалюзийные решетки с утепленными клапанами, вытяжка через дефлекторы.

Холодоснабжение

Система холодоснабжения предназначена для обеспечения условий хранения термообработки продукции в камерах хранения и зонах отгрузки.

Проектом предусмотрена система холодоснабжения с непосредственным кипением хладагента общей холодильной мощности 458 кВт при температуре кипения -28 ^{0}С. В качестве хладагента используется хладагент R507A.

Холодильная система включает в себя:

-два винтовых полугерметичных компрессора;
-испарительный конденсатор;
-маслоотделитель;
-теплообменное оборудование;
-емкостное и вспомогательное оборудование;
-группы поверхностных воздухоохладителей

Схема холодильной установки непосредственная с безнасосной подачей холодильного агента в приборы охлаждения. Подача жидкого хладагента в воздухоохладители производится за счет разности давлений конденсации и кипения.

В соответствии с ГОСТ Р 12.2.142, ГОСТ Р 51360 схема холодоснабжения оснащена необходимым набором средств автоматической защиты, обеспечивающих защиту от

аварийных и опасных режимов при работе установки. Схема предусматривает также контроль и регулирование основных параметров. Уставки реле высокого давления не должны превышать расчетного давления Рр, но быть ниже, чем для предохранительного клапана. В соответствии с ГОСТ 2405 манометры (мановакуумметры) имеют класс точности не ниже 1,6.

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- Откорректированы проектные решения по организации вытяжки из зарядной. Уточнены отметки расположения вытяжных решеток, на плане указана естественная вытяжка из верхней зоны зарядной.
- Исключена установка отключающей арматуры на нагревательном приборе зарядного помещения.
- В пояснительной записке указано исполнение по взрывозащите вытяжных вентиляторов зарядной.
- Расчеты дымоудаления откорректированы в соответствии с методическими рекомендациями к СП 7.13130.2013 «Расчетное определение основных параметров противодымной вентиляции зданий».
- Представлены проектные решения по вентиляции и отоплению насосной.
- Откорректирован расчет естественной вентиляции КПП, учтено аэродинамическое сопротивление клапана КИВ.
- Представлены проектные решения по отоплению и вентиляции КПП и насосной.
- В состав проектной документации, графическая часть подраздела «Холодоснабжение», включены листы, на которых приведены условные обозначения. На схемах присвоены позиции, соответствующие перечню основного оборудования.
- Выполнен проверочный теплотехнический расчет (расчет теплопоступлений).
- В состав проектной документации, графическая часть подраздела «Холодоснабжение», включен «План размещения оборудования» и «План трасс фреоновых и дренажных трубопроводов».
- Температура конденсации холодильного агента принята с учетом рекомендуемых перепадов температур между значениями температурно-влажностных параметров наружного воздуха и температурами конденсации холодильного агента в зависимости от принятого способа охлаждения теплообменной поверхности конденсатора.

2.3.8. Система электроснабжения

Электроснабжение энергопринимающих устройств ООО «Управляющая компания ТЕРРА Эссет Менеджмент» предусматривается в соответствии с техническими условиями ОАО «МОЭСК» Приложение № 1 к договору № ИА-13-302-1866 (952627) от 30.09.2013:
-разрешенная мощность – 10000 кВт,
-категория- II,
-источник питания – ПС 220кВ Бутово (ПС № 859 Бутово),
-точка подключения – РУ-0,4 кВ 2БКТП №1 – 2БКТП №6.

Для подключения складского комплекса к сетям ОАО «МОЭСК» представлено письмо ООО «Управляющая компания ТЕРРА Эссет Менеджмент» № 543 от 12.11.13г:
-разрешенная мощность на складской комплекс – 690 кВт,
-категория – II,
-точка подключения – РУ-0,4 кВ проектируемой 2БКТП.

По категории надежности электроснабжения основные электроприемники складского комплекса относятся к потребителям II категории, электроприемники систем противопожарной защиты, охранная сигнализация, аварийная вентиляция зарядных, средства связи - к I категории.

Основными потребителями электроэнергии комплекса являются электроосвещение, холодильные машины, системы вентиляции, слаботочные системы, оргтехника, зарядные устройства.

Для приема электроэнергии от 2БКТП 10/0,4 кВ (ОАО «МОЭСК») с двумя

трансформаторами мощностью по 1250 кВА, установленной в границах участка, и распределения ее по потребителям складского комплекса, предусматривается установка щита ГРЩ в помещении электрощитовой.

От двухсекционного РУ-0,4 кВ 2БКТП 10/0,4 кВ до щита ГРЩ предусматривается прокладка двух взаиморезервируемых кабельных линий марки 4АПвБбШп 4×150 мм^2 в траншее.

Щит ГРЩ запроектирован с двумя основными секциями шин. Для резервирования питания во вводной панели щита предусматривается установка секционного рубильника с возможным подключением каждой секции к первому или второму вводу.

Электроснабжение электроприемников систем противопожарной защиты (системы ПС и оповещения, противопожарных клапанов, эвакуационного освещения) предусматривается от отдельной панели ЩПЗ, в составе щита ГРЩ, с устройством АВР, с подключением от двух вводов щита ГРЩ и дизельной электростанции ДЭС.

Электроснабжение электроприемников I категории (средств связи, охранных систем, аварийной вентиляции зарядных) и котельной предусматривается от отдельной панели с устройством АВР, в составе щита ГРЩ, с подключением от двух вводов щита ГРЩ и дизельной электростанции ДЭС. На проектную документацию по котельной представлено положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад» № 4-1-1-0459-13 от 02 декабря 2013 г. В соответствии с техническим заданием на проектирование ДЭС используется в качестве аварийного источника электроснабжения при отключении питания от сети.

Электроснабжение холодильных установок предусматривается от отдельной панели ГЩПХМ с устройством АВР, в составе щита ГРЩ, с подключением от двух вводов щита ГРЩ и дизельной электростанции ДЭС. В соответствии с дополнением № 2 к техническому заданию на проектирование от 10.02.2014г. ДЭС используется в качестве аварийного источника электроснабжения холодильных машин, работающих в режиме экономии электроэнергии для поддержания постоянной температуры, при отключении питания от сети. В случае отключении электроснабжения от сети и возникновения пожара питание холодильного оборудования автоматически отключается от ДЭС и предусматривается питание от ДЭС противопожарных потребителей и потребителей I категории.

ДЭС мощностью 250кВт запроектирована в защитном кожухе и устанавливается на территории комплекса.

Качество электроэнергии соответствует требованиям ГОСТ 13109-97.

Схема подключения ДЭС исключает подачу напряжения в сеть централизованного электроснабжения.

Молниезащита ДЭС запроектирована по II уровню защиты.

ДЭС и пространство над дыхательным клапаном попадают в зону молниезащиты дымовой трубы котельной. Заземляющее устройство для ДЭС запроектировано в виде контура из совокупности вертикальных заземлителей (сталь угловая 50х50х5 мм) и горизонтальных заземлителей (сталь полосовая 50х5 мм). Сопротивление заземляющего устройства не превышает 4 Ом.

Расчетная мощность комплекса составляет Pр=690 кВт, Sр=723,33 кВА, в т.ч. по I категории - Pр=33,35 кВт, Sр=36,32 кВА. Расчетная мощность электроприемников систем противопожарной защиты составляет Pр=190,5 кВт, Sр=211,7 кВА.

Для компенсации реактивной мощности предусматривается использование конденсаторных установок, обеспечивающих cosφ=0,95.

Учет электроэнергии, потребляемой электроприемниками комплекса, предусматривается электронными счетчиками трансформаторного включения 380/220 В, 5(7,5) А, кл.т.1,0 и прямоточными электронными счетчиками 380/220 В, 5(50) А, кл.т.1,0 в щите ГРЩ.

Для распределения электроэнергии по складскому комплексу запроектированы групповые распределительные щитки.

Защита электрических сетей предусматривается автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями в щите ГРЩ и групповых распределительных щитках. На линиях, питающих переносное оборудование, предусматриваются устройства защитного

отключения (УЗО) с током срабатывания 30 мА.

Распределительные и групповые сети запроектированы сменяемыми, кабелями не распространяющие горение с пониженным дымо - и газовыделением в исполнении нг-LS. Для электроприемников систем противопожарной защиты предусмотрены огнестойкие кабели с пониженным дымо - и газовыделением в исполнении нг-FRLS.

В местах проходов кабелей через стены, перегородки и перекрытия предусматриваются уплотнения в соответствии с требованиями ГОСТ Р 50571.15 и главы 2.1 ПУЭ. Проход кабелей запроектирован в стальных трубах, огнестойкость прохода должна быть не менее огнестойкости строительной конструкции, в которой он выполнен.

Проектом предусматривается следующие виды электроосвещения:

- рабочее – во всех помещениях;
- аварийное резервное и ремонтное (12 В) – в технических помещениях;
- аварийное эвакуационное – на лестницах, в коридорах, холлах, фойе, производственных помещениях, в помещениях общественного питания;
- наружное – фасадное и на опорах.

Для внутреннего освещения запроектированы светильники с энергосберегающими и люминесцентными лампами. Для наружного освещения предусматриваются светильники с натриевыми лампами на металлических опорах и прожекторы с натриевыми лампами на фасадах здания. Сети наружного освещения территории запроектированы кабелями марки ВБбШв 5х6 мм^2 в траншеях.

Управление наружным освещением предусматривается в ручном режиме – со щита наружного освещения ЩНО и в автоматическом режиме – от фотодатчика.

Система заземления сети TN-C-S.

Запроектированы основная и дополнительная система уравнивания потенциалов.

В качестве Главной заземляющей шины (ГЗШ) предусматривается шина РЕ в щите ГРЩ.

Молниезащита складского комплекса запроектирована по III уровню защиты. В качестве молниеприемника предусматривается металлическая сетка (сталь круглая диаметром 8 мм) с шагом ячейки 10х10 м, соединенная токоотводами (сталь круглая диаметром 8 мм) с заземляющим устройством в виде контура из совокупности горизонтальных заземлителей (сталь полосовая 40х4 мм) и вертикальных заземлителей (сталь угловая 40х40х4 мм).

Контрольно-пропускной пункт

По категории надежности электроснабжения электроприемники КПП относятся к потребителям III категории, кроме системы ОПС и оповещения и аварийного резервного освещения, которые относятся к потребителям I категории.

Для приема электроэнергии от щита ГРЩ здания склада и распределения ее по потребителям в коридоре КПП предусматривается установка щита ЩС (КПП).

От панели щита ГРЩ до щита ЩС (КПП) предусматривается прокладка кабельной линии марки ВБбШв 5х10 мм^2 в траншее.

Щит ЩС (КПП) запроектирован с одной основной секцией шин. Система ОПС и оповещения и светильники аварийного резервного освещения предусматриваются со встроенными автономными источниками питания.

Расчетная мощность электроприемников КПП составляет Рр=16,56 кВт, Sр=18,4 кВА.

Защита электрических сетей предусматривается автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями в щите ЩС(КПП).

Электрические сети запроектированы сменяемыми, кабелями с медными жилами не распространяющими горение с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-LS. Для питания электроприемников противопожарных систем предусматриваются огнестойкие кабели с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг -FRLS.

Проектом предусматривается следующие виды электроосвещения:

- рабочее – во всех помещениях;
- аварийное резервное – в помещении охраны;
- аварийное эвакуационное – в коридорах,
- наружное – фасадное и на опорах.

Для внутреннего освещения запроектированы светильники с энергосберегающими и люминесцентными лампами.

Для наружного освещения запроектированы прожекторы с натриевыми лампами на фасадах здания КПП. Для освещения въезда на территорию предусматриваются светильники с натриевыми лампами на металлических опорах. Управление наружным освещением предусматривается в ручном режиме – со щита наружного освещения ЩНО(КПП) и в автоматическом режиме – от фотодатчика.

Система заземления сети TN-C-S.

Запроектирована основная система уравнивания потенциалов.

В качестве Главной заземляющей шины (ГЗШ) предусматривается шина PE в щите ЩС(КПП).

Молниезащита здания КПП запроектирована по III уровню защиты. В качестве молниеприемника предусматривается металлическая сетка (сталь круглая диаметром 8 мм) с шагом ячейки 10х10 м, соединенная токоотводами (сталь круглая диаметром 8 мм)) с заземляющим устройством в виде контура из совокупности горизонтальных заземлителей (сталь полосовая 40х4 мм) и вертикальных заземлителей (сталь угловая 40х40х4 мм).

Насосная станция

По категории надежности электроснабжения электроприемники насосной станции относятся к потребителям I категории.

Основными потребителями электроэнергии насосной станции являются установки пожарных насосов для автоматического пожаротушения и установки насосов пожаротушения от пожарных кранов, электроосвещение, системы вентиляции, электроотопление.

Работа насосной станции предусматривается в автоматическом режиме – без постоянного обслуживающего персонала.

Для приема электроэнергии от щита ГРЩ и ДЭС и распределения ее по потребителям в помещении насосной предусматривается установка двухсекционного щита ЩС (НС) с устройством АВР на секционном выключателе.

От двух вводов щита ГРЩ с устройством АВР и ДЭС до щита ЩС(НС) предусматривается прокладка двух взаиморезервируемых кабельных линий марки 2ВБбШВнг- FRLS 5х95 мм^2 в траншее.

Расчетная мощность электроприемников насосной станции составляет Pр=178,0 кВт, Sр=209,4 кВА.

Подключение электродвигателей пожарных насосов предусматривается через устройства плавного пуска. Предусматриваются шкафы управления пожарными насосами с устройствами плавного пуска, имеющими Сертификат соответствия пожарной безопасности.

Защита электрических сетей предусматривается автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями в щите ЩС(НС).

Электрические сети запроектированы сменяемыми, кабелями с медными жилами не распространяющими горение с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-LS. Для питания электроприемников пожарных насосов предусматриваются огнестойкие кабели с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг -FRLS.

В помещении насосной станции предусматривается рабочее и аварийное резервное освещение светильниками с люминесцентными и энергосберегающими лампами. Светильники аварийного резервного освещения предусматриваются со встроенными автономными источниками питания.

Запроектирована основная система уравнивания потенциалов.

В качестве Главной заземляющей шины (ГЗШ) предусматривается шина PE в щите ЩС(НС).

Молниезащита здания насосной запроектирована по III уровню защиты. В качестве молниеприемника предусматривается металлическая сетка (сталь круглая диаметром 8 мм) с шагом ячейки 10х10 м, соединенная токоотводами (сталь круглая диаметром 8 мм) с заземляющим устройством из горизонтальных заземлителей (сталь полосовая 5х50 мм), соединенных с заземляющим устройством здания склада.

Котельная

По категории надежности электроснабжения электроприемники котельной относятся к потребителям II категории, кроме системы охранно-пожарной сигнализации и оповещения, которая относится к потребителям I категории.

Предусматривается работа котельной в автоматическом режиме без постоянного присутствия обслуживающего персонала.

Для приема электроэнергии от щита ГРЩ и распределения её по потребителям котельной предусматривается установка щита ЩС в помещении котельной. В щите ЩС запроектированы две основные секции шин с устройством АВР на секционном выключателе.

Система ПС и оповещения предусматривается со встроенным автономным источником питания.

От двух секций щита ГРЩ до щита ЩС предусматривается прокладка двух взаиморезервируемых кабельных линий марки ВБбШп 5х6 мм2 в траншее.

Расчетная мощность электроприемников котельной составляет Pp=17,0 кВт, Sp=21,0 кВА.

Защита электрических сетей предусматривается автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями в щите ЩС.

Учет электроэнергии, потребляемой электроприемниками котельной, предусматривается трехфазными прямоточными электронными счетчиками 400/230 В, 5-50 А, Кл. точности 1,0 в щите ЩС.

Запроектированы следующие виды электроосвещения: рабочее, аварийное резервное, ремонтное (через разделительный трансформатор 220/12В) и наружное освещения входа.

Электроосвещение запроектировано светильниками с люминесцентными лампами.

Светильники аварийного резервного освещения запроектированы во взрывозащищенном исполнении.

Управление освещением предусматривается выключателями по месту, выключатели для управления освещением входа и аварийным резервным освещением вынесены за пределы котельной.

Электрические сети запроектированы сменяемыми кабелями не распространяющими горение с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-LS. Для подключения системы ПС и оповещения предусматривается огнестойкий кабель с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-FRLS.

Система заземления сети предусматривается TN-C-S.

Запроектирована система уравнивания потенциалов. В качестве Главной заземляющей шины (ГЗШ) предусматривается шина PE в щите ЩС.

Запроектирована молниезащита здания котельной по III уровню защиты.

В качестве мониеприемника котельной предусматриваются стержневые молниеприемники из стали круглой диаметром 10 мм на конструкции крепления труб, возвышающиеся над дымовыми трубами на 1,0 м. В качестве токоотвода используются металлические конструкции крепления труб. Предусматривается соединение молниеприемника и токоотвода с заземляющим устройством из совокупности горизонтальных заземлителей (сталь полосовая 40х4 мм) и вертикальных заземлителей (сталь угловая 50х50х5 мм).

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- Мощность трансформаторов БКТП 10/0,4 кВ 2х1250 кВА приведена в соответствие с техническими условиями ОАО «МОЭСК» приложение №1 к договору № ИА-13-302-1866 (952627) от 30.09.2013.
- Для компенсации реактивной мощности предусматривается использование конденсаторных установок, обеспечивающих cosφ=0,95.
- Представлена проектная документация по автономному резервному источнику питания ДЭС.
- В щите насосной станции ЩС(НС) предусмотрены две секции шин с устройством АВР на секционном выключателе.
- На принципиальных схемах щитов ЩС(НС) и КПП предусмотрено подключение

аварийного резервного освещения.

- На принципиальной схеме щита КПП для подключения системы пожарной сигнализации и оповещения предусмотрен кабель в исполнении нг-FRLS.
- В проектной документации представлены сведения о классификации помещений по взрыво-пожаробезопасности в соответствии с ПУЭ.
- Предусмотрена дополнительная система уравнивания потенциалов для душевых и помещений моечных тары.
- Определена категория молниезащиты ДЭС в соответствии с СО 153-34.21.122-2003.
- Представлены проектные решения по заземлению ДЭС.
- Представлено дополнение к Техническому заданию на проектирование о применении ДЭС в качестве аварийного источника электроснабжения холодильных машин, работающих в режиме экономии электроэнергии для поддержания постоянной температуры, при отключении питания от сети.

2.3.9. Сети связи

Структурированные кабельные системы. Наружные сети связи.

Структурированная кабельная сеть (СКС) объединяет локально-вычислительную сеть (ЛВС) и телефонную сеть складского комплекса.

Система предусматривает:

- обеспечение возможности подключения пользователей к активному оборудованию локальной вычислительной сети (ЛВС) на оборудованных рабочих местах с возможностью, при необходимости, проведения коммутации любого рабочего места с любой точкой системы;
- получение доступа к сети интернет;
- получение доступа к услугам местной телефонной связи.

Главный телекоммуникационный шкаф (ШК №1) предусматривается разместить в АБК №3 на отм. 0.000 в пом. №155

Телекоммуникационные шкафы предусматривается разместить:

- (ШК №2) в АБК №2.2 на отм. 0.000 в пом. №136 - аппаратная;
- (ШК №3) в АБК №2.1 на отм. 0.000 в пом. №111 - экспедиция №1 ;
- (ШК №4) в АБК №1 на отм. +6.600 в пом. №301 - холл ;
- (ШК №5,6,7) на складской зоне №2 пом.151 на отм. +12.500;
- (ШК №8) на КПП в пом. №2.

В соответствии с техническими условиями ООО «ЗагородТелеком» №17а от 24.10.2013 предусматриваются следующие телекоммуникационные услуги:

- 5 телефонных номеров;
- Доступ в интернет со скоростью до 100 Мбит/с.

Согласно техническим условиям, силами оператора связи, предусматривается прокладка оптической связи до точки подключения Трансформаторной подстанции (ТП) складского комплекса. От трансформаторной подстанции (ТП) до складского корпуса запроектировано прокладка кабеля в ПНД трубе 0110, далее в перфорированном лотке до главного телекоммуникационного шкафа.

Для связи ТП и главного телекоммуникационного шкафа с помощью оптической линии используется одномодовый (SM) оптический кабель не менее 8 волокон, в соответствии с техническими условиями.

В главном телекоммуникационном шкафу предусмотрено активное оборудование:

- медиа конвертер (оборудование оператор связи);
- маршрутизатор (оборудование оператор связи);
- VoIP шлюз (оборудование оператора связи);
- коммутатор ядра;
- коммутатор доступа;
- коммутатор доступа POE;
- АТС.

В телекоммуникационных шкафах других помещений предусматриваются коммутаторы доступа (для ШК №5,6,7 устанавливается коммутатор доступа POE).

Магистральная сеть для связи оборудования СКС шкафов (ШК2-ШК8) с оборудованием серверной ШК1 выполняется кабелями оптико-волоконными, 4 волокна - ОМ3 для передачи сигналов ЛВС, и многожильными кабелями UTP кат.5е для передачи телефонного сигнала. Магистральные кабели заводятся на оптические полки.

На рабочих местах устанавливаются однопортовые или двухпортовые информационные розетки RJ45 1~я подключения персонального компьютера, сетевого принтера или персонального компьютера и телефона.

В складских зонах №1,2,3 предусматривается установка точек доступа WI-FI. Питание точек доступа WI-FI реализовано с помощью Ethernet (PoE). Распределительная сеть обеспечивает передачу телефонного сигнала и передачу данных ЛВС со тростью 100 Мбит/сек. Топология сети - «иерархическая звезда».

Система технологических коммуникаций в складском корпусе предусматривает для организации кабельных трасс лоток неперфорированный с 2-мя перегородками и вертикальные стояки.

В соответствии с техническими условиями оператора связи ООО «ЗагородТелеком» №17а от 24.10.2013 наружными сетями связи предусматривается строительство кабельной канализации.

В грунте предусматривается проложить полиэтиленовые трубы (ПНД):
- от трансформаторной подстанции (ТП) до складского корпуса ПНД 0110 (для нужд слаботочных систем, не относящихся к противопожарным системам);
- от КПП до складского корпуса ПНД 0110 2шт. (для нужд слаботочных систем);
- от насосной станции до складского корпуса ПНД 050 2шт. (для нужд слаботочных систем);
- от котельной до складского корпуса ПНД 050 2шт. (для нужд слаботочных систем);
- от КПП до раздвижных ворот ПНД 025 2шт. (для подключения и управления раздвижными воротами);
- от КПП до шлагбаума №1 ПНД 025 2шт. (для подключения и управления шлагбаумом);
- от КПП до шлагбаума №2 ПНД 025 (для подключения шлагбаума);
- от шлагбаума №1 до шлагбаума №2 ПНД 025 (для синхронизации шлагбаумов).

В телекоммуникационных шкафах коммутационных распределителей (ГКР, КР) предусматриваются источники бесперебойного питания (ИБП), обеспечивающие электропитание активного сетевого оборудования от сети электроснабжения 3 категории надежности.

Система радиофикации

В соответствии с техническими условиями МУП «Телекоммуникации и связь» от 13.03.2014 №08 проектом предусматривается строительство системы радиофикации, предназначенной для трансляции 3-х программного радиовещания, а так же оповещения населения по сигналам ГО и ЧС, путем прерывания вещания первой программы.

Проектом предусматривается строительство системы радиофикации, путем установки радиоприемников, для приема эфирного вещания. Радиоприемники должны работать в российском УКВ диапазоне (63-74 МГц) с приемом радиостанции «Россия» на частоте 66,44 МГц.

Радиоприемники устанавливаются в помещениях:
Помещение водителей (пом.115, пом.134, пом.163)
Обеденный зал на 24 посадочных места (пом.124)
Помещение аппаратной (пом.136)
Рабочее помещение сотрудников (пом.209. пом.210, пом.216, пом.217)
Помещение отдыха (пом.232)
Кабинет (пом.305, пом.323)
Рабочее помещение (пом. 405, пом.427)
Рабочее помещение сотрудников (пом.402, пом.403, пом.404, пом.428, пом.429, пом.430)
Радиоприемники устанавливаются рядом с электрическими розетками.

Система часофикации

Представленная в проекте система электрочасофикации представляет собой комплекс технических средств, обеспечивающих индикацию единого времени на вторичных электрочасах.

В качестве управляющих часов были выбраны первичные часы модели ЦП-1 производителя ОАО «Хронотрон». Первичные часы обеспечивают нормальный ход управляемых стрелочных часов при наличии внешнего источника питания, а также восстановление нормального хода стрелочных часов после пропадания внешнего питания на срок, не превышающий автономный запас хода. Кроме того, первичные часы обеспечивают начальную установку стрелочных часов, подключенных к ним, на текущее время, а также возможность внешней синхронизации с помощью сигналов DCF передаваемых GPS-приёмником.

Первичные часы установлены в помещении аппаратной (пом. 136)

В качестве вторичных часов была выбрана модель: СВ.ОМС.40Б.ДС24.П.АЦ производителя ОАО «Хронотрон». Часы работают от импульсов чередующейся полярности, поступающих от источника импульсов (часов цифровых первичных ЦП).

Вторичные часы устанавливаются в следующих помещениях:

- Обеденный зал на 24 посадочных места (пом. 124).
- Склад №1 с зонами погрузки-разгрузки (пом. 101).
- Склад №2 с зонами погрузки-разгрузки (пом. 151).
- Склад №3 с зонами погрузки-разгрузки (пом. 165).

Система охранного телевидения

Система охранного телевидения (СОТ) предусмотрена для:

- осуществления круглосуточного наблюдения за охраняемым объектом;
- передачи службе охраны визуальной (телевизионной) информации о действиях нарушителя при проникновении в охраняемые помещения (зоны) и ее документирование.

Системой СОТ предусматривается оборудовать:

- внешний периметр здания;
- входы/выходы;
- складская зона;
- антресоли;
- зона погрузки-разгрузки;
- доклевеллеры.

Для периметра здания предусматриваются всепогодные камеры SCO-2080RHP с функцией день/ночь с ИК-подсветкой, для внутренних помещений применяется цветные камеры SCB-2001P.

Предусматривается резервное питание системы. При пропадании основного питания, резервное питание обеспечивает работоспособность системы СОТ не менее 1 часа.

В качестве приемной аппаратуры используются пять 16 - канальных и два 8- канальных цифровых видеорегистратора реального времени Samsung SRD-1673DP и Samsung SRD-873D, устанавливаемые на 1-м этаже в пом. 136 (аппаратная) и пом. 155 (аппаратная).

Для подключения достаточно удаленных камер используются активный приёмник видеосигналов на 16 каналов TPA016A и приемопередатчик видеосигнала по витой паре TTP111VT.

На КПП подключением через сеть Ethernet предусматривается удаленное рабочее место.

Источники бесперебойного питания СКАТ-1200, СКАТ-1200У, СКАТ-1200М, SKAT-V.16, для видеокамер размещаются в помещении аппаратной (пом. 136, пом. 155), пом. экспедиции №1 (пом. 111), пом. Складской зоны №1 (пом. 101), пом. Складской зоны №2 (пом. 151), пом. Складской зоны №3 (пом. 165), пом. открытой грузовой антрисоли (пом. 309, пом. 312 и пом. 415) согласно планам.

Система контроля доступа

СКД предусмотрена для:

- организации вход/выход персонала и посетителей в АБК_1, 2.1, 2.2, 3 объекта. В качестве точек прохода установить контроллер/считыватель карт доступа, организовать изготовление и выдачу пропусков-индентификаторов для персонала, данные, регистрируемые точками прохода;
- организации односторонней точки прохода в виде блокировки дверей в помещения (вход - считыватель, выход - кнопка) и на лестничные клетки (вход в коридор АБК с лестничной клетки - считыватель, выход на лестничную клетку - кнопка);
- организации контроля и управления приводом откатных ворот на въезде на территорию;
- организации контроля и управления приводом шлагбаумов на въезде на территорию.

В качестве ядра СКД предусмотрена интегрированная система безопасности «Орион». Данная система представляет собой объединение аппаратных и программных средств.

Пульт управления С2000М (учтен в разделе АПС) выполняет две основные функции:

- аппаратного объединения отдельных приборов и устройств с помощью единого системного интерфейса RS-485 и линий связи;
- информационного объединения оборудования с помощью общего протокола информационного обмена.

Для построения системы СКД в качестве вспомогательных устройств используются контроллеры доступа С2000-2. Приборы интегрируются в существующий системный интерфейс RS-485 и осуществляют информационный обмен с пультом управления С2000М.

С2000-2 без потери взаимосвязи разнесены по территории объекта. Контроллеры устанавливаются над дверным проемом за подвесным потолком в АБК.

Точка прохода включает в себя следующее оборудование:

- контроллер доступа С2000-2 предназначенный для обработки информации от считывателей идентификаторов, определения приоритетов доступа и управления исполнительными устройствами.
- считыватель идентификатор;
- кнопка «выход»;
- исполнительные механизмы (двери, оборудованные электромагнитными (электромеханическими) замками и доводчиками);
- геркон (для снятия состояния положения двери);
- ручник для возможности разблокировки двери механическим путем при срабатывании пожарной сигнализации.

Так же предусматривается установка и управление откатными воротами и шлагбаумами в количестве 2 шт. Управление предполагается реализовать двумя способами:

- с помощью брелка по радиоканальной лини связи;
- с помощью пульта управления установленного на КПП.

Для обеспечения работы системы предусмотрено электропитание контроллеров С2000-2 и электромагнитных (электромеханических) замков от сети постоянного тока напряжением 12В, с использованием блоков питания СКАТ, расположенных в каждом АБК.

Предусмотрено подключение блоков питания, а так же привода откатных ворот и шлагбаумов к существующей сети электроснабжения здания, а также заземление проектируемого оборудования по I категория электропитания.

Система охранной сигнализации

Система охранной сигнализации (СОС) предусматривает:

- обнаружение несанкционированного проникновения в здание и охраняемые помещения;
- оповещение персонала охраны о факте проникновения;
- контроль помещений «специального назначения»;
- запись и хранение событий по постановке/снятию помещений под охрану и срабатыванию системы;
- возможность централизованной постановки на охрану и снятия с охраны объектов защиты (помещение, группа помещений).

В качестве ядра СОС предусматривается интегрированная система безопасности «Орион». Данная система представляет собой объединение аппаратных и программных средств.

Для построения системы ОС в качестве вспомогательных устройств используются контроллеры двухпроводной адресной линии связи С2000-КД/1. Данный контроллер предназначен для обработки информации от адресных охранных устройств (извещателей, расширителей...), передачи тревожной информации на сервер ОС. Приборы интегрируются в существующий системный интерфейс RS-485 и осуществляют информационный обмен с пультом управления С2000М.

С2000-КДЛ распределены по территории объекта. Контроллеры устанавливаются на стене в отдельных охраняемых помещениях (комнатах обогрева охраны) в каждом АБК.

На территории объекта реализованы два рубежа охраны.

1-й рубеж - охрана периметра здания:

вход/выход (двери внешние на открытие);

внешние окна здания (на разбитие).

2-й рубеж - охрана внутреннего объема здания:

внешние окна здания (на проникновение);

вход/выход (двери на проникновение).

Для организации обнаружения несанкционированного проникновения в зонах погрузки автотранспорта на каждые подъемно-секционных ворот устанавливается комплект оборудования:

- С2000-АР2 -Адресный расширитель на две зоны сигнализации;
- ИО- 102-20/Б2 П (СМК-20) -Магнитоконтактный извещатель;
- С2000-ИК исп.03 - извещатель охранный объемный оптико-электронный адресный.

Для организации обнаружения несанкционированного проникновения через люки системы дымоудаления на каждый световой проем предусматривается охранный оптико-электронный поверхностный адресный извещатель (тип "штора").

2.3.10. Автоматизация инженерных систем

Система электроснабжения. Сети внутреннего электрооборудования и электроосвещения. Складской корпус

Управление включением освещения складов осуществляется по датчику освещенности, подключаемому к щиту питания ЩНО, устанавливаемому в электрощитовой.

Управление включением освещения прилегающей территории предусмотрено по заданной программе с пункта диспетчера в автоматическом режиме. Так же, диспетчер имеет возможность ручного дистанционного управления освещением со своего места.

Диспетчеризация инженерных систем

В качестве ядра системы ДИС защиты здания используется интегрированная система безопасности «Орион», которая осуществляет объединение аппаратных и программных средств. На объекте организован круглосуточный пост охраны в КПП (пом. 002) с автоматизированными рабочими местами (АРМ).

В состав системы входят пульты, релейные модули, клавиатуры, контроллеры и др., объединенные единым системным интерфейсом RS-485 и линиями связи. В основе системы лежит пульт управления со встроенной клавиатурой и индикацией, используемые пользователем для централизованного дистанционного управления системой безопасности.

Двухсторонняя диспетчерская связь организуется за счет комплекса технических средств «Рупор-Диспетчер». Проектом предусматривается связь между КПП (пом. 002) и зданиями (помещениями):

- насосной;
- котельной;
- АБК №1 – электрощитовая (пом. 107);
- АБК №1 – венткамера (201);
- АБК №1 – венткамера (408);
- АБК №2 – венткамера (413);
- АБК №3 – венткамера (416);

- АБК №3 – венткамера (431);
- АБК №4 – венткамера (425).

Для обеспечения дистанционного автоматизированного контроля работоспособности оконечного оборудования диспетчерской связи из состава комплекса в здании КПП в помещении охраны (пом. 002) устанавливается прибор приемно-контрольный ППКОП и блок индикации.

Проектом по оборудованию здания комплексом технических средств диспетчеризации предусматривается:

- Автоматический контроль состояния инженерных систем объекта:
- контроль щитов системы АУПТ осуществляется в здании насосной;
- контроль щитов системы ВК – в здании насосной;
- контроль щитов воздушно-тепловых завес – в здании складского корпуса;
- контроль щитов системы вентиляции – в венткамерах АКБ по месту установки щитов;
- Контроль системы вентиляции:
- автоматическое отключение системы вентиляции, кондиционирования и воздушного отопления, кроме воздушно-тепловых завес, при срабатывании пожарной сигнализации;
- автоматическое открытие люков дымоудаления при срабатывании пожарной сигнализации;
- автоматическое закрытие огнезадерживающих клапанов при срабатывании пожарной сигнализации;
- Контроль системы энергосбережения на объекте (срабатывание АВР) осуществляется в помещении ГРЩ;
- Получение сигнала о затоплении. В помещениях с мокрыми процессами установлены датчики затопления (ДЗ):
- АБК №1 – узел ввода инженерных сетей (102);
- АБК №1 – зарядная (104);
- АБК №3 – зарядная (148).
- Получение сигналов безопасности датчиками охранной сигнализации из помещений:
- котельной;
- насосной;
- АБК №1 – электрощитовая (пом. 107);
- АБК №1 – венткамера (201);
- АБК №1 – венткамера (408);
- АБК №2 – венткамера (413);
- АБК №3 – венткамера (416);
- АБК №3 – венткамера (431);
- АБК №4 – венткамера (425).

Контроль систем, объединенных единым системным интерфейсом RS-485, отдельно не производится, т.к. пульт управления этими системами расположен на посту охраны.

Котельная. Автоматизация комплексная

Котловые контроллеры (комплектные с котлами) совместно с комплектной автоматикой горелок обеспечивают работу оборудования в автоматическом режиме без присутствия обслуживающего персонала. Для управления работой общекотельным оборудованием, работой насосов, поддержания заданной температуры воды в общем трубопроводе после котлов и управления работой котлов в «каскаде» применяется специализированный котловой контроллер.

Автоматика безопасности котла обеспечивает закрытие клапана на подводе топлива к горелке при следующих аварийных ситуациях:

- понижение давления топлива перед горелкой;
- повышение температуры воды на выходе из котла;
- понижение давления воздуха к горелке;
- повышение/понижение давления воды в котле;
- повышение температуры дымовых газов за котлом;

- уменьшение протока воды через котел;
- исчезновение напряжения в цепях защиты котлоагрегата;

При срабатывании аварийной защиты котельной автоматически снимается питание с электромагнитного клапана на вводе топлива в помещение котельную, при этом происходит передача сигнала и на пульт дежурного. Аварийная защита котельной срабатывает при:

- повышении концентрации угарного газа (CO) до значения 2-го порога – 100 мг/м3;
- срабатывании пожарной сигнализации;
- пропадании питания в цепях защиты.

Резервуар жидкого топлива горелок оснащается измерителями уровня с передачей информации на щит управления котельной (щит общекотельной автоматики)и на пульт дежурного. Автоматический контроль герметичности резервуара осуществляется электроконтактным манометром, передающим сигнализацию на щит управления котельной (щит общекотельной автоматики) и на пульт дежурного.

Также, на пульт дежурного (в помещении охраны) подаются следующие сигналы:

- обобщенный сигнал аварии котельного оборудования;
- понижение давления воды в котловом контуре;
- 1-й порог загазованности в котельной - концентрация угарного газа (CO) до 20 мг/м3;
- 2-й порог загазованности в котельной - концентрация угарного газа (CO) до 100 мг/м3;
- неисправность газоанализатора;
- «пожар» - от системы охранно-пожарной сигнализации;
- «проникновение» - от системы охранно-пожарной сигнализации.

В котельной установлен тепловычислитель в комплекте с расходомерами и датчиками температуры, для осуществления учета расхода тепла к потребителям.

2.3.11. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

Класс энергосбережения здания по СП 50.13330 – «Высокий» (В+).

Теплотехнические показатели ограждающих конструкций по проекту

Складская зона

Наружные стены:	$R_{o\ треб.}$ = 1,82 м^2 °С/Вт; $R_{o\ проект}$= 2,16 м^2 °С/Вт
Окна:	$R_{o\ треб.}$ = 0,30 м^2 °С/Вт; $R_{o\ проект}$= 0,51 м^2 °С/Вт
Покрытия (совмещенные):	$R_{o\ треб.}$ = 2,52 м^2 °С/Вт; $R_{o\ проект}$= 2,97 м^2 °С/Вт
Полы по грунту:	$R_{o\ проект}$= 9,43 м^2 °С/Вт

Офисная часть

Наружные стены:	$R_{o\ треб.}$ = 2,56 м^2 °С/Вт; $R_{o\ проект}$= 3,09 м^2 °С/Вт
Окна:	$R_{o\ треб.}$ = 0,43 м^2 °С/Вт; $R_{o\ проект}$= 0,51 м^2 °С/Вт
Покрытия (совмещенные):	$R_{o\ треб.}$ = 3,41 м^2 °С/Вт; $R_{o\ проект}$= 4,26 м^2 °С/Вт

Перечень основных энергоэффективных мероприятий, принятых в проекте:

– наружные ограждающие конструкции выполняются утепленными;

- удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания не превышает нормируемого значения по СП 50.13330.2012;

– предусмотрена автоматическая регулировка параметров теплоносителя в системе отопления и вентиляции;

- предусматривается автоматическое регулирование теплоотдачи отопительных приборов с помощью индивидуальных терморегуляторов;
- трубопроводы систем отопления и приточной вентиляции прокладываются в теплоизоляции;
- для гидравлической регулировки системы отопления предусмотрены балансировочные клапаны на магистралях и стояках;
- предусмотрены приточно-вытяжные установки с рекуперацией тепла в помещениях АБК и с рециркуляцией в складской зоне;
- на входах в здание предусмотрены воздушно-тепловые завесы;

- для освещения применяются светильники с энергосберегающими лампами;
- в складской зоне управление освещением автоматизировано;
- применяются автоматические устройства компенсации реактивной мощности;
- применяется экономичная водоразборная арматура;
- предусматриваются приборы учета расхода электроэнергии и воды.

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- Расчет средней кратности воздухообмена за отопительный период откорректирован. Пересчитаны все зависящие от средней кратности энергетические параметры.

2.3.12. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства

Уровень ответственности зданий – II (нормальный).

Эксплуатация здания разрешается после ввода объекта в эксплуатацию.

Необходимо эксплуатировать здание в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ, в том числе:

- ФЗ РФ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений;
- ФЗ РФ от 22.07.2008 г. №123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.

Техническая эксплуатация здания осуществляется в целях обеспечения соответствия здания требованиям безопасности для жизни и здоровья посетителей и обслуживающего персонала, экологической безопасности в течение всего периода использования объекта строительства.

Техническая эксплуатация здания включает:

- техническое обслуживание строительных конструкций и инженерных систем;
- содержание здания и прилегающей территории, расположенной в границах акта землепользования;
- ремонт здания, строительных конструкций и инженерных систем;
- контроль за соблюдением установленных правил пользования помещениями здания.

Основными задачами технической эксплуатации здания являются:

- обеспечение работоспособности и безопасной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем здания;
- обеспечение проектных режимов эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем здания;
- содержание помещений здания и прилегающей к зданию территории в соответствии с установленными санитарно-гигиеническими и противопожарными правилами и нормами.

Система технического обслуживания, содержания и ремонта обеспечивает:

- контроль за техническим состоянием здания путем проведения технических осмотров;
- профилактическое обслуживание, наладку, регулирование и текущий ремонт инженерных систем здания;
- текущий ремонт помещений и строительных конструкций здания, благоустройство и озеленение прилегающей территории в объемах и с периодичностью, обеспечивающих их исправное состояние и эффективную эксплуатацию;
- содержание в надлежащем санитарно-гигиеническом состоянии помещений здания и прилегающей к зданию территории;
- подготовку помещений здания, инженерных систем и внешнего благоустройства здания к сезонной эксплуатации (в осенне-зимний и весенне-летний периоды года);
- проведение необходимых работ по устранению аварий;
- учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды, сервисное обслуживание приборов учета расхода тепла и воды.

Техническая эксплуатация здания должна осуществляться в соответствии с проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией, составляемой в установленном порядке.

Эксплуатационная и исполнительная документация должна корректироваться по мере изменения технического состояния здания, переоценки основных фондов и проведения работ по ремонту, модернизации, реконструкции.

Требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций:

- с прилегающей к зданию территории должен быть обеспечен отвод поверхностных вод;
- вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через стены подвала должны быть герметизированы и утеплены;
- течи трубопроводов, расположенных в подвальном помещении, должны немедленно устраняться;
- цоколь здания должен быть защищен от увлажнения грунтовыми водами и обрастания мхом (устройство гидроизоляции ниже уровня отмостки);
- в случаях обнаружения трещин, выпучивания поверхности наружной отделки стен и при угрозе их обрушения должны устанавливаться (в местах возможного падения) ограждения на время ремонтных работ;
- при эксплуатации междуэтажных перекрытий необходимо обеспечивать их несущую способность (не допускать перегруз); трещины и прогибы, превышающие нормативные требования, не допускаются;
- крыша здания должна очищаться от снега, не допуская образования снегового покрова.

Не допускается в процессе эксплуатации:

- переоборудование и перепланировка здания (помещений), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению противопожарных норм и правил, нарушению в работе инженерных систем и установленного оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- перепланировка помещений, ухудшающая санитарно-гигиенические условия эксплуатации.
- нарушение гидроизоляции фундаментов и стен подвальных помещений;
- производство земляных работ (устройство траншей, котлованов) в непосредственной близости от фундаментов без специального разрешения, выдаваемого в установленном порядке;
- посадка деревьев должна осуществляться на расстоянии не менее 5 м от наружных стен здания до оси деревьев, а кустарников – не менее 2,5 м;
- наличие просадок и разрушений отмостки;
- скопление снега у стен здания; необходимо удалять его на расстояние не менее 2 м от стен при наступлении оттепелей.

При эксплуатации здания в целях его безопасности необходимо осуществлять общие и частичные осмотры. Общие 2 раза в год – весной и осенью, внеочередные осмотры – после воздействия явлений стихийного характера, частичные – по необходимости.

Результаты осмотров здания документировать в журнале технической эксплуатации здания с указанием состояния элементов конструкций и инженерных систем и принятых мерах и сроках по устранению обнаруженных повреждений и нарушений.

При обнаружении дефектов или повреждений строительных конструкций здания необходимо привлекать специализированные организации для оценки технического состояния и инструментального контроля состояния строительных конструкций и инженерных систем с составлением заключений и рекомендаций по дальнейшей эксплуатации здания.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех – пяти лет с учетом группы капитальности здания, физического износа и местных условий.

Эксплуатация электрооборудования складского комплекса должна производиться в соответствии с требованиями «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» утвержденными приказом Минэнерго РФ от 13.01.2003г. № 6.

Эксплуатационный персонал, обслуживающий электрохозяйство, обязан осуществлять планово-предупредительные осмотры и планово-предупредительные ремонты электрооборудования и электрических сетей в соответствии с ежегодными графиками работ, утвержденными лицом ответственным за электрохозяйство. Ответственный за электрохозяйство должен иметь группу безопасности не ниже IV.

2.3.13. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Здание склада

Здание запроектировано со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – II;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф. 4.3, Ф. 5.2;

Категория по взрывопожарной и пожарной опасности – В.

Высота здания и площадь в пределах пожарного отсека соответствуют требованиям СП 2.13130.2009.

Проектными решениями здание разделено на 7 пожарных отсеков противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа с пределом огнестойкости REI 150. Административные помещения отделены от складских противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа с пределом огнестойкости REI 150. Для несущих элементов здания предусмотрена конструктивная огнезащита.

Высота складирования груза проектными решениями принята более 5.5 метров. Согласованы Специальные Технические Условия (СТУ) на проектирование установки автоматического пожаротушения тонкораспыленной водой и установки автоматической пожарной сигнализации (Заключение нормативно-технического Совета от 30.05.2014 года № 8, письмо ГУ МЧС России по Московской области от 30.05.2014 года № 7885-2-7-3).

Эвакуация людей из складской части производится из помещений непосредственно наружу или в соседний пожарный отсек. Протяженность и габаритные размеры путей эвакуации соответствует требованиям СП 1.13130.2009. Эвакуационные выходы из складских помещений расположены рассредоточено. Проектными решениями, в стеллажах, предусмотрены эвакуационные проходы через каждые 40 метров. Эвакуация людей из административно-бытовых помещений производится по лестничным клеткам типа Л1. В наружных стенал лестничных клеток, на каждом этаже, предусмотрены световые проемы площадью не менее 1.2 м^2. Двери лестничных клеток запроектированы противопожарными с пределом огнестойкости EI 30, EI 60. Внутренние окна лестничных клеток запроектированы с пределом огнестойкости E 60.

Проектными решениями, по периметру здания, предусмотрены пожарные лестницы для подъема на кровлю на расстоянии не превышающие нормативные.

Складские помещения оборудованы системой автоматического пожаротушения тонкораспыленной водой и автоматической пожарной сигнализацией в соответствии с требованиями СП 5.13130.2009 и СТУ. Административные помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией. В здании предусмотрена система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 2-го типа.

Здание оборудовано внутренним противопожарным водопроводом с расходом воды 10 л/с (2 струи по 5 л/с).

Проектными решениями в здании предусмотрена система противодымной защиты, выбор помещений подлежащие оборудованию противодымной защиты велся в соответствуют требованиям п. 7.2 СП 7.13130.2013.

Здание контрольно-пропускного пункта

Здание запроектировано со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – II;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф. 4.3;

Высота здания и площадь в пределах пожарного отсека соответствуют требованиям СП 2.13130.2009.

Эвакуация людей из здания производиться из помещений в коридоры, ведущие наружу на прилегающую территорию.

Помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией. В здании предусмотрена система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 2-го типа.

Насосная станция пожаротушения

Здание запроектировано со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – II;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф. 5.1;

Категория по взрывопожарной и пожарной опасности – Д.

Высота здания и площадь в пределах пожарного отсека соответствуют требованиям СП 2.13130.2009.

Эвакуация людей из здания производиться наружу на прилегающую территорию.

Дизельная электростанция

Наружная установка запроектирована со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – не присваивается;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – не присваивается;

Категория по взрывопожарной и пожарной опасности – ВН.

Размещение на территории объекта ДГУ велось с учетом требований п. 6.1.35 СП 4.13130.2013.

Здание котельной

Здание запроектировано со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – III;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф. 5.1;

Высота здания и площадь в пределах пожарного отсека соответствуют требованиям СП 2.13130.2009.

Эвакуация людей из здания соответствует требованиям СП 1.13130.2009.

Помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией. В здании предусмотрена система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 2-го типа.

Наружная емкость дизельного топлива

Наружная установка запроектирована со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – не присваивается;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – не присваивается;

Категория по взрывопожарной и пожарной опасности – ВН.

Размещение на территории объекта, емкости дизельного топлива, велось с учетом требований п. 6.1.35 СП 4.13130.2013.

Расстояние от расходной емкости дизельного топлива до котельной, до автомобильной дороги предприятия соответствует требованиям п.п. 6.1.7, 6.4.48 СП 4.13130.2013.

Проектными решениями предусмотрена отбортовка сливо-наливной площадки, для емкости дизельного топлива, что соответствует требованиям п. 6.4.64 СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния между зданиями и сооружения, наружными установками соответствуют требованиям СП 4.13130.2013.

Расходы воды на нужды наружного пожаротушения приняты по наибольшему пожарному отсеку и составляют 40 л/с. Для обеспечения наружного пожаротушения проектными решениями предусмотрена сеть кольцевого водопровода с установкой пожарных гидрантов. Расстановка пожарных гидрантов обеспечивает тушение каждой точки здания по дорогам с твердым покрытием на расстоянии не более 200 метров. Для запаса воды на нужды наружного, внутреннего и автоматического пожаротушения предусмотрена установка двух пожарных резервуаров 676 м^3. В каждом резервуаре храниться не менее 50 % запаса воды на нужды пожаротушения.

Подъезды к зданиям и сооружением запроектированы в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013. К зданию склада запроектирован круговой подъезд.

Системы противопожарной защиты запитаны по 1-ой категории надежности

электроснабжения.

Размещение пожароопасного объекта велось с учетом ст. 66 Федерального закона № 123-ФЗ, величина индивидуального пожарного риска не превышает нормативных значений.

Система автоматической пожарной сигнализации

Система оповещения и управления эвакуацией

Автоматическая установка пожарной сигнализации спроектирована на базе оборудования интегрированной системы "Орион", производства ЗАО НВП "Болид" и строится на основе контроллера С2000-КДЛ, двухпроводной адресной линии связи и набора адресных устройств для создания охранно-пожарной сигнализации и мониторинга систем жизнеобеспечения.

В соответствии с СП 5.13110.2009 все помещения здания, кроме: помещений с мокрыми процессами (душевые, санузлы, охлаждаемые камеры, помещения мойки и т. п.); венткамер, насосных водоснабжения, бойлерных и других помещений для инженерного оборудования здания, в которых отсутствуют горючие материалы; помещений категорий 54 и Д по пожарной опасности; лестничных клеток защищаются автоматической установкой пожарной сигнализации.

Для формирования сигналов на управление инженерно-техническими системами по противопожарной защите здания в каждом помещении устанавливаются не менее 2-х извещателей, подключенных по логической схеме "И".

В складской зоне предусматривается установка извещателей пожарных дымовых линейных типа ИП 212-52М.

Для подачи извещения при визуальном обнаружении пожара на путях эвакуации предусматривается установка пожарных ручных адресных извещателей ИПР 513-3а исп. 02.

Приемно-контрольное оборудование (пульт контроля и управления С2000М) предусматривается в помещении охраны (номер 18 по экспликации). К пульту по интерфейсу подключаются контроллеры двухпроводной линии связи С2000-КДЛ, резервированные источники питания РИП 12-RS и релейный блок С2000-КПБ.

Приборы приемно-контрольные и приборы управления устанавливаются в помещении с круглосуточным пребыванием дежурного персонала.

Предусмотрена установка магнитоконтактного датчика на дверь в помещениях охраны и аппаратной и защита объема помещения инфракрасным извещателем.

Для обеспечения мероприятий по управлению инженерным оборудованием здания - включению системы пожаротушения - предусмотрено включение в двухпроводную линию связи блоков исполнительных устройств С2000-СП2 исп.02. Для управления СОЧЗ - предусмотрено включение по интерфейсу релейного блока С2000-КПБ.

Для обеспечения мероприятий по контролю за состоянием инженерного оборудования предусмотрено включение в линию связи адресных расширителей С2000-АР2 и С2000-АР8.

В помещение котельной предусмотрена установка адресного расширителя С2000-АР8, обеспечивающего прием сигнала о пожаре и неисправности существующей в котельной системы пожарной сигнализации.

В соответствии с требованиями СП 3.13130.2009 система оповещения и управления эвакуацией (СОЧЗ) предусматривается 3-ого типа.

Для оповещения людей о пожаре проектом предусмотрены оповещатели пожарные речевые серии CF, O и SWS производства "NTER-M Corporation.

Основное (центральное) оборудование располагается в помещении серверной №136. Управление системой оповещения осуществляется из помещения охраны (расположенном в КПП) при помощи микрофонной панели.

СОЧЗ включается автоматически от командного сигнала, формируемого автоматической установкой пожарной сигнализации.

Световые указатели КОП-25 «Выход» установлены на путях эвакуации и постоянно включены.

В соответствии с примечанием 2 пункта 6 СП 3.13130-2009 в технических помещениях без постоянного пребывания людей устанавливается звуковые оповещатель ПКИ-1 "Иволга".

Для контроля линий питания световых оповещателей предусмотрено использование устройств контроля линий связи ЧКЛСиП (РП), производства ООО "Холдинг-Гефест" (Россия, г. Санкт-Петербург).

Контроль состояния адресных зон, которые представлены адресными пожарными извещателями ДИП-34А-01-02 и ИПР 513-3а исп. 02, адресными расширителями С2000-АР2, С2000-АР8 и адресными релейными блоками С2000-СП2 исп.02, включенными в двухпроводную линию связи, осуществляет контроллер двухпроводной линии связи «С2000-КДЛ».

Формирование сигналом на управление в автоматическом режиме установками вентиляции и дымоудаления, оповещения, или инженерным оборудованием осуществляется при срабатывании не менее двух пожарных извещателей, включенных по логической схеме «И».

При срабатывании одного извещателя система формирует сигнал "Внимание", при срабатывании 2-х извещателей формирует сигнал «Пожар». Пульт контроля и управления "С2000М", приняв сигнал "Пожар", формирует импульс на исполнительные релейные блоки С2000-СП2 исп.02 и С2000-КПБ включает систему речевого оповещения.

Формирование сигнала «Пожар» производится также в случае визуального обнаружения возгораний, путем нажатия кнопок извещателей пожарных ручных ИПР 513-3а исп. 02, установленных на путях эвакуации.

Посредством адресных расширителей С2000-АР2 и С2000-АР8 система АУПС получает сигналы:

- от щитов управления системы АУПТ (сигналы о работоспособности системы АУПТ);
- от существующей системы АУПС в котельной.

Все сообщения регистрируются на пульте С2000М и отображаются на блоках индикации С2000-БИ SMD.

Автоматизация систем противопожарной защиты

«Автоматика противодымной защиты»

Предусматривается дымоудаление из здания и управления огнезадерживающими клапанами системы общеобменной приточно-вытяжной вентиляции для обеспечения безопасной эвакуации людей из здания при пожаре, возникшем в одном из помещений.

Система противодымной защиты здания входит в состав комплексной интегрированной системы безопасности, которая осуществляет объединение аппаратных и программных средств. Вспомогательными устройствами системы являются:

- приборы приемно-контрольные;
- блоки контрольно-пусковые;

Установка приборов ППКОП и КПБ предусматривается в отдельных охраняемых помещениях:

АБК №1, пом. 109 (комната обогрева охраны);
АБК №2, пом. 118 (комната обогрева охраны);
АБК №3, пом. 136 (аппаратная);
АБК №4, пом. 155 (аппаратная);
АБК №1, пом. 408 (венткамера);
АБК №2, пом. 413 (венткамера);
АБК №3, пом. 431 (венткамера);
АБК №4, пом. 425 (венткамера).

Реле контрольно-пусковых блоков осуществляют следующие функции:

- формирование сигналов к блокам управления на запуск системы дымоудаления (в той секции, из которой поступил сигнал «Пожар»);
- формирование сигналов на закрытие огнезадерживающих клапанов на воздуховодах.

Управление люками ДУ предусматривается установками в отдельных охраняемых помещениях с блоков управления системы дымоудаления:

АБК №1, пом. 408 (венткамера);
АБК №2, пом. 413 (венткамера);

АБК №3, пом. 431 (венткамера);
АБК №4, пом. 425 (венткамера).
Приборы ППКОП контролируют состояние:
- люков системы дымоудаления (люк открыт/закрыт);
- огнезадерживающих клапанов приточно-вытяжных систем вентиляции «П» и «В» (клапан открыт/закрыт).

Для удаления дыма в складском корпусе предусмотрены люки дымоудаления, расположенные на кровле склада:
складская зона №1 - 7 люков;
складская зона №2 - 9 люк од;
складская зона АГ^{s}3 и складская зона №4 - 6 люков.

Люки поставляются с электроприводом, который сохраняет положение люка при пропадании основного напряжения.

Для защиты от распространения пожара на воздуховодах вытяжных систем вентиляции и приточных систем вентиляции устанавливаются огнезадерживающие клапаны с электромеханическим приводом.

В режиме ручного управления производится открытие люков системы ДЧ и закрытие огнезадерживающих клапанов с помощью механизма ручного управления.

В режиме дистанционного управления производится открытие люков системы ДЧ и огнезадерживающих клапанов с пульта контроля и управления и с АРМ диспетчера на посту охраны.

«Автоматизация противопожарного водоснабжения»

Для нужд внутреннего пожаротушения предусматривается насосная станция, поставляемая с комплектной автоматикой и шкафом управления. Станция запускается автоматически по сигналу падения давления в системе.Сигналы о состоянии насосной станции со шкафа управления передаются на общий пульт в помещение КПП с круглосуточным пребыванием персонала.

«Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Система автоматического водяного пожаротушения»

Спринклерная установка пожаротушения (АУПТ) предусматривает автоматический запуск при срабатывании спринклерных оросителей секций, при этом происходит передача сигнала «пожар» в систему пожарной сигнализации. При снижении уровня запаса воды в резервуаре для нужд АУПТ ниже заданного значения, срабатывает реле контроллера уровня, который выдает сигнал на открытие соленоидного клапана пополнения резервуара и сигнал аварийного уровня в резервуаре на нужды АУПТ в систему АУПС.

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- Представлены проектные решения по ДЭС.
- В разделе проектной документации предоставлен перечень помещений, подлежащих защите системой автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализацией.
- В разделе проектной документации представлены показатели пожаровзрывоопасности и пожарной опасности веществ и материалов, которых предусмотрено хранение технологическими решениями, что соответствует требованиям ст. 11 таблица 1 Федеральный закон № 123-ФЗ.
- Представлены Специальные Технические Условия (СТУ) в части отсутствия норм проектирования системы автоматического пожаротушения и системы автоматической пожарной сигнализации п. 1.3 СП 5.13130.2009, ст. 78 Федеральный закон № 123-ФЗ (Заключение нормативно-технического Совета от 30.05.2014 года № 8, письмо ГУ МЧС России по Московской области от 30.05.2014 года № 7885-2-7-3).
- Представлен расчет безопасной эвакуации людей из складского здания, что соответствует

требованиям ст. 53 Федеральный закон № 123-ФЗ.

- Расчет категории по взрывопожарной и пожарной опасности помещения 143.1, выполнен в соответствии с требованиями п.п. 1.1, 5.2 СП 12.13130.2009.
- Проектными решениями, на первом этаже, предусмотрено естественное освещение лестничных клеток типа Л1, что соответствует требованиям ст. 40 Федеральный закон № 123-ФЗ, п. 4.4.7 СП 1.13130.2009.
- Проектными решениями обосновано отсутствие второго эвакуационного выхода из помещения 202, что соответствует требованиям п.п. 4.2.1, 4.2.3 СП 1.13130.2009.
- Проектными решениями обосновано отсутствие вторых эвакуационных лестничных клеток. Технологическими решениями принято наибольшее количество людей на этаже не более 20, что соответствует требованиям п.п. 8.1.11, 8.3.8 СП 1.13130.2009.
- Проектными решениями, в стеллажах, предусмотрены эвакуационные проходы через каждые 40 метров, что соответствует требованиям п.9.3.3 СП 1.13130.2009.
- Эвакуационные выходы, из складских помещений, ведущие наружу расположены рассредоточено, добавлены дополнительные эвакуационные выходы, что соответствует требованиям п. 4.2.4 СП 1.13130.2009.
- Протяженность путей эвакуации, из складских помещений, соответствует требованиям п. 9.2.7 СП 1.13130.2009.
- Проектными решения, из помещения 167, предусмотрен второй эвакуационный выход, что соответствует требованиям п. 9.1.1 СП 1.13130.2009.
- Проектными решениями принято нормативное количество выходов на кровлю, что соответствует требованиям п. 7.3 СП 4.13130.2013.
- Во внутренних стенах лестничных клеток на первом этаже добавлены противопожарные окна с пределом огнестойкости Е 60, что соответствует требованиям ст. 87 таблица 21 Федеральный закон № 123-ФЗ.
- Для деления здания на пожарные отсеки предусмотрен предел огнестойкости REI 150 внутренних стен лестничных клеток в осях 2, 7-6, 13-14, что соответствует требованиям п. 5.4.1 СП 2.13130.2009, ст. 88 Федеральный закон № 123-ФЗ.
- Для складских помещений указано количество зон дымоудаления (включая антресоли), что соответствует требованиям п. 7.9 СП 7.13130.2013;
- Схема расстановки пожарных кранов обеспечивает тушения каждой точки здания не менее чем от двух пожарных кранов, что соответствует требованиям п. 4.1.12 СП 10.13130.2009.
- Расстояние от расходной емкости дизельного топлива до котельной, что принята в соответствии с требованиями п.п. 6.1.7, 6.4.48 СП 4.13130.2013.
- Расстояние от расходной емкости до автомобильной дороги предприятия принято в соответствии требованиями п. 6.4.52 СП 4.13130.2013;
- Выполнен расчет категории по взрывопожарной и пожарной опасности для наружной емкости дизельного топлива. что соответствует требованиям п.п. 1.1, 5.2 СП 12.13130.2009.
- Проектными решениями предусмотрена отбортовка сливо-наливной площадки, для емкости дизельного топлива, что соответствует требованиям п. 6.4.64 СП 4.13130.2013;
- Размещение на территории объекта, емкости дизельного топлива и ДГУ велось с учетом требований п. 6.1.35 СП 4.13130.2013;
- Размещение пожароопасного производственного объекта, на территории, велось с учетом требований ст. 66 Федеральный закон № 123-ФЗ, предоставлен расчет индивидуального пожарного риска для производственного объекта.

Автоматизация систем противопожарной защиты

- Представлены решения по автоматизации и диспетчеризации внутреннего противопожарного водоснабжения.
- Представлено описание решений по автоматизации наполнения пожарных резервуаров, решения по измерение уровней воды и их контролю в резервуарах для использования в системах автоматики.

– Представлены решений по автоматизации наполнения пожарных резервуаров для нужд АУПТ.

2.3.14. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

В соответствии с утвержденным градостроительным планом земельного участка, основной вид разрешенного использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов IV-V класса. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция) проектируемый складской комплекс относится к предприятиям V класса опасности с размером санитарно-защитной зоны 50 м.

По данным проекта, на смежных территориях будут располагаться предприятия V класса по санитарной классификации, которые не окажут негативного воздействия на территорию проектируемого складского комплекса и товары, предусмотренные к хранению на его площадях.

Территория участка проектирования ограничена со всех сторон территорией индустриального парка, далее лесным массивом, далее территорией охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия Федерального значения – Ансамбль усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.» в рабочем поселке Горки Ленинские городского поселения Горки Ленинские Ленинского Муниципального района Московском области, зоны охраны которого, в т.ч. зоны охраняемого природного ландшафта, утверждены Постановлением Правительства Московской области от 21.09.2009 №757/40. Проектируемое предприятие не затрагивает границ указанного объекта культурного наследия.

По данным проекта ближайшая жилая застройка располагается на расстоянии более 1000 м в южном направлении (населенный пункт Горки Ленинские по Северному пр.) и 1200 м в восточном направлении (населенный пункт Южные Горки-1).

Территория свободна от застройки, инженерные сети, зеленые насаждения на рассматриваемой территории отсутствуют (акт обследования земельного участка от 05.11.2013 Администрации городского поселения Горки).

Территория проектирования расположена вне водоохранных зон водных объектов.

В составе материалов представлены результаты обследования территории по результаты исследования проб почвы по химическим, микробиологическим, паразитологическим и токсикологическим показателям. Согласно экспертному заключению филиала ФГБУЗ ЦГиЭ в Московской области» в городах Железнодорожный, Реутов, Балашиха от 27.09.2013 г. №28-2, пробы почвы на исследованной территории по химически показателям соответствуют категории «допустимая», по микробиологическим и паразитологическим показателям – категории «чистая».

По радиационному фактору территория соответствует требованиям НРБ-99/2009, ОСПОРБ-99/2010 (протокол №275 от 27.09.2013 филиала ФГБУЗ ЦГиЭ в Московской области» в городах Железнодорожный, Реутов, Балашиха).

На участках, свободных от застройки и дорожных покрытий, организуются газоны 6947 м2 по слою растительной земли. Озеленение предусматривает посадку рябины - 5 саженцев, кустарников барбарис обыкновенный – 130 саженцев.

Группа производственных процессов работающих – 1а, 1б, 2г. Проектом предусмотрены мероприятия по созданию оптимальных условий труда работающих, соблюдению ими правил личной гигиены. Уровни шума, концентрации загрязняющих веществ в воздухе рабочей зоны, параметры микроклимата на проектируемых постоянных рабочих местах – не превысят допустимых значений. Для персонала предусмотрены санитарно-бытовые помещения, душевые, санузлы. Погрузо-разгрузочные операции механизированы, единицей хранения является паллета, вскрытие упаковок продовольственных товаров технологическими решениями не предусматривается. Для сотрудников предусмотрена столовая, осуществляющая раздачу готовых привозных блюд. Для сотрудников столовой предусмотрен отдельный санузел, душевая. Медицинское обслуживание работающих - в запроектируемом медпункте.

Источником теплоснабжения будет служить собственная автономная отдельностоящая котельная, работающая на дизтопливе. В котельной устанавливаются 2 котла Viessmann теплопроизводительностью по 950 Квт каждый, оборудованные горелками «Oilon».

Источниками загрязнения атмосферного воздуха в период эксплуатации будут являться: двигатели легкового автотранспорта, хранящегося на площадках, большегрузного транспорта на площадке и при загрузке-разгрузке, при движении по территории, осуществляющего доставку комплектующих для продукции, дымовые трубы котельной и ДЭС, заправка топливом ДЭС, резервуары хранения топлива. В атмосферный воздух будут поступать: азота оксид и диоксид, сажа, углерода оксид, серы диоксид, бенз(а)пирен, формальдегид, смесь углеводородов предельных С12-С19, бензин, керосин, дигидросульфид, пары серной кислоты . Валовый выброс определен в количестве 7,646 т/год.

Расчет рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе выполнен в расчетном прямоугольнике 5000 х 750 м с шагом расчетной сетки 50 м. В расчет включены 7 расчетных точек, в т.ч. на границе расчетной санитарно-защитной зоны, границе охраняемого природного ландшафта, границе участка. Согласно результатам расчетов рассеивания максимальные приземные концентрации всех выбрасываемых в атмосферу загрязняющих веществ в расчетных точках не превышают 0,1 соответствующих ПДК, за исключением диоксида азота, максимальная концентрация которого в расчетной точке на границе СЗЗ составляет 0,34 ПДК. Для диоксида азота проведен анализ с учетом фона, по результатам которого установлено, что его максимальная концентрация на границе санитарно-защитной зоны не превысит 0,8 ПДК, что допустимо в соответствии с действующими нормативами. (Фоновые концентрации загрязняющих веществ принято по данным письма ФГБУ «Центральное УГМС» от 11.04.2014 №Э-939). Концентрации всех выбрасываемых в атмосферу загрязняющих веществ в расчетной точке на территории парковой зоны не превысят 0,1 ПДК.

Источниками шума в период эксплуатации объекта являются работа систем вентиляции и кондиционирования, холодоагрегаты, оборудование трансформаторной подстанции оборудование котельной, двигатели погрузчиков, грузового и легкового автотранспорта, погрузо-разгрузочные операции, работы по уборке отходов. По данным представленных акустических расчетов от постоянных источников шума – суммарные уровни звукового давления не превысят нормативных значений на границе расчетной санитарно-защитной зоны (50м). Проектом предусмотрены мероприятия по снижению уровней шума в период эксплуатации объекта, в том числе в собственных, нормируемых по шуму помещениях: акустическое оборудование снабжается штатными глушителями; устанавливается на виброизолирующее основание; все помещения с инженерным оборудованием снабжены «плавающими» полами.

Согласно представленным акустическим расчетам, эквивалентные и максимальные уровни шума от непостоянных источников шума на границе предлагаемой расчетной санитарно-защитной зоны не превысят нормативных значений. Проектом предусмотрены организационно-технические мероприятия по снижению уровней шума.

В период строительства источниками выделения загрязняющих веществ будут являться двигатели дорожно-строительной техники, автотранспорта, осуществляющего потребность строительства, сварочные работы. В атмосферный воздух будут поступать: азота оксид и диоксид, серы диоксид, углерода оксид, сажа, бензин, керосин, железа оксид, марганец и его соединения. Валовый выброс за период строительства составляет 3,36 т. Согласно результатам расчетов рассеивания, максимальные приземные концентрации в расчетных точках на нормируемой территории не превысят 0,1 соответствующих ПДК. Такой вклад не требует учета фонового загрязнения атмосферного воздуха в соответствии с действующими методическими рекомендациями.

Вода в проектируемом комплексе будет использоваться на хозяйственно-питьевые нужды, собственные нужды котельной. Водоотведение бытовых, производственных и дождевых сточных вод предусматривается в соответствии с техническими условиями в сети ООО «Управляющая компания «Терра ЭссетМенеджмент» и, далее на локальные очистные сооружения бытовых и поверхностных сточных вод, предусмотренных сводным планом

инженерных сетей в составе проекта планировки территории (проект планировки утвержден Распоряжением Администрации городского поселения горки Ленинские №36 от 27.01.2012 «Об утверждении проекта планировки территории Индустриального парка М4»). Для очистки сточных вод от предприятия общественного питания в границах территории проектирования предусматривается установка жироуловителя.

В период строительства водоснабжение на питьевые нужды предусматривается привозной водой. Для обеспечения санитарных нужд устанавливаются. Предусматривается организация пункта мойки колес строительной техники с использованием водооборота.

В процессе эксплуатации будут образовываться отходы 4,5 классов опасности в количестве 156,811 т/год, в т.ч. 2 класса опасности – 1,5 т/год, 4 класса – 104,43 т/год, 5 класса – 50,881 т/год. Сбор и временное хранение отходов предусмотрено в соответствии с классом опасности.

В период строительства будет образовываться 27904,081 т отходов 4,5 классов опасности, в т.ч. отходов грунта 17160 м3.

Накопление отходов будет осуществляться в соответствии с действующими требованиями по охране окружающей среды в области обращения с отходами. Вывоз отходов – на специализированные предприятия по обезвреживанию, использованию и размещению.

В проекте выполнен расчет платы за негативное воздействие на окружающую среду, внесены предложения по организации экологического мониторинга (указаны контролируемые параметры, точки контроля, периодичность контроля).

Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:

- Представлена схема сетей инженерного обеспечения территории индустриального парка, выполненная в соответствии с утвержденным проектом планировки территории Индустриального парка М-4, с обозначением мест размещения локальных очистных сооружений, выпусков сточных вод (чертеж планировки территории, сводный план инженерных сетей индустриального парка М4 в Московской области, Ленинском районе, северо-восточнее дер. Горки, Распоряжение Администрации городского поселения горки Ленинские №36 от 27.01.2012 «Об утверждении проекта планировки территории Индустриального парка М4».
- Представлено Постановление Правительства Московской области от 21.09.2009 №757/40 «Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия Федерального значения – Ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.» в рабочем поселка Горки Ленинские городского поселения Горки Ленинские Ленинского Муниципального района Московском области, в т.ч. с приложением границ зон сохраняемого природного ландшафта.
- В расчеты рассеивания включены расчетные точки на ближайшей границе зоны охраняемого природного ландшафта, откорректированы расчеты рассеивания с учетом письма ФГБУ «Центральное УГМС» от 11.04.2014 №Э-939.
- Откорректированы расчеты рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе на период строительства с учетом высоты неорганизованного источника 6003 согласно действующим методическим рекомендациями.
- Раздел дополнен расчетом количества отходов 2 класса опасности (отработанные аккумуляторные батареи),
- Табл. 6.5 «Перечень отходов» приведена в соответствие с табл. 6.1 по номенклатуре, количеству образования отходов эксплуатации.
- Откорректирован расчет платы за размещение отходов учетом передаваемых на обезвреживание.
- Предложения по организации программы производственного контроля дополнены сведениями согласно требованиям действующих нормативов (указаны контролируемые параметры, точки контроля, периодичность контроля.).
- Представлена карта-схема с обозначением источников шума и месторасположением расчетных точек.

2.3.15. Проект организации строительства

Строительство проектируемого объекта предусматривается осуществлять силами строительно-монтажных организаций, базирующихся в Москве и Московской области и располагающих для выполнения СМР необходимым набором строительных машин, механизмов, автотранспорта, баз строительной индустрии и квалифицированными кадрами.

Обеспечение объекта строительными материалами, изделиями и конструкциями предусмотрено осуществлять с предприятий стройиндустрии г. Москвы автотранспортом по дорогам общего назначения. Железобетонные конструкции изготавливаются на заводе ЗАО «ПАРАСТЕК БЕТОН» в г. Коломна, металлоконструкции поставляются заводом ПСК «Пулково» в г. Москве.

На строительном генеральном плане в составе проекта организации строительства указаны: проектируемые здания и сооружения, ограждение строительной площадки на период строительства, схемы движения, рабочие и опасные зоны основных строительных машин, постоянные и временные дороги, места размещения временных зданий и сооружений (в том числе на арендуемой территории), места складирования материалов и изделий, проектируемые, существующие и временные сети, площадка для мойки колес автотранспорта.

Для въезда и выезда автотранспорта и строительной техники на строительной площадке предусмотрены ворота с установкой на выезде мойки колес строительного транспорта.

Временное электроснабжение строительства осуществляется от блочной трансформаторной подстанции, строительство которой осуществляется в подготовительный период.

Для противопожарных целей используются гидранты на существующей сети водопровода.

Строительство проектируемого комплекса предусмотрено осуществлять с выделением подготовительного и основного периодов.

Подготовительный период включает в себя: устройство ограждения строительной площадки, создание геодезической разбивочной основы для строительства, устройство временных дорог, организацию бытового городка, устройство площадки для очистки колёс автотранспорта и строительной техники, установка информационного щита, организация временного электро- и водоснабжения стройплощадки, освещение стройплощадки, выполнение мероприятий пожарной безопасности, подготовка оснастки и оборудования для производства строительных работ, разработка проекта производства работ.

В основной период выполняется комплекс строительно-монтажных работ по строительству проектируемого объекта, монтаж наружных и внутренних инженерных сетей и благоустройства.

Продолжительность строительства составляет 19 месяцев, в том числе подготовительный период 2 месяца.

Потребность строительства в электроэнергии – 69,21 кВА, в сжатом воздухе 2,81 м^3, в воде 20,375 л/сек, включая потребность на пожаротушение 20,0 л/сек.

Потребность строительства в кадрах составляет 90 человек, в том числе рабочих 75 чел. Численность работников в наиболее многочисленную смену 65 чел.

Потребность во временных зданиях и сооружениях административно-бытового назначения – 172,48 м^2.

Комплекс строительно-монтажных работ выполняется с использованием экскаваторов ЭО-3322 емкостью ковша 1,0 м^3 и «Беларусь» емкостью ковша 0,25 м^3, бульдозера ДЗ-101А, автомобильных кранов КС6353 и КС 45717, сварочного трансформатора ТД-300, автобетоносмесителей СБ-92-1А, трансформатора для прогрева бетона ТСДЗ-63, автосамосвалов КАМАЗ 65115.

3. Выводы по результатам рассмотрения:

3.1. Выводы о соответствии или несоответствии в отношении рассмотренных разделов проектной документации:

Техническая часть проектной документации соответствует заданию на проектирование, градостроительному плану земельного участка, техническим условиям, требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим

требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, и требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

3.2. Общие выводы о соответствии или несоответствии объекта негосударственной экспертизы требованиям, установленным при оценке соответствия:

Проектная документация на строительство складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, участок 16/1 ***соответствует установленным требованиям.***

Направление деятельности эксперта, номер аттестата	Должность эксперта	ФИО	Подпись	Раздел заключения
Схема планировочной организации земельного участка, ГС-Э-18-2-0683	эксперт	Боровко Е.В.		2.3.1., 3.1.
Объемно-планировочные решения, ГС-Э-1-2-0657	эксперт	Арефьев Г.П.		2.3.2., 2.3.3., 2.3.4., 3.1.
Конструктивные решения, ГС-Э-42-2-1673	эксперт	Котович Е.Б.		2.3.5., 2.3.12., 3.1.
Пожарная безопасность, 00586-АК-28032012	эксперт	Кильдибеков С.В.		2.3.12., 2.3.13., 3.1.
Организация строительства МС-Э-13-2-2645	начальник отдела экспертизы архитектурно-строительных решений и результатов инженерных изысканий	Земляков В.П.		2.3.14., 3.1.
Водоснабжение, водоотведение и канализация, ГС-Э-29-2-1240	эксперт	Суровцев К.С.		2.3.6., 2.3.11, 2.3.12., 3.1.
Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование, ГС-Э-1-2-0002	эксперт	Генина Г.И.		2.3.7., 2.3.11., 2.3.12., 3.1.
Электроснабжение, электропотребление, МР-Э-2-2-0210	начальник отдела экспертизы инженерного оборудования, сетей и систем	Ратайко С.С.		2.3.8., 2.3.11., 2.3.12., 3.1.
Системы автоматизации, связи и сигнализация, МС-Э-28-2-3075	эксперт	Дерябин Н.В.		2.3.9., 2.3.10., 2.3.11., 2.3.12., 3.1.
Охрана окружающей среды, МР-Э-25-2-0025	эксперт	Андросова М.В.		2.3.15., 3.1.
Санитарно-эпидемиологическая безопасность, ГС-Э-11-2-0291	заместитель начальника ГАУ «Леноблгосэкспертиза»	Цветкова И.В.		2.3.15., 3.1.

В настоящем заключении пронумеровано, прошито и скреплено печатью 55 листов.

Заместитель начальника
ГАУ «Леноблгосэкспертиза»

И.В. Цветкова

«30» июня 2014г.

ДОГОВОР
ГЕНЕРАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА № 20/12-2013ГП

Место заключения (подписания Сторонами) Договора: г. Санкт-Петербург
Дата заключения (подписания Сторонами) Договора «20» декабря 2013 года
Приложения:

Приложение 1. Техническое задание.
Приложение 2. Протокол согласования договорной цены.
Приложение 3. График передачи Рабочей документации.
Приложение 4. График производства работ.
Приложение 5. График финансирования.
Приложение 6. Копия свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ.
Приложение 7. Рекламационный акт (форма).
Приложение 8. Акт передачи строительной площадки (форма).
Приложение 9. Акт приема-передачи документации (форма).
Приложение 10. Комплексный акт приёмки работ (форма).

Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Монолит», именуемое в дальнейшем «**Генподрядчик**», в лице Генерального директора Дроздовича А.Р., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор генерального строительного подряда (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины

1.1. **«Акт о необходимых доработках (Рекламационный акт)» -** документ, подписываемый Сторонами по форме Приложения № 7, при наличии дефектов, неполадок и недоделок в Работах, Оборудовании, Материалах, обнаруженных в течение Гарантийного срока.

1.2. **«Акт передачи строительной площадки» -** документ, составленный по форме Приложения № 8, подтверждающий передачу Строительной площадки на время выполнения Работ или обратную передачу после завершения Работ либо после расторжения Договора.

1.3. **«Акт о приемке выполненных работ» -** документ, составленный по форме № КС-2, подписанный Сторонами, в котором фиксируется объем и стоимость выполненных Работ за Отчетный период в соответствии с рекомендациями органов государственной власти о заполнении таких актов, и который является основанием для составления Генподрядчиком Справки о стоимости выполненных работ (форма № КС-3)

1.4. **«Акт приема-передачи документации» -** документ, подтверждающий передачу Генподрядчику согласованных Застройщиком разделов Рабочей документации, других документов относящихся к настоящему Договору составленный по форме Приложения № 9.

1.5. **«Временные сооружения»** - все временные сооружения любого типа, устанавливаемые Генподрядчиком на Строительной площадке и на Объекте, необходимые для выполнения Работ, которые по мере завершения соответствующих Работ разбираются и вывозятся Генподрядчиком за пределы Строительной площадки.

1.6. **«Гарантийный срок»** – период времени, указанный в п. 11.1 Договора, в течение которого качество Работ должно соответствовать Договору, строительным нормам и правилам и назначению Объекта.

1.7. **«График производства работ»** – документ, определяющий сроки и последовательность выполнения Работ, являющийся Приложением № 4 к Договору.

1.8. **«Земельный участок» -** земельный участок с кадастровым № 50:21:070211:148, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1.

1.9. **«Исполнительная документация»** - текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение Объекта и его элементов в процессе строительства, по мере завершения определенных в Рабочей документации работ, и соответствующие требованиям, утвержденным Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору N 1128 от 26.12.2006 г. «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения».

1.10. **«Испытания» -** все контрольные мероприятия (в том числе, тесты, контрольные замеры и т.д.), необходимые и проводимые в отношении результатов Работ, включая Оборудование и Материалы при их поставке, установке, вводе в эксплуатацию с целью установления соответствия результата Работ, включая Оборудование и Материалы,

требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями, сертификатами и иными документами на Оборудование и Материалы, Договором, Технической документацией, письменными указаниями Застройщика, не противоречащими условиям Договора, в том числе в части, касающейся производительности, энергоемкости, КПД Оборудования и прочих обязательных характеристик.

1.11. **«Комплексный акт приёмки работ»** - документ об исполнении обязательств по Договору, составленный по форме Приложения № 10 к настоящему Договору.

1.12. **«Материалы»** - строительные конструкции и другие материалы, сертифицированные на территории Российской Федерации и необходимые для выполнения Работ на Объекте.

1.13. **«Оборудование»** - сертифицированное на территории Российской Федерации оборудование, комплектующие изделия и иные детали, узлы, конструкции, необходимые для выполнения Работ на Объекте.

1.14. **«Объект»** - под Объектом в настоящем Договоре понимается ***Складской комплекс***, возводимый на Земельном участке, требования к строительству которого содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.15. **«Рабочая документация»** - вся рабочая документация по строительству Объекта, включающая в себя все разделы, все объекты вспомогательного назначения, необходимые для функционирования Объекта, разработанная Застройщиком и переданная Генподрядчику со штампом «в производство работ» в целях реализации в процессе строительства технических и технологических решений, содержащихся в Проектной документации на Объект, и согласованная в установленном порядке, состоящая из документов в текстовой форме, рабочих чертежей, спецификации оборудования и изделий, в соответствии с нормами о составе рабочей документации и требованиях к ее содержанию, применяемыми к термину «Рабочая документация» согласно действующему законодательству, а также с учетом требований, согласованных Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору, дополнительных соглашениях к настоящему Договору, иными документами, кроме прочего, включающая в себя согласования, заключения экспертиз и иную документацию, разработанную Застройщиком и/или полученную им от любых органов государственной власти и/или органов муниципальной власти и/или контролирующих (надзорных) организаций и касающуюся разработки рабочей документации Застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.16. **«Работы»** - комплекс работ по строительству Объекта, разработка технической документации, строительно-монтажные, пусконаладочные и иные работы, выполняемые Генподрядчиком, в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.17. **«Рабочая комиссия»** – комиссия в составе, определяемом Застройщиком, проверяющая выполнение Генподрядчиком Работ для последующего подписания Акта приемки законченного строительством объекта (форма КС-11) и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.18. **«Разрешение на строительство»** - документ, выдаваемый Застройщику уполномоченным государственным органом, подтверждающий соответствие Проектной документации требованиям градостроительного законодательства и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта.

1.19. **«Справка о стоимости выполненных Работ»** - справка о стоимости выполненных Работ и затрат, составленная по форме № КС-3, на основании Акта приемки выполненных работ, фиксирующая стоимость выполненных Работ по каждому виду Работ.

1.20. **«Строительная площадка»** - часть Земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1, определяемая проектом организации строительства (ПОС), необходимая Генподрядчику для исполнения обязательств по Договору, переданная по акту (Приложение №8) Застройщиком Генподрядчику на период выполнения Работ по Договору.

1.21. **«Строительная техника»** - различные виды машин, механизмов, Оборудования, временные и передвижные источники тепла и энергии, инструменты, инвентарь и всякого рода оснастки, необходимые для выполнения Работ, но не предназначенные для включения в состав Объекта.

1.22. **«Субподрядчики»** – подрядные организации, производители или поставщики Материалов и Оборудования, привлекаемые Генподрядчиком для выполнения отдельных видов Работ, предусмотренных Договором. За выполнение Субподрядчиками Работ по Договору ответственность несет Генподрядчик.

1.23. **«Сметная документация»** - разработанная Генподрядчиком документация, определяющая на основании рабочей документации стоимость работ. Определения, употребляемые выше в единственном числе, могут употребляться и во множественном числе, где это требуется по смыслу Договора.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик поручает, а Генподрядчик принимает на себя обязательство своими силами и силами привлеченных за свой счет субподрядчиков в полном объеме, в сроки, установленные настоящим Договором, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с учетом требований Застройщика, содержащихся в Техническом задании (Приложение № 1 к настоящему Договору), Сметной документацией, утверждаемой Застройщиком и Генподрядчиком, и иными установленными настоящим Договором требованиями, выполнить строительно-монтажные работы, направленные на создание Объекта и передать Застройщику по результатам выполненных Работ построенный Объект. Выполнить установленные Договором обязательства в течение Гарантийного срока, а Застройщик обязуется принять и оплатить их в порядке и сроки, установленные Договором.

2.2. Сметная документация приобретает силу и становится неотъемлемой частью настоящего договора с момента ее подписания Застройщиком и Генподрядчиком. Сметная документация разрабатывается на основе Рабочей документации, переданной Застройщиком Генподрядчику со штампом «в производство работ».

В случае несогласования Застройщиком какого-либо раздела разработанной Генподрядчиком и представленной на согласование Застройщику Сметной документации Застройщик вправе провести совместно с Генподрядчиком мониторинг цен для определения рыночной стоимости работ и материалов и установления цены, за которую Генподрядчик выполнит данные работы.

2.3. Генподрядчик принимает на себя обязательства в соответствии с Рабочей документацией, Сметной документацией, Техническим заданием, в сроки, установленные настоящим Договором и Графиком производства работ (Приложение № 4 к настоящему Договору), своими силами и силами привлеченных Субподрядчиков, выполнить строительно-монтажные, направленные на создание Объекта, работы по благоустройству территории.

2.4. В случае возникновения дополнительных работ и/или изменения объемов работ по Договору Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору, определяющее условия выполнения таких работ.

2.5. Строительный контроль и надзор при строительстве Объекта и выполнении Генподрядчиком обязательств осуществляется Застройщиком.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Генподрядчик в течение всего срока выполнения Работ обязан:

3.1.1. Выполнить своими силами и силами Субподрядчиков все строительно-монтажные и другие Работы в объемах и в сроки, предусмотренные в настоящем Договоре и дополнительными соглашениями к нему.

3.1.2. Исполнять письменные указания Застройщика, полученные в ходе выполнения Работ, в том числе в срок, установленный соответствующим предписанием Застройщика за свой счет устранять обнаруженные им недостатки в выполненной работе, в том числе в течение Гарантийного срока, при условии, что недостатки произошли по

вине Генподрядчика.

3.1.3. Незамедлительно информировать представителей Застройщика о ставших ему известными обстоятельствах, которые могут оказать существенное влияние на увеличение сроков выполнения Работ и/или привести к невозможности проведения строительно-монтажных или любых иных предусмотренных Договором Работ, результатом которых является завершенный строительством Объект.

3.1.4. Предоставлять Застройщику возможность контроля и надзора за ходом выполнения Работ, в том числе представлять по его требованию документацию, которую обязан вести Генподрядчик в ходе производства работ, выполненную в соответствии с действующими нормативами.

Обеспечивать участие своих представителей в рабочих встречах и совещаниях с Застройщиком, иными лицами, привлеченными для строительства Объекта, и/или уполномоченными представителями государственных органов и органов местного самоуправления в порядке, определенном Договором.

3.1.5. Генподрядчик обязан поддерживать членство в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительно-монтажные работы, соответствующей всем нормам и требованиям действующего законодательства, имеющей сформированный компенсационный фонд, а также оплачивать все необходимые сборы и взносы данной организации и поддерживать действие свидетельств о допуске для ведения работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства и являющихся предметом настоящего Договора, вплоть до окончания гарантийного срока по настоящему Договору. В подтверждение выполнения указанного требования Генподрядчик предоставляет Застройщику надлежащим образом заверенные копии свидетельств о допуске к соответствующим видам работ (Приложение № 6 к Договору). Генподрядчик обязан получать и поддерживать действие свидетельств о допуске к иным видам работ, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии таких требований в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.6. На основании согласованного в природоохранных органах проекта технологического регламента обращения со строительными отходами на объекте разработать, согласовать и получить в природоохранных органах Технологический регламент обращения со строительными отходами на объекте (в полном объеме), лимиты на размещение отходов с объекта, паспорта опасных отходов (с проведением лабораторных исследований в аккредитованной лаборатории с целью установления их компонентного состава и определения класса опасности). Осуществить подготовку ежеквартальных расчетов за негативное воздействие на окружающую среду и предоставить их Заказчику до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. Полный перечень мероприятий и необходимых документов, а также стоимость этих работ Стороны согласуют в Дополнительном соглашение к настоящему Договору.

3.2. Генподрядчик в период строительства Объекта обязан:

3.2.1. Выполнять строительно-монтажные и иные, направленные на создание Объекта, Работы после получения от Застройщика Рабочей документации со штампом «в производство работ»

Генподрядчик не несет ответственности за сроки выполнения работ в случае нарушения срока предоставления соответствующих согласованных разделов Рабочей документации Застройщиком, согласно Графика передачи Рабочей документации (Приложения № 3)

3.2.2. Принять от Застройщика Строительную площадку по Акту передачи строительной площадки (Приложение №8). В течение всего срока производства Работ нести ответственность за соблюдение границ Строительной площадки согласно разрешительной документации, переданной Застройщиком.

3.2.3 С момента подписания сторонами Акта передачи Строительной площадки Генподрядчику и до подписания Сторонами Акта передачи Строительной площадки Застройщику, Генподрядчик полностью отвечает в процессе работы за сохранность

материалов (деталей, конструкций), оборудования, находящегося на Объекте, как собственного, так и переданного Застройщиком Генподрядчику для производства работ. Застройщик предоставляет Генподрядчику места для хранения материалов, оборудования. Если в конце рабочего дня по окончании процесса работ Генподрядчик не сдал по Акту под охрану площадку представителям охраны Застройщика, то риск гибели либо утраты имущества, оборудования, находящего на Объекте, полностью лежит на Генподрядчике

3.2.4. Соблюдать требования по защите окружающей среды, предусмотренные законодательством Российской Федерации, строительными нормами и правилами, Договором, Технической документацией и письменными указаниями Застройщика, не противоречащими условиям Договора, и осуществлять, включая, но не ограничиваясь:

а.ежедневную уборку и содержание территории Строительной площадки и прилегающей к ней полосы шириной 5 метров, включая участки дорог и тротуаров (при наличии).

б. вывоз мусора и отходов, образующихся на Строительной площадке и в зоне производства работ в ходе производства работ.

3.2.5. Возвести в пределах Строительной площадки все временные сооружения и коммуникации, необходимые для проведения Работ и хранения материалов. После выполнения Работ Генподрядчик в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приемки законченного строительством объекта, демонтирует все Временные сооружения, в нахождении которых на Строительной площадке отпала необходимость, и вывозит с территории Строительной площадки демонтированные Временные сооружения, а также Строительную технику и любое другое принадлежащее Генподрядчику и его Субподрядчикам имущество, в нахождении которых на Строительной площадке отпала необходимость. Стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента освобождения Генподрядчиком Строительной площадки подписывают соответствующий акт передачи Строительной площадки (Приложение № 8 к настоящему Договору).

3.2.6. На период выполнения Работ оборудовать подъезды и обеспечить доступ к Объекту.

3.2.7. Выполнить на Строительной площадке и Объекте в соответствии с Рабочей документацией необходимые противопожарные и взрывобезопасные мероприятия при производстве Работ, мероприятия по технике безопасности на весь период выполнения Работ.

3.2.8. Обеспечить оформление Исполнительной документации в объемах, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.9. Генподрядчик в течение 30 (тридцати) дней с даты начала Работ обязан предоставить Застройщику на территории Строительной площадки отдельные утепленные помещения временного типа с подключением к временным коммуникациям.

3.2.10. Регулярно заполнять и подписывать у Застройщика на Строительной площадке Общий журнал производства Работ по форме, установленной действующим законодательством.

3.2.11. Осуществлять входной контроль качества материалов и оборудования и проверку качества выполняемых Работ.

3.2.12 Участвовать в проведении пусконаладочных работ, индивидуальных испытаний и своевременно информировать Застройщика, о готовности скрытых работ к приемке, о получении результатов лабораторных испытаний (если они были необходимы и проводились), о дате проведения пусконаладочных работ, комплексных и индивидуальных испытаний с оформлением соответствующих актов и документов.

3.2.13. Генподрядчик обязан соблюдать Правила техники безопасности. Правила техники безопасности должны быть направлены на предупреждение аварий или происшествий.

Генподрядчик по требованию Застройщика обязан предоставлять информацию о соблюдении техники безопасности на Строительной площадке и обеспечить присутствие на Строительной площадке лица, ответственного за соблюдение Правил техники безопасности.

3.2.14. При условии своевременного выполнения Работ по устройству и подключению в установленном порядке инженерных сетей, провести Испытания и Пусконаладочные работы на устанавливаемом оборудовании в составе Объекта в сроки, установленные Графиком производства Работ, в связи с чем, предоставить Застройщику в составе Исполнительной документации:

а.Оригинал и копию инструкций по эксплуатации (при наличии) и документ, подтверждающий гарантию завода-изготовителя Оборудования.

б. Технические паспорта на установленное Оборудование на русском языке (или иную документацию завода-изготовителя).

3.3. Иные обязательства Генподрядчика:

3.3.1. Генподрядчик обязан самостоятельно и за свой счет устранять все недоделки и замечания, выявленные контрольными, надзорными, согласующими и иными органами и организациями в процессе передачи Объекта Застройщику в срок, установленный соответствующими органами и организациями, а если срок не установлен, то в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Рабочей комиссией Акта приемки законченного строительством объекта.

При наличии недоделок и замечаний, препятствующих нормальной эксплуатации Объекта, Акт приемки законченного строительством объекта не подписывается расчеты не производятся до полного устранения Генподрядчиком таких замечаний.

3.4. Генподрядчик имеет право:

3.4.1. Привлекать Субподрядчиков для выполнения Работ, предусмотренных настоящим Договором с сохранением ответственности перед Заказчиком.

3.4.2. Приостановить производство работ до устранения замечаний, выполняемых субподрядными организациями, в случае выявления отступления ими от рабочего проекта или в случае некачественного выполнения работ.

3.5. Обязанности Застройщика

3.5.1. Обеспечить в течение всего периода выполнения Работ технический надзор за ходом и качеством выполнения Работ, соблюдением сроков их выполнения и соответствием установленной договором цене, а также качеством материалов и оборудования, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Генподрядчика. Письменно за пять рабочих дней до начала строительно-монтажных работ уведомлять Генподрядчика о лицах, ответственных за технический надзор за ходом и качеством выполнения работ. Участвовать в освидетельствовании скрытых работ.

Обеспечить на дату подписания Сторонами Акта передачи строительной площадки (Приложение № 8 к настоящему Договору) и в течение всего срока действия Договора отсутствие в зоне производства работ зданий, сооружений, прочего имущества и притязаний третьих лиц, препятствующего началу и выполнению Работ по Договору.

3.5.2. Передать Генподрядчику до начала работ разрешение на строительство Объекта, а также своевременно оформлять продление разрешительной документации, необходимой для строительства Объектов.

3.5.3. В соответствии с Графиком передачи рабочей документации (Приложение №3) передать Генподрядчику по акту приема-передачи 3 (три) экземпляра (один экземпляр на электронном носителе) утвержденной в установленном порядке рабочей документации, в т.ч. ПОС, необходимой для начала строительства Объекта. Рабочая документация должна быть допущена к производству работ Застройщиком подписью ответственного лица или путем простановки штампа.

3.5.4. До начала Работ указать Генподрядчику места складирования почвенно-растительного и подстилающего грунта в границах земельного участка, отведенного под строительство Объекта.

3.5.5. За 5 (пять) рабочих дней до начала производства работ передать Генподрядчику по акту приема-передачи на период строительства Объекта строительную площадку, пригодную для производства работ.

Передать Генподрядчику геодезическую разбивочную основу, состав и объем, который должен соответствовать требованиям документов и СНиП.

3.5.6. Предоставить Генподрядчику приказы о назначении должностных лиц для осуществления технического надзора за строительством Объекта согласно СНиП, а также контроля за соответствием применяемых при строительстве Объекта материалов, изделий и конструкций, объема и качества выполняемых работ проектной документации, стоимости и сроков выполнения работ условиям настоящего Договора.

3.5.7 Обеспечить хранение Исполнительной документации, передаваемой Генподрядчиком, и заполненных журналов работ до даты ввода Объекта в эксплуатацию.

3.5.8. Обеспечить контроль хода и качества выполнения Работ, соблюдение сроков их выполнения, соблюдение технологий и качества Работ и применяемых при производстве Работ Оборудования и Материалов.

3.5.9. Участвовать в проверке объемов и качества Работ, выполняемых Генподрядчиком. Подписывать акты приемки работ, справки о стоимости работ (по формам № КС-2 и № КС-3), акты приемки скрытых работ, акты освидетельствований и испытаний.

3.5.10. Ежемесячно производить приемку результатов выполненных Генподрядчиком работ согласно условиям настоящего Договора.

3.5.11. Производить своевременную оплату результатов выполненных Генподрядчиком работ по настоящему Договору.

3.5.12. При необходимости прекращения Работ или их приостановки более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней обеспечить консервацию Объекта. Оплатить Генподрядчику в полном объеме выполненные до момента приостановления работы, приобретенные материалы, и затраты Генподрядчика по заключенным им Договорам с Субподрядчиками и Поставщиками, а также полностью компенсировать затраты, связанные с консервацией Объекта. Генподрядчик приступает к работам по консервации объекта после подписания дополнительного соглашения, определяющего стоимость работ по консервации. Работы по консервации объекта принимаются по акту формы КС-2 , Справке о стоимости работ по форме КС-3 и Акт по приемке работ по консервации объекта. После подписания указанного акта риск случайной гибели или повреждения объекта переходит на Застройщика.

3.5.13. Своевременно информировать Генподрядчика обо всех изменениях и дополнениях, вносимых в рабочую документацию по инициативе Заказчика с оформлением в установленном порядке и контролем их исполнения.

3.5.14. Обеспечить получение Разрешения на ввод законченных строительством Объекта в эксплуатацию, при получении письменного извещения от Генподрядчика о готовности законченных строительством Объекта к сдаче в эксплуатацию, при условии должного исполнения своих обязательств Генподрядчиком.

3.5.15. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщику информации об изменении проектных решений согласовать с Генподрядчиком оборудование и/или материалы, используемые Генподрядчиком при строительстве Объекта с отступлением от Рабочей Документации.

3.5.16. В случае необходимости, согласовать с городскими службами строительный генеральный план, в составе ПОС, проект организации дорожного движения, в соответствии со строительным генеральным планом, на весь период строительства.

3.5.17. Не позднее, чем за 7 рабочих дней до начала работ на строительной площадке направить в соответствующий орган Госстройнадзора извещение о начале строительных работ, с предоставлением необходимой документации и передать Генподрядчику надлежаще оформленные и прошнурованные общий и специальные журналы работ.

3.5.18. Застройщик оплачивает платежи за негативное воздействие на окружающую среду до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом на основании расчетов подготовленных Генподрядчиком.

3.5.19. Оплачивать за свой счет все сборы, взносы, пошлины государственных органов и иных учреждений, а также иные расходы, связанные с оплатой обязательных платежей.

3.5.20. При возникновении необходимости самостоятельно и за свой счет обеспечить заключение договоров технического надзора с ресурсоснабжающими организациями по всем сетям, договора на включение, выключение задвижек, договор на отпуск воды на промывку сетей, договора на приемку поверхностных сточных вод, в согласованные Сторонами сроки.

3.5.21. В случае вынужденного сноса и/или пересадки зеленых насаждений, попадающих в зону производства работ, Застройщик за свой счет оплачивает восстановительную стоимость зеленых насаждений в установленном законом порядке.

3.5.22. При возникновении необходимости за свой счет обеспечить выполнение комплекса землеустроительных работ на Земельном участке в составе, объеме и в сроки, определенные Сторонами дополнительно.

3.5.23. За свой счет обеспечить заключение договоров на выполнение работ по инвентаризации и постановке на кадастровый учет построенных по настоящему Договору подземных и воздушных инженерных сетей, сооружений и объектов транспортной инфраструктуры, в согласованные Сторонами сроки.

3.5.24. Утвердить представленную Генподрядчиком Сметную документацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента ее предоставления либо направить Генподрядчику мотивированный отказ.

3.5.25. Застройщик не несет какой-либо ответственности по жалобам и претензиям со стороны третьих лиц к Генподрядчику в связи с производством работ на Объекте, если вина Генподрядчика доказана.

3.5.26. Исполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Градостроительным кодексом Российской Федерации, строительными нормами и правилами, действующими на территории РФ, Договором, исходной и разрешительной документацией.

3.5.27. Обеспечить охрану объекта и проникновение на строительную площадку проникновение посторонних лиц.

3.6. Застройщик вправе:

3.6.1. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Генподрядчика, при необходимости за счет собственных средств привлекать специализированные организации для независимого обследования, освидетельствования и экспертизы выполняемых работ, поставляемых материалов, конструкций, изделий и оборудования. Количество проверок и сроки их проведения определяются Застройщиком и с Генподрядчиком не согласовываются.

3.6.2. Вносить изменения в ранее выданную Рабочую документацию, и передать измененную Рабочую документацию со штампом «в производство работ» Генподрядчику не позднее чем за 5 дней до начала соответствующих работ. В случае если такие изменения влекут за собой изменение объемов, стоимости и сроков выполнения Работ, Стороны обязуются подписать соответствующее дополнительное соглашение до начала производства этих работ на Объекте.

4. Представители Сторон

4.1. Застройщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора назначить представителей, которые имеют право подписи от имени Застройщика документов, оформляемых в ходе выполнения Работ Генподрядчиком, и направить Генподрядчику уведомление об этом с приложением оригиналов доверенностей на представителей.

4.2. Генподрядчик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора назначить представителей, имеющих право подписи от имени Генподрядчика документов, оформляемых при выполнении Работ и направить Застройщику уведомление об этом с приложением оригиналов доверенностей на представителей.

4.3. В случае отзыва доверенности у представителя любой из Сторон, Сторона, отозвавшая доверенность, обязана незамедлительно телефонограммой или иным способом сообщить об этом другой Стороне.

5.Субподрядчики и иные третьи лица

5.1. Генподрядчик имеет право привлекать для исполнения части своих обязательств по Договору Субподрядчиков, при этом Генподрядчик отвечает перед Застройщиком за действия этих лиц как за свои собственные.

5.2. Генподрядчик самостоятельно в счет оплаты Работ по настоящему Договору осуществляет контроль деятельности и координацию деятельности Субподрядчиков при производстве Работ, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Расчеты с Субподрядчиками и/или изготовителями, поставщиками Оборудования и Материалов и/или иными третьими лицами производятся Генподрядчиком самостоятельно и за свой счет.

5.4. Привлечение Генподрядчиком Субподрядчиков и/или поставщиков изготовителей Оборудования и Материалов, и/или иных третьих лиц к участию в исполнении его обязательств по Договору не возлагает на Застройщика каких-либо дополнительных обязанностей, равно как и не освобождает Генподрядчика от ответственности перед Застройщиком за надлежащее исполнение его обязательств по Договору.

5.5. В случае привлечения Генподрядчиком для производства работ иностранной рабочей силы он обязан обеспечить соблюдение требований миграционного, трудового законодательства, включая, но не ограничиваясь, соблюдение правил оформления разрешений на работу для иностранных граждан, а также требований к минимальному возрасту принимаемых на работу лиц, гигиене и безопасности труда.

6. Стоимость Работ

6.1. Максимальная гарантированная стоимость Работ, подлежащих выполнению Генподрядчиком по настоящему Договору, составляет 770 000 000 (семьсот семьдесят миллионов) рублей, в том числе НДС (18%) 117 457 627,12 рублей . Стоимость является ориентировочной подлежит уточнению после получения Генподрядчиком согласованной Застройщиком Рабочей документации.

6.2. Стоимость Работ Генподрядчика, указанная в п. 6.1.2 включает в себя все затраты Генподрядчика и привлекаемых им Субподрядчиков на производство Работ, в том числе на:

- проведение строительно-монтажных работ, направленных на строительство Объекта;
- монтаж, эксплуатацию и демонтаж собственных временных сооружений, необходимых Генподрядчику для производства работ;
- поставку, транспортировку, разгрузку, складирование, хранение на Строительной площадке Материалов и Оборудования, его монтаж, наладку, Испытание и подготовку к пуску в эксплуатацию в соответствии с Рабочей документацией;
- вывоз мусора и строительных отходов с территории производства Работ и Объекта, уборка помещений и территории Объекта;
- подготовку и передачу Исполнительной документации;
- затраты по устройству и эксплуатации строительного городка, помещений, оборудования кабинетной мебелью, оргтехникой, телефонной связью;
- подготовку в установленном Договором порядке и передачу Застройщику Актов о приемке выполненных работ (КС-2) и Справок о стоимости выполненных работ (КС-3), необходимых для постановки вновь созданных объекта на баланс Застройщика;
- сдачу результата Работ по Договору и подписание Акта приемки законченного строительством объекта;

6.3. При внесении Застройщиком и/или уполномоченными органами по их требованию изменений в согласованную Застройщиком техническую документацию, включая, но не ограничиваясь: Проектную документацию, Рабочую документацию,

Техническое Задание, стоимость и условия выполнения дополнительных строительных работ, производимых в связи с такими изменениями, будет определена Сторонами в дополнительных соглашениях к настоящему Договору. В случае внесения изменений сроки выполнения строительных работ по настоящему договору корректируются Сторонами на период, необходимый для выполнения строительных работ.

6.4. Застройщик имеет право уменьшить объем Работ, предусмотренных Договором, при условии, что выполнение таких Работ не влияет на ввод Объекта в эксплуатацию, данные Работы будут исключены из объема Работ, предусмотренного Договором, и не будут выполняться кем-либо до ввода Объекта в эксплуатацию. В случае уменьшения объема Работ по требованию Застройщика Стоимость Работ подлежит уменьшению на стоимость исключенного объема работ. В случае, если производство таких работ уже начато и закуплены материалы и оборудование, то выполненные на момент получения уведомления работы и закупленные материалы подлежат оплате Застройщиком. Застройщик обязан оповестить Генподрядчика об уменьшении объема работ за 30 календарных дней до их начала в соответствии с Графиком производства работ (Приложение № 4 к настоящему Договору).

6.5. Максимальная гарантированная стоимость Работ по Договору подлежит соответствующему уменьшению или увеличению в случаях:

- изменения Застройщиком Рабочей документации, ранее выданной «В производство работ».

7. **Порядок оплаты.**

7.1. Застройщик вправе производить авансирование по настоящему договору.

Генподрядчик обязан предоставить счета-фактуры на сумму полученных авансов не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты его получения.

7.2. Оплата Застройщиком выполненных Генподрядчиком и принятых Застройщиком строительно-монтажных Работ производится ежемесячно на основании счета на оплату, счета-фактуры в течение 10 (десяти) банковских дней после подписания Сторонами Актов о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и Справок о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3), представленных в 2 (двух) экземплярах. Оплате подлежит сумма, равная стоимости выполненных и принятых Работ.

7.3. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Генподрядчика.

Задержка в предоставлении указанных в п. 7.2 настоящего Договора документов дает право Застройщику задержать оплату выполненных Генподрядчиком Работ до момента представления и утверждения указанных документов.

7.4. В случае изменения почтовых или банковских реквизитов одной из Сторон, последняя обязана уведомить об этом другие Стороны не менее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты такого изменения. Платежи и иные действия, совершенные с указанием прежних реквизитов, будут считаться совершенными надлежащим образом до момента поступления уведомления об их изменении.

7.5. Обязательства Застройщика по осуществлению платежей в рамках Договора считаются надлежащим образом исполненными с момента списания денежных средств с расчётного счёта Застройщика.

8. Сроки выполнения Работ и порядок приостановления выполнения Работ

8.1. Генподрядчик обязан выполнить Работы в следующие сроки:

Датой начала Строительно-монтажных работ является наиболее поздняя из следующих дат:

- дата передачи Генподрядчику Строительной площадки;

- дата передачи утвержденной Заказчиком «в производство работ» Рабочей документации;

- дата получения Генподрядчиком всей необходимой для производства Строительно-монтажных работ разрешительной документации;

Срок окончания работ, а именно: окончание строительно-монтажных работ и подписание Акта приемки законченного строительством объекта (КС-11).

8.2. Сроки выполнения всех Работ, выполняемых Генподрядчиком в соответствии с условиями настоящего Договора, могут быть изменены только в случаях, предусмотренных настоящим Договором и по соглашению Сторон.

8.3. Если сроки выполнения Работ нарушены по причинам, не зависящим от Генподрядчика, или Генподрядчику становится известно, что они будут нарушены вследствие таких причин, то Генподрядчик должен незамедлительно в течение 5 (пяти) календарных дней с даты, когда Генподрядчику стало известно о таких обстоятельствах, письменно уведомить об этом Застройщика, указав при этом причины несоблюдения сроков, возможные последствия такого несоблюдения и срок, необходимый для исполнения Генподрядчиком своих обязательств в полном объеме и надлежащим образом.

8.4. Работы, на проведение которых требуется разрешение (и/или получение согласования) от соответствующих государственных и/или иных органов и организаций, выполняются Генподрядчиком после предоставления такого разрешения (и/или согласования) Застройщиком, если иное не согласовано Сторонами дополнительно.

8.5. Застройщик по согласованию с Генподрядчиком вправе приостановить выполнение Работ полностью или частично. При этом он обязан направить Генподрядчику уведомление не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты приостановления выполнения Работ по Договору с указанием срока приостановления и необходимости либо отсутствия необходимости сохранения на Объекте работников Генподрядчика. Сроки выполнения Работ при этом увеличиваются на фактический срок приостановки проведения работ.

В случае приостановки выполнения работ на срок более 30 (тридцати) календарных дней, если производство таких работ уже начато и закуплены материалы и оборудование, то фактически выполненные на момент получения уведомления работы и использованные материалы при их документальном подтверждении подлежат оплате Застройщиком.

8.6. Генподрядчик должен возобновить выполнение своих обязанностей с момента получения от Застройщика уведомления о возобновлении Работ. Застройщик также вправе приостановить Работы немедленно (с соответствующей записью в журнале производства работ и уведомлении о такой приостановке Генподрядчика) по причине нарушения технологии строительства Объекта Генподрядчиком.

8.7. В период приостановления выполнения Работ Генподрядчик не выполняет Работы по Договору, и платежи за Работы, произведенные в период такой приостановки, не производятся.

8.8. Застройщик вправе в любое время возобновить приостановленные Работы. При этом он обязан направить Генподрядчику соответствующее Уведомление не менее чем за:

- 15 (пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты возобновления выполнения Работ - в случае, если приостановление не предусматривало сохранения на Объекте работников Генподрядчика.

- 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты возобновления выполнения Работ - в случае, если приостановление предусматривало сохранение на Объекте работников Генподрядчика.

9. Контроль качества

9.1. Генподрядчик предоставляет Застройщику исполнительную и иную документацию, относящуюся к выполненным работам, в том числе акты на скрытые работы, исполнительные схемы, паспорта и сертификаты на применяемые материалы, изделия и конструкции.

9.2. Застройщик вправе запрашивать любую информацию о ходе выполнения работ и о качестве используемых Материалов и Оборудования, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Генподрядчика. О замеченных недостатках и/или дефектах Застройщик обязаны сообщить Генподрядчику до подписания Акта приемки законченного строительством объекта и получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

9.3. Застройщик в процессе выполнения Работ может давать в письменной форме обоснованные распоряжения Генподрядчику в отношении:

9.3.1. вывоза с Объекта любых Материалов, Оборудования, Строительной техники, принадлежащих Генподрядчику и признанных при проведении входного контроля несоответствующими требованиям строительных норм и правил, Договору, Технической документации.

9.3.2. замены некачественных Материалов, Оборудования и устранения дефектов, обнаруженных в результате проведенных проверок и Испытаний.

9.3.3. иные распоряжения в соответствии с действующим законодательством и подзаконных актов Российской Федерации, строительными нормами и правилами, Договором и Технической документацией.

10.Сдача-приемка Работ

10.1. Сдача-приемка строительно-монтажных Работ выполнения Работ по Договору производится Генподрядчиком ежемесячно.

10.1.1. Генподрядчик до 30-го числа каждого отчетного месяца направляет Застройщику следующие документы:

– Акт о приемке выполненных работ формы № КС-2 в двух экземплярах,

– Справку о стоимости выполненных работ и затрат формы № КС-3 в двух экземплярах,

– Исполнительную документацию на выполненный объем Работ, оформленную в соответствии с требованиями СНиП РФ, паспорта на применяемые материалы, сертификаты и т.п.

– Счет, счет-фактуру, оформленную в соответствии с требованиями Налогового кодекса Российской Федерации.

10.1.2. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов, перечисленных в п. 10.1.1., рассматривает их, подписывает Акт о приемке выполненных работ и Справку о стоимости выполненных работ и направляет документы Генподрядчику.

10.1.3. При наличии у Застройщика мотивированных возражений по выполненным Работам либо оформлению документов, перечисленных в п. 10.1.1., Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения данных документов направляет мотивированный отказ от приемки Генподрядчику.

В случае если в установленный в настоящем пункте Договора срок Застройщик не направит Генподрядчику подписанный со своей стороны Акт о приемке выполненных работ и Справку о стоимости выполненных работ или мотивированный отказ от приемки, то такие работы считаются выполненными, принятыми и подлежат оплате.

10.1.4. При получении от Застройщика возражений в соответствии с п. 10.1.3. либо мотивированного отказа Застройщика от приемки вида Работ, Генподрядчик обеспечивает устранение допущенных нарушений за свой счет в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения мотивированного отказа или в иной, согласованный Сторонами срок, либо исключает из предъявленных документов спорные объемы работ в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения мотивированного отказа и повторно предъявляет Работы к приемке в порядке, указанном в п.10.1.1.

10.1.5. Строительно-монтажные работы считаются полностью выполненными после подписания сторонами Акта приемки законченного строительством объекта.

10.2. Освидетельствование скрытых работ производится в следующем порядке:

10.2.1. Генподрядчик не позднее 2 (двух) суток до начала проведения освидетельствования скрытых работ направляет Застройщику уведомление о необходимости проведения освидетельствования скрытых работ.

10.2.2. Результаты освидетельствования каждого вида скрытых работ оформляются актом освидетельствования скрытых работ, составленным в трех экземплярах. Никакие подлежащие закрытию Работы не должны закрываться без составления данного акта.

10.2.3. Генподрядчик несет все расходы, связанные с вскрытием скрытых работ в следующих случаях:

– если Застройщик не были уведомлены Генподрядчиком об освидетельствовании скрытых работ или были уведомлены с опозданием.

– если Застройщик был уведомлен Генподрядчиком о приемке скрытых работ, но в результате вскрытия будут обнаружены недостатки (дефекты) в скрытых работах.

10.2.4. Застройщик несет все расходы, связанные с вскрытием скрытых работ в случаях, если Застройщик были надлежащим образом уведомлены, но не прибыли на освидетельствование скрытых работ, либо подписали без замечаний акты освидетельствования скрытых работ и впоследствии в таких работах были обнаружены недостатки (дефекты), в связи с чем Застройщику отказано в его требованиях к Генподрядчику, связанных с устранением недостатков (дефектов) работ. В этом случае Застройщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования оплатить дополнительные затраты, которые понес Генподрядчик по вскрытию скрытых работ .

10.3. По завершении всех строительно-монтажных Работ Генподрядчик письменно извещает Застройщика о готовности к сдаче Объекта.

10.4. Генподрядчик за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты подписания Акта приемки законченного строительством объекта обязан передать Застройщику по Акту приёма-передачи 3 экземпляра Исполнительной на бумажном носителе и 1 экземпляр - в электронном виде на электронном носителе в формате, согласованном с Застройщиком. Электронная версия документации передается Генподрядчиком Застройщику в том случае, если Рабочая документация передавалась Генподрядчику также в электронном виде указанного формата. Передаваемая Исполнительная должна соответствовать требованиям уполномоченных государственных органов и нормативных документов.

10.5. В случае обнаружения в процессе приемки недостатков в выполненных Генподрядчиком Работах до подписания Акта приемки законченного строительством объекта, Застройщик уведомляет об этом другую Сторону и вызывает представителей Стороны для составления Акта о необходимых доработках. Если Генподрядчик в срок, согласованный Сторонами в Акте о необходимых доработках, не устранит данные недостатки, Застройщик имеет право поручить исправление недостатков третьим лицам за счет Генподрядчика.

10.6. Застройщик после выполнения Генподрядчиком обязанностей, указанных в п. 10.4., организует приемку строительно-монтажных работ по строительству Объекта и подписание Акта приемки законченного строительством объекта. О времени проведения приемки Застройщик должен известить Генподрядчика и иных участвующих лиц не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты приемки.

10.7. Если по итогам работы Рабочей комиссии в выполненных Работах обнаружены недостатки (дефекты), препятствующие подписанию Акта приемки законченного строительством объекта и получению Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, члены Рабочей комиссии должны подписать Акт о необходимых доработках с указанием срока их устранения.

10.8. После устранения Генподрядчиком недостатков (дефектов), указанных в Акте о необходимых доработках, Генподрядчик извещает об этом Застройщика, который организует повторную приемку Работ Рабочей комиссией.

11. Гарантийный срок

11.1. Гарантийный срок на Материалы и Работы по Договору составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на оборудование устанавливается в соответствии с паспортом завода-изготовителя.

11.2 Течение Гарантийного срока начинается с момента подписания Сторонами Акта приемки законченного строительством объекта и продлевается на время, в течение которого вследствие обнаруженных дефектов Объект или отдельные его части не могут нормально эксплуатироваться. В случае замены Оборудования гарантийный срок на него устанавливается в соответствии с паспортом завода-изготовителя и исчисляется с момента установки нового оборудования.

11.3. При расторжении Договора до подписания Сторонами Акта приемки законченного строительством объекта Гарантийный срок начинает течь с момента расторжения Договора. В таком случае результатом работ по Договору считаются те работы, которые выполнены и приняты в соответствии с Договором к моменту его расторжения.

11.4. При обнаружении недостатков в Работах, Оборудовании, Материалах в течение Гарантийного срока, Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их обнаружения извещает об этом Генподрядчика, назначает дату совместного осмотра обнаруженных недостатков (последствий недостатков) и составления Рекламационного акта.

11.5. Генподрядчик обязан в срок, указанный Застройщиком, но не ранее 2 (двух) рабочих дней с даты получения уведомления, направить своего представителя с доверенностью, предоставляющей право на участие в составлении и подписании Рекламационного акта.

11.6. В Рекламационном акте описываются обнаруженные недостатки, указывается дата обнаружения недостатка, Сторона, ответственная за обнаруженные недостатки, и дата устранения недостатков, в случае, если Застройщик решил потребовать от Генподрядчика устранения недостатков.

11.7. При отказе одной из Сторон от подписания Рекламационного акта, в нем делается отметка, и Рекламационный акт подписывается другими Сторонами. При наличии у одной из Сторон возражений, касающихся содержания Рекламационного акта, представитель возражающей Стороны обязан указать их в Рекламационном акте.

В случае несогласия с претензиями Застройщика об обнаруженных недостатках в Работах, Оборудовании, Материалах, Генподрядчик вправе за свой счет назначить независимую экспертизу, уведомив за 5 (пять) рабочих дней об этом Застройщика. При этом лицо, проводящее независимую экспертизу, должно быть дополнительно согласовано Сторонами. Заключение независимой экспертизы является для Сторон обязательным.

11.8. При неприбытии надлежащим образом уведомленных представителей Генподрядчика для составления Рекламационного акта, Застройщик составляет его в отсутствие Генподрядчика, и направляет Рекламационный акт Генподрядчику.

11.9. При неприбытии Генподрядчика для составления Рекламационного акта отсутствующая Сторона обязуется направить письменные мотивированные возражения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Рекламационного акта от Застройщика, в противном случае Рекламационный акт считается принятым в полном объеме.

11.10. В случае, когда Работы выполнены Генподрядчиком с выявленными в период эксплуатации Объекта недостатками, являющимися следствием ненадлежащего выполнения Работ Генподрядчиком, Застройщик вправе:

11.10.1. Потребовать от Генподрядчика устранения недостатков. В этом случае Генподрядчик обязан устранить недостатки в срок, согласованный Сторонами в Рекламационном акте. Сдача-приемка работ, выполненных Генподрядчиком в связи с устранением недостатков, производится по Акту о приемке выполненных работ в порядке, предусмотренном ст. 10.1.

В данном случае Гарантийные сроки продлеваются на период с даты обнаружения

недостатков до даты подписания Сторонами Акта о приемке выполненных работ по устранению недостатков.

11.10.2. В случае ненаправления Генподрядчиком своего представителя для составления Рекламационного акта, неподписания представителем Генподрядчика Рекламационного акта либо неустранения Генподрядчиком недостатков в срок, указанный в Рекламационном акте, Застройщик вправе устранить недостатки своими силами, либо с привлечением третьих лиц, а Генподрядчик обязан возместить понесенные расходы на устранение недостатков в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

В данном случае Гарантийные сроки продлеваются на период с даты обнаружения недостатков до даты устранения недостатков Застройщиком либо до даты подписания акта о приемке работ по устранению недостатков.

12. Ответственность Сторон

12.1. В случае нарушения Генподрядчиком (по вине Генподрядчика) сроков завершения строительно-монтажных работ, Застройщик вправе требовать от Генподрядчика уплаты пени в размере 0,01% от стоимости работ по этапу за каждый день просрочки, но не более 5% от стоимости соответствующего этапа работ.

12.2. В случае просрочки Застройщиком сроков оплаты выполненных Работ, Генподрядчик вправе требовать от Застройщика уплаты пени в размере 0,01% от стоимости неоплаченных работ за каждый день просрочки, но не более 5% от стоимости неоплаченных выполненных работ.

12.3. Генподрядчик, при условии своевременного и надлежащего выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, несет самостоятельную ответственность за надлежащее выполнение Работ в рамках настоящего Договора перед контролирующими, регламентирующими, и строительными органами в соответствии с действующим законодательством РФ, Градостроительным кодексом РФ, строительными нормами и правилами, Договором, Технической документацией.

12.4. Уплата любых неустоек, штрафов, пеней, процентов, предусмотренных действующим законодательством и Договором в случае ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств в натуральном выражении.

12.5. Стороны не несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение вызвано нарушением другой Стороной своих обязательств по Договору. Стороны также не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы в соответствии со статьей 13 Договора.

12.6. Ни в одном из случаев Застройщик не будет нести ответственность за возмещение любой упущенной выгоды Генподрядчику, и соответствующие обязательства Застройщика будет ограничены исключительно возмещением прямых убытков и реального ущерба Генподрядчика.

13. **Обстоятельства непреодолимой силы**

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, землетрясения или других стихийных бедствий или явлений природы, войн, забастовок, нормативных актов органов власти, и прочих чрезвычайных и неизбежных для Сторон обстоятельств, находящихся за пределами контроля Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

13.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы и их предполагаемой продолжительности Стороны извещают друг друга в течение 3 (трех) рабочих дней после наступления этих обстоятельств. В течение 20 (двадцати) рабочих дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на указанные обстоятельства,

должна предоставить другой Стороне документальное подтверждение факта наступления обстоятельств непреодолимой силы. Если о наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на указанные обстоятельства, не сообщит своевременно другой Стороне и/или не представит письменного подтверждения факта их наступления, то Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, утрачивает право ссылаться на них, за исключением случаев, когда сами обстоятельства препятствуют своевременному извещению и/или предоставлению письменного подтверждения.

13.3. Документ, выданный компетентным государственным или муниципальным органом или компетентными организациями, или решение органа власти будет являться документальным подтверждением факта наступления обстоятельств непреодолимой силы.

13.4. Срок исполнения обязательств по Договору, исполнение которых невозможно или существенно затруднено в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 13.1. Договора, увеличивается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

13.5. Если действие какого-либо обстоятельства непреодолимой силы продолжается более 1 (одного) месяца или если можно обоснованно предположить, что оно будет продолжаться более 3 (трех) месяцев, Стороны должны начать переговоры и согласовать такие изменения (дополнения) к Договору, которые будут необходимы, чтобы позволить Сторонам продолжать исполнение своих обязанностей по Договору на условиях, максимально соответствующих первоначальным намерениям Сторон.

14. Порядок рассмотрения споров и применимое право

14.1. Все споры и разногласия между Сторонами, связанные с Договором, подлежат урегулированию путем проведения совместных переговоров, а также путем направления претензий другой Стороне.

14.2. Сторона, получившая претензию, обязана в течение 20 (двадцати) календарных дней, следующих за датой ее получения, рассмотреть полученную претензию и направить другой Стороне мотивированный ответ.

14.3. В случае, если Сторонам не удалось достичь урегулирования споров, то все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Спор разрешается в соответствии с правом Российской Федерации.

15. Расторжение Договора

15.1. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

– в случае нарушения Генподрядчиком, при отсутствии вины Застройщика, сроков завершения отдельных видов работ и/или конечного срока любого из этапов выполнения Работ, предусмотренных Графиком производства работ более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней.

– в случае приостановления или прекращения действия свидетельств о допусках (за исключением случаев замены), выданных Генподрядчику саморегулируемой организацией в строительстве на осуществление Работ, а также иных необходимых лицензий (допусков). В этом случае Генподрядчик должен сообщить Застройщику и лицу, осуществляющему Строительный контроль об этом не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия уполномоченным лицом соответствующего решения.

– в отношении Генподрядчика возбуждена процедура банкротства на основании вступившего в законную силу определения суда о возбуждении процедуры банкротства или начата процедура ликвидации.

– при неоднократном (5 и более раз) неустранении Генподрядчиком недостатков в согласованные Сторонами сроки.

– в иных случаях, предусмотренных Договором.

15.2. Застройщик вправе в любой момент в одностороннем, внесудебном порядке,

расторгнуть настоящий Договор, направив Генподрядчику уведомление о расторжении Договора за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты предполагаемого расторжения.

При расторжении Договора в соответствии с настоящим разделом, Генподрядчику возмещаются фактически понесенные и документально подтвержденные расходы на исполнение обязательств по Договору, на дату расторжения Договора. Иные расходы и убытки Генподрядчика, в том числе упущенная выгода при расторжении Договора в соответствии с настоящим пунктом, возмещению не подлежат.

15.3. Генподрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

– просрочки Застройщиком, при отсутствии вины Генподрядчика, сроков перечисления платежей Генподрядчику, предусмотренных настоящим Договором, на срок, превышающий 30 (тридцать) календарных дней.

– приостановления Застройщиком Работ в соответствии с Договором на срок более 60 (шестьдесят) календарных дней в совокупности за период действия Договора.

15.4. Сторона, намеревающаяся отказаться от исполнения Договора, направляет другим Сторонам уведомление об отказе от исполнения Договора с указанием причин отказа и даты, с которой извещающая Сторона считает Договор прекратившим действие, но не ранее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления.

15.5. В случае получения от Застройщика уведомления об отказе от исполнения Договора либо уведомления о прекращении Договора Генподрядчик обязан:

– немедленно прекратить выполнение Работ.

– не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления или иные сроки, согласованные Сторонами, передать Застройщику по акту все документы, связанные с выполнением Работ.

– не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления или иные сроки, согласованные Сторонами, освободить Строительную площадку от Строительной техники, Материалов, Оборудования, Временных сооружений, принадлежащих Генподрядчику и Субподрядчикам, а также строительного мусора (отходов), образовавшегося при выполнении Работ и передать Строительную площадку по Акту Застройщику.

– не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления или иные сроки, согласованные Сторонами, направить Застройщику документы, предусмотренные п. 10.1.1, 10.4 Договора на Работы, выполненные до получения от Застройщика уведомления об отказе от исполнения Договора.

15.6. При расторжении Договора права на результаты Работ переходят к Застройщику после произведенных взаиморасчетов с Генподрядчиком и подписания Акта приема передачи Строительной площадки.

15.7. Стороны (Застройщик и Генподрядчик) обязаны произвести взаиморасчеты не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты получения уведомления любой из Сторон о расторжении Договора.

16. Конфиденциальность

16.1. Под конфиденциальной информацией для целей Договора понимается любая информация, передаваемая одной Стороной другой Стороне в процессе реализации Договора, за исключением информации, которая не может являться конфиденциальной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, или которую необходимо предоставить третьим лицам для выполнения Работ в соответствии с законодательством Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительными нормами и правилами, Договором, Технической документацией, письменными указаниями Застройщика, не противоречащими условиям Договора. Конфиденциальная информация может содержаться в договорах, протоколах, Технической документации, письмах, Отчетах Генподрядчика, аналитических материалах, результатах исследований, схемах, графиках, спецификациях и других документах, оформленных как на бумажных, так и на электронных носителях.

18.5. Переписка между Сторонами и все документы, связанные с исполнением Договора, будут вестись на русском языке.

18.6. После подписания Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры, переписка между Сторонами теряют силу.

19. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:
ООО «Адмирал-МО»
Юридический адрес: 142700, Московская область, Ленинский р-н, Видное г, Промзона Завода Гипсобетон тер, мебельная фабрика
ИНН 5003106928
КПП 500301001
ОГРН 1135003004840
Р/с 40702810000050000042
Филиал «Павелецкий» ОАО «Банк БФА»
К/с 30101810600000000724 в отделении № 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583724
Коды по ОКВЭД: 70.2; 45.21; 63.12; 63.11; 63.40; 74.13.1; 74.14; 65.2;
Телефон/факс: 8(962)-684-77-00

Генподрядчик:
ООО «СК «Монолит»
Юридический адрес: 195248, С-Петербург, пр. Энергетиков, д. 19.
ИНН 7806357584, КПП 780601001
р/с 407 028 105 100 000 049 20
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ В САНКТ ПЕТЕРБУРГЕ
к/с 301 018 102 000 000 007 04,
БИК 044030704
ОКПО 98675563
Телефон/факс: 8(812)458-56-87

Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение №1
к Договору генерального строительного подряда
№20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Содержание и вид работ Генподряда:

№ п.п.	Наименование вида работ
1	**Разработка грунта под зданием склада**
2	**Устройство нулевого цикла**
	Щебеночное основание под ростверки
	Устройство монолитных фундаментов складской и АБК
	Устройство гидроизоляции обмазочной монолитных фундаментов
	Обратная засыпка песком фундаментов склада и АБК
	Устройство монолитных ж/б подпорных стен Сцм1-Сцм4
	Устройство гидроизоляции обмазочной монолитных ж/б подпорных стен Сцм1-Сцм4
	Обратная засыпка песком подпорных стен Сцм1-Сцм4
	Устройство утепления подпорных стен Сцм1-Сцм4
	Приямки монолитные под вводы инженерных коммуникаций ПР-1, ПР-2
	Устройство основания из боя бетона
3	**Монтаж надземной части**
	Ж/бетонные конструкции здания в осях складской зоны
	Металлические конструкции здания склада
	Ограждающие конструкции стен
	Противопожарная перегородка
	Изготовление и монтаж многопустотных ж/б плит перекрытия h=265мм на отм. +3.220 АБК
	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=400мм на отм. +6.520 АБК
	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=400мм на отм. +10.270 АБК
	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=320мм на отм. +13.54 АБК
	Изготовление и монтаж сборных ж/б колонн АБК
	Изготовление и монтаж ригелей в осях "А"-"Б" АБК
	Изготовление и монтаж лестничных маршей АБК
	Устройство монолитных ж/б лестничных клеток ЛК1-ЛК-4, Плм1-Плм5
	Устройству полиуританового покрытия на лестничных маршах толщиной 4-5мм
	Изготовление и монтаж лестничных ограждений
	Устройство монолитных ж/б крылец склада
	Монтаж окон
	Монтаж дверей

4	**Ворота**
	Устройство монолитных конструкций въездных порталов - 24 шт.
	Поставка и монтаж подъемно-секционных ворот, мостов, колесных напрявлющих (24 пары)
5	**Устройство кровли**
6	**Устройство полов**
	Устройство силовых полов складской зоны и АБК
	Устройство стяжки АБК
	Устройство полимерных полов
7	**Отделочные работы**
8	**Внутренние сети склада и АБК**
	Устройство внутренних инженерных сетей отопления
	Устройство внутренних инженерных сетей пожарного водопровода (В2)
	Устройство внутренних инженерных сетей хозяйственно-бытовой канализации (К1), ливневой канализации (К2), производственной канализации (К3)
	устройство внутренних инженерных сетей горячего (Т3 и Т4) и холодного (В1) водоснабжения
	Устройство внутренних электрических сетей
	Устройство внутренних слаботочных сетей
	АУПТ
	АУПС
	СОУЭ
	АППЗ
	Радиофикация
	Часофикация
	Диспетчеризация
	Охранная сигнализация
	СКУД
	Видеонаблюдение
	Устройство вентиляции
	Устройство холодильных камер
	Внутриплощадочные сети
	Внутриплощадочные сети канализации (К-1, К-2, К-3)
	Внутриплощадочные сети водоснабжения(В-1, В-2)
	Наружное электроосвещение
9	**Благоустройство и озеленение**
10	**Вспомогательные здания**
10.1.	**КПП**
	Щебеночное основание под КПП
	Песчаное основание под фундаментную плиту КПП и обратная засыпка
	Монолитные конструкции КПП
	Монтаж здания КПП, вкл кровлю
	Устройство монолитных ж/б крылец
	Устройство отмостки
	Устройство стяжки
	устройство перегородок
	Устройство системы вентиляции КПП
	Устройство системы отопления КПП
	Устройство электрических сетей
10.2.	**Пожарный резервуар, насосная**

Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение №2
к Договору генерального строительного подряда
№20/12-2013 от 20.12.2013г.

Протокол согласования договорной цены

№ п.п.	Наименование вида работ	Стоимость с учетом НДС, руб.
1	**Разработка грунта под зданием склада**	**4 784 839,18**
2	**Устройство нулевого цикла**	**52 831 583,88**
2.1.	Щебеночное основание под ростверки	1 754 500,00
2.2.	Устройство монолитных фундаментов складской и АБК	14 945 613,24
2.3.	Устройство гидроизоляции обмазочной монолитных фундаментов	1 032 966,00
2.4.	Обратная засыпка песком фундаментов склада и АБК	5 355 288,40
2.5.	Устройство монолитных ж/б подпорных стен Сцм1-Сцм4	14 330 118,82
2.6.	Устройство гидроизоляции обмазочной монолитных ж/б подпорных стен Сцм1-Сцм4	352 500,00
2.7.	Обратная засыпка песком подпорных стен Сцм1-Сцм4	3 052 709,80
2.8.	Устройство утепления подпорных стен Сцм1-Сцм4	1 875 000,00
2.9.	Приямки монолитные под вводы инженерных коммуникаций ПР-1, ПР-2	438 807,63
2.10.	Устройство основания из боя бетона	9 694 080,00
3	**Монтаж надземной части**	**199 898 031,67**
3.1.	Ж/бетонные конструкции здания в осях складской зоны	13 809 119,59
	*Поставка сборных железобетонных колонн склада размером 600*600*14,85 м*	10 533 119,87
	Монтаж сборных ж/бетонных колонн	3 275 999,72
3.2.	Металлические конструкции здания склада	64 970 846,64
	Изготовление металлоконструкций	48 968 099,48
	Монтаж металлоконструкций	16 002 747,16
3.3.	Ограждающие конструкции стен	25 105 315,30
	Наружные стеновые панели ПСМ 120 RAL9006/RAL1015 толщина стали 0,5мм,	14 882 868,00
	Монтаж стеновых панелей	10 222 447,30
3.4.	Противопожарная перегородка	3 239 611,81
	Сэндвич-панели ПСМ 150 RAL1015/RAL1015 толщина стали 0,5мм	2 314 006,48
	Монтаж сэндвич-панелей	925 605,33
3.5.	Изготовление и монтаж многопустотных ж/б плит перекрытия h=265мм на отм. +3.220 АБК	3 028 053,41
	Изготовление многопустотных ж/б плит перекрытия	2 265 119,86
	Монтаж многопустотных ж/б плит перекрытия	762 933,55
3.6.	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=400мм на отм. +6.520 АБК	14 502 798,48
	Изготовление многопустотных плит перекрытия	11 616 799,48
	Монтаж многопустотных плит перекрытия	2 885 999,00

№ п.п.	Наименование вида работ	Стоимость с учетом НДС, руб.
3.7.	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=400мм на отм. +10.270 АБК	14 502 798,48
	Изготовление многопустотных плит перекрытия	11 616 799,48
	Монтаж многопустотных плит перекрытия	2 885 999,00
3.8.	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=320мм на отм. +13.54 АБК	9 771 215,83
	Изготовление многопустотных плит перекрытия	7 106 839,71
	Монтаж многопустотных плит перекрытия	2 664 376,12
3.9.	Изготовление и монтаж сборных ж/б колонн АБК	9 693 840,05
	Изготовление сборных ж/б колонн АБК	7 684 560,07
	Монтаж сборных ж/б колонн АБК	2 009 279,98
3.10.	Изготовление и монтаж ригелей в осях "А"-"Б" АБК	23 087 999,85
	Изготовление ригелей в осях "А"-"Б" АБК	19 094 400,45
	Монтаж ригелей в осях "А"-"Б" АБК	3 993 599,40
3.11.	Изготовление и монтаж лестничных маршей АБК	1 040 000,00
3.12.	Устройство монолитных ж/б лестничных клеток ЛК1-ЛК-4, Плм1-Плм5	5 723 018,38
3.13.	Устройству полиуретанового покрытия на лестничных маршах толщиной 4-5мм	992 264,00
3.14.	Изготовление и монтаж лестничных ограждений	589 922,00
3.15.	Устройство монолитных ж/б крылец склада	601 227,84
3.16.	Монтаж окон	3 000 000,00
3.17.	Монтаж дверей	6 240 000,00
4	**Ворота**	**16 742 883,96**
4.1.	Устройство монолитных конструкций въездных порталов - 24 шт.	904 383,96
4.2.	Поставка и монтаж подъемно-секционных ворот, мостов, колесных напрявлющих (24 пары)	15 838 500,00
5	**Устройство кровли**	**42 045 073,00**
6	**Устройство полов**	**147 264 260,86**
6.1.	Устройство силовых полов складской зоны и АБК	117 880 935,03
6.2.	Устройство стяжки АБК	7 592 170,83
6.3.	Устройство полимерных полов	21 791 155,00
7	**Отделочные работы**	**21 160 000,00**
8	**Внутренние сети склада и АБК**	**129 678 092,00**
8.1.	Устройство внутренних инженерных сетей отопления	20 083 479,00
8.2.	Устройство внутренних инженерных сетей пожарного водопровода (В2)	5 928 837,00
8.3.	Устройство внутренних инженерных сетей хозяйственно-бытовой канализации (К1), ливневой канализации (К2), производственной канализации (К3)	5 400 000,00
8.4.	устройство внутренних инженерных сетей горячего (Т3 и Т4) и холодного (В1) водоснабжения	3 070 000,00
8.5.	Устройство внутренних электрических сетей	28 718 976,00

№ п.п.	Наименование вида работ	Стоимость с учетом НДС, руб.
8.6.	Устройство внутренних слаботочных сетей	52 000 000,00
	АУПТ	
	АУПС	
	СОУЭ	
	АППЗ	
	Радиофикация	
	Часофикация	
	Диспетчеризация	
	Охранная сигнализация	
	СКУД	
	Видеонаблюдение	
8.7.	Устройство вентиляции	14 476 800,00
9	**Устройство холодильных камер**	**46 675 200,00**
10	**Внутриплощадочные сети**	**16 333 910,00**
10.1.	Внутриплощадочные сети канализации (К-1, К-2, К-3)	11 404 286,00
10.2.	Внутриплощадочные сети водоснабжения(В-1, В-2)	3 020 184,00
10.3.	Наружное электроосвещение	1 909 440,00
11	**Благоустройство и озеленение**	**58 740 791,13**
12	**Вспомогательные здания**	**33 845 334,33**
12.1.	**КПП**	**4 547 811,33**
	Щебеночное основание под КПП	432 100,00
	Песчаное основание под фундаментную плиту КПП и обратная засыпка	749 876,40
	Монолитные конструкции КПП	761 590,22
	Монтаж здания КПП, вкл кровлю	1 478 088,06
	Устройство монолитных ж/б крылец	96 821,11
	Устройство отмостки	111 113,20
	Устройство стяжки	122 565,34
	устройство перегородок	45 468,00
	Устройство системы вентиляции КПП	393 261,00
	Устройство системы отопления КПП	132 288,00
	Устройство электрических сетей	224 640,00
12.2.	**Пожарный резервуар, насосная**	**29 297 523,00**
	Итого	**770 000 000,00**
	в том числе НДС 18%	**117 457 627,12**

Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение №3
к Договору генерального строительного подряда
№20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

График передачи рабочей документации

№п/п	Обозначение тома	Наименование раздела	Срок передачи
1.		**Схема планировочной организации земельного участка**	
1.1	ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. Корп. А	09.04.14
2.	**АР**	**Архитектурные решения.**	
2.1	АР	*Архитектурные решения. КПП*	25.12.13
2.2	АР	*Архитектурные решения. Склад*	08.01.14
3.		**Конструкции ж/б**	
3.1		*Конструкции ж/б. Склад*	
3.1.1	КЖ0	Фундаменты	08.01.14
3.1.2	КЖИ	Конструкции железобетонные изделия	15.02.14
3.2	КЖ	Конструкции железобетонные. КПП	25.12.13
3.3	КЖ	Конструкции железобетонные. Пожарный резервуар	22.04.13
4.		**Конструкции металлические**	
4.1.	КМ	Конструкции металлические. КПП	25.12.13
4.2	КМ	Конструкции металлические. Пожарный резервуар	22.04.14
4.3	КМД	Конструкции металлические деталировочные. Склад	15.02.14
4.4	КМД	Конструкции металлические деталировочные. Насосная	22.04.14
4.5	КМП	Конструкции металлические панельные. КПП	25.12.14
4.6	КМП	Конструкции металлические панельные. Склад	15.02.14
4.7	КМП	Конструкции металлические панельные. Насосная	22.04.14
5		**Внутренние инженерные системы**	
5.1		*Внутренние инженерные системы.*	
5.1.1	ВК	Водоснабжение и канализация	22.04.14
5.1.2	ЭО	Электрооборудование и электроосвещение	22.04.14
5.1.3	ОВ	Отопление и вентиляция	22.04.14
5.1.4	СС	Сети связи	22.04.14
5.2		*Мероприятия по обеспечению по пожарной безопасности*	
5.2.1	АУПТ	Автоматические установки пожаротушения	18.04.14
5.2.2	АППЗ	Автоматическая противопожарная защита	18.04.14
5.2.3	АУПС	Автоматическая установка пожарной сигнализации	18.04.14
5.2.4	СОУПЭ	Система оповещения управления эвакуации	18.04.14
6		**Наружные сети (внутриплощадочные)**	
6.1	НВК	Водоснабжение и канализация	22.04.14
6.2	ЭС	Электроснабжение	22.04.14
6.3	ТС	Тепловые сети	22.04.14
6.4	НСС	Наружные сети связи	22.04.14

Генеральный директор

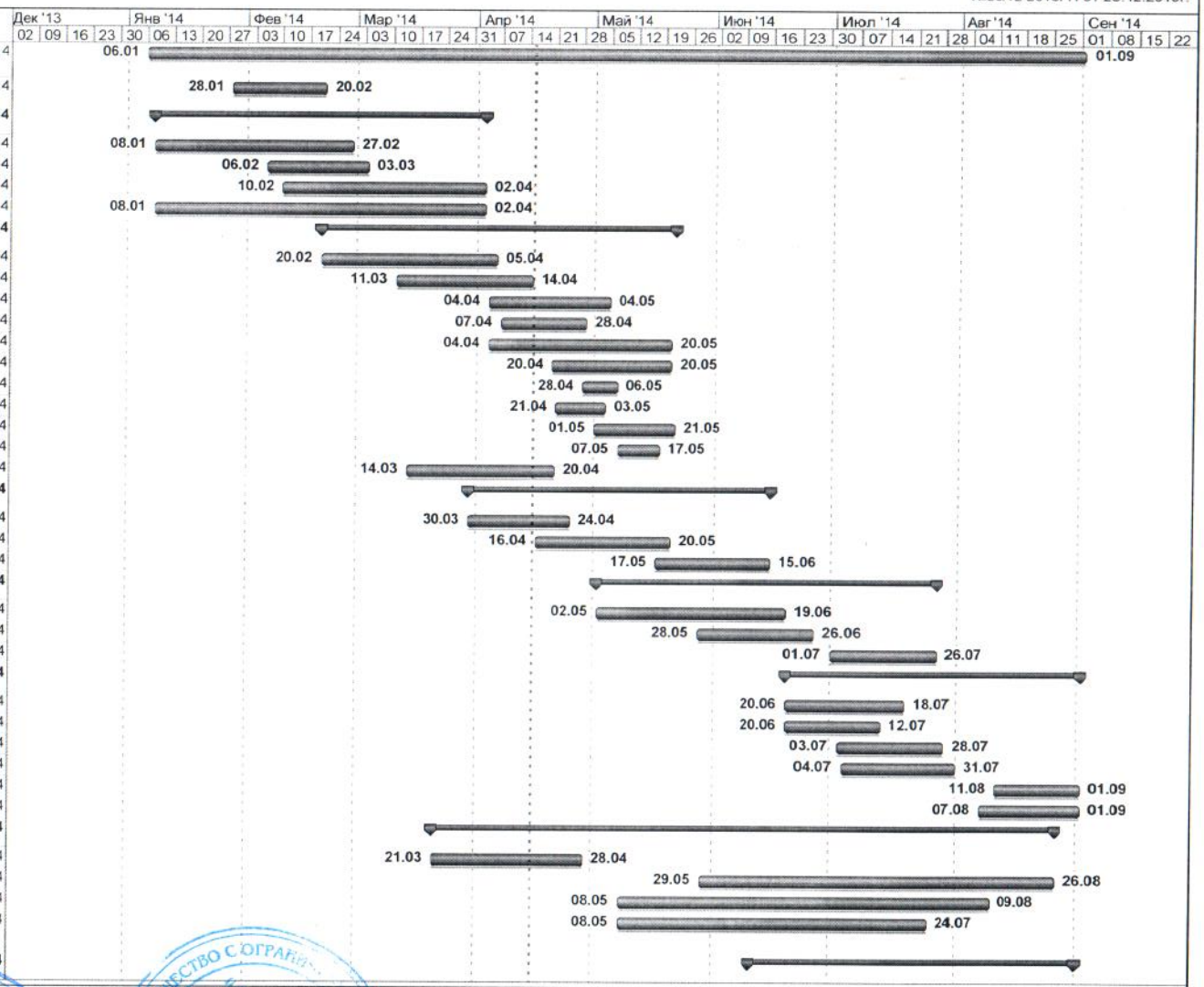
_____ / Саулиди И.Ю./

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение №4
к договору генерального строительного подряда
№20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

Ид.	Название задачи	Длительность	Начало	Окончание
1	*Складская зона и АБК*	196 дней	Пн 06.01.14	Пн 01.09.14
2	**Земляные работы**	22 дней	Вт 28.01.14	Чт 20.02.14
3	**Устройство нулевого цикла**	**68 дней**	**Ср 08.01.14**	**Ср 02.04.14**
4	устройство фундаментов складской зоны	41 дней	Ср 08.01.14	Чт 27.02.14
5	устройство фундаментов АБК	23 дней	Чт 06.02.14	Пн 03.03.14
6	устройство стен цоколя	43 дней	Пн 10.02.14	Ср 02.04.14
7	устройство гидроизоляции	68 дней	Ср 08.01.14	Ср 02.04.14
8	**Монтаж надземной части**	**75 дней**	**Чт 20.02.14**	**Ср 21.05.14**
9	монтаж сборных ж/б колонн	35 дней	Чт 20.02.14	Сб 05.04.14
10	монтаж ригелей	26 дней	Вт 11.03.14	Пн 14.04.14
11	монтаж многопустотных плит	25 дней	Пт 04.04.14	Вс 04.05.14
12	монтаж внутренних стен и перегородок	18 дней	Пн 07.04.14	Пн 28.04.14
13	монтаж ограждающих конструкций	40 дней	Пт 04.04.14	Вт 20.05.14
14	монтаж фасонных элементов	29 дней	Вс 20.04.14	Вт 20.05.14
15	монтаж фахверков	9 дней	Пн 28.04.14	Вт 06.05.14
16	монтаж и устройство крылец	12 дней	Пн 21.04.14	Сб 03.05.14
17	монтаж окон	20 дней	Чт 01.05.14	Ср 21.05.14
18	монтаж воротных проемов	11 дней	Ср 07.05.14	Сб 17.05.14
19	устройство монолитных лестничных клеток	28 дней	Пт 14.03.14	Вс 20.04.14
20	**Устройство кровли**	**65 дней**	**Вс 30.03.14**	**Вс 15.06.14**
21	монтаж металлоконструкций покрытия складско	21 дней	Вс 30.03.14	Чт 24.04.14
22	монтаж профнастила	32 дней	Ср 16.04.14	Вт 20.05.14
23	устройство кровли АБК	23 дней	Сб 17.05.14	Вс 15.06.14
24	**Устройство полов**	**72 дней**	**Пт 02.05.14**	**Сб 26.07.14**
25	устройство силовых полов складской зоны и АБ	42 дней	Пт 02.05.14	Чт 19.06.14
26	устройство стяжки по АБК	23 дней	Ср 28.05.14	Чт 26.06.14
27	устройство полимерных полов и лестниц	22 дней	Вт 01.07.14	Сб 26.07.14
28	**Отделочные работы**	**61 дней**	**Пт 20.06.14**	**Пн 01.09.14**
29	устройство перегородок	23 дней	Пт 20.06.14	Пт 18.07.14
30	отделка стен	18 дней	Пт 20.06.14	Сб 12.07.14
31	отделка потолков	21 дней	Чт 03.07.14	Пн 28.07.14
32	отделка полов	23 дней	Пт 04.07.14	Чт 31.07.14
33	отделка сан узлов	18 дней	Пн 11.08.14	Пн 01.09.14
34	устройство дверных проемов	21 дней	Чт 07.08.14	Пн 01.09.14
35	**Наружные и внутренние сети**	**131 дней**	**Пт 21.03.14**	**Вт 26.08.14**
36	устройство наружних сетей	30 дней	Пт 21.03.14	Пн 28.04.14
37	устройство внутренних сетей ОВ и ВК	73 дней	Чт 29.05.14	Вт 26.08.14
38	вентиляция	79 дней	Чт 08.05.14	Сб 09.08.14
39	пожарная сигнализация	64 дней	Чт 08.05.14	Чт 24.07.14
40	**Электроосвещение**	**68 дней**	**Ср 11.06.14**	**Вс 31.08.14**



Генеральный директор

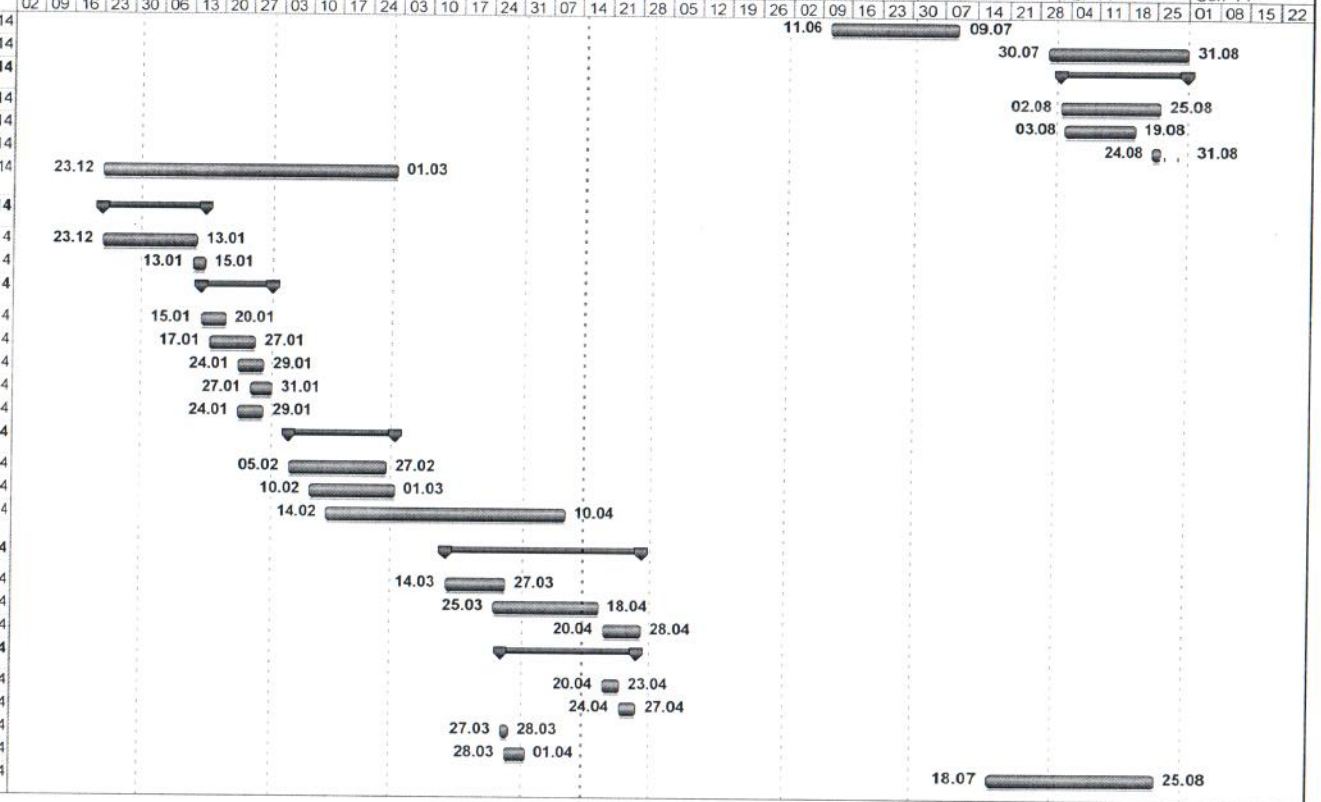
_____ / Саулин И.Ю./

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение №4
к договору генерального строительного подряда
№20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

Ид.	Название задачи	Длительность	Начало	Окончание
41	наружнее освещение	23 дней	Ср 11.06.14	Ср 09.07.14
42	внутренее освещение	28 дней	Ср 30.07.14	Вс 31.08.14
43	**Благоустройство и озеленение**	**25 дней**	**Сб 02.08.14**	**Вс 31.08.14**
44	устройство асфальта	20 дней	Сб 02.08.14	Пн 25.08.14
45	устройство бордюров	14 дней	Вс 03.08.14	Вт 19.08.14
46	устройство отмостки	2 дней	Вс 24.08.14	Вс 31.08.14
47	*КПП*	56 дней	Пн 23.12.13	Сб 01.03.14
48	**Устройство нулевого цикла**	**19 дней**	**Пн 23.12.13**	**Ср 15.01.14**
49	устройство фундамента и подпорной стены	17 дней	Пн 23.12.13	Пн 13.01.14
50	устройство гидроизоляции	3 дней	Пн 13.01.14	Ср 15.01.14
51	**Монтаж надземной части**	**13 дней**	**Ср 15.01.14**	**Пт 31.01.14**
52	монтаж м/к каркаса	4 дней	Ср 15.01.14	Пн 20.01.14
53	монтаж стеновых сэндвич-панелей	7 дней	Пт 17.01.14	Пн 27.01.14
54	монтаж кровельных сэндвич-панелей	4 дней	Пт 24.01.14	Ср 29.01.14
55	монтаж фасоннок и нащельников	5 дней	Пн 27.01.14	Пт 31.01.14
56	монтаж дверных и оконных блоков	4 дней	Пт 24.01.14	Ср 29.01.14
57	**Внутренняя отделка**	**22 дней**	**Ср 05.02.14**	**Сб 01.03.14**
58	устройство полов	20 дней	Ср 05.02.14	Чт 27.02.14
59	устройство перегородок	18 дней	Пн 10.02.14	Сб 01.03.14
60	*Насосная и пожарный резерв*	45 дней	Пт 14.02.14	Чт 10.04.14
61	**Устройство нулевого цикла**	**35 дней**	**Пт 14.03.14**	**Пн 28.04.14**
62	устройство фундаментов	10 дней	Пт 14.03.14	Чт 27.03.14
63	устройство стен и плиты покрытия	20 дней	Вт 25.03.14	Пт 18.04.14
64	устройство гидроизоляции	8 дней	Вс 20.04.14	Пн 28.04.14
65	**Монтаж надземной части**	**25 дней**	**Чт 27.03.14**	**Вс 27.04.14**
66	монтаж м/к каркаса	4 дней	Вс 20.04.14	Ср 23.04.14
67	монтаж стеновых сэндвич-панелей	3 дней	Чт 24.04.14	Вс 27.04.14
68	монтаж кровельных сэндвич-панелей	2 дней	Чт 27.03.14	Пт 28.03.14
69	монтаж фасоннок и нащельников	4 дней	Пт 28.03.14	Вт 01.04.14
70	**Установка оборудования**	33 дней	Пт 18.07.14	Пн 25.08.14



Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение №5
к Договору генерального строительного подряда №20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

График финансирования

№ п.п.	Наименование вида работ	Стоимость с учетом НДС, руб.	Январь		Февраль		Март		Апрель		Май		Июнь		Июль		Август		Сентябрь	
			аванс	вып раб	аванс	вып раб	аванс	вып раб	аванс	вып раб	аванс	вып раб	аванс	вып раб	аванс	вып раб	аванс	вып раб	аванс	вып раб
1	Разработка грунта под зданием склада	4 784 839,18						4 784 839,18												
2	Устройство нулевого цикла	52 831 583,88						24 000 219,59		21 745 641,90		7 085 722,40								
3	Монтаж надземной части	199 898 031,67							50 932 110,83		1 676 976,60	66 689 298,55	3 516 905,60	72 467 381,69		2 743 358,40		1 872 000,00		
4	Ворота	16 742 883,96									7 919 250,00			904 383,96		7 919 250,00				
5	Устройство кровли	42 045 073,00							10 000 000,00			8 000 000,00		10 000 000,00		8 400 000,00		5 645 073,00		
6	Устройство полов	147 264 260,86							40 000 000,00			14 940 280,51	8 716 462,00	27 955 703,31		21 934 418,01		33 717 397,03		
7	Отделочные работы	21 160 000,00												6 348 000,00		6 348 000,00		6 348 000,00		2 116 000,00
8	Внутренние сети склада и АБК	129 678 092,00							10 000 000,00		9 500 000,00		22 000 000,00	14 000 000,00		31 180 111,30		27 360 053,60		15 637 927,10
9	Устройство холодильных камер	46 675 200,00							2 000 000,00		9 000 000,00			4 500 000,00		9 000 000,00		12 000 000,00		10 175 200,00
10	Внутриплощадочные сети	16 333 910,00							1 500 000,00		1 572 832,00			3 843 169,78		4 137 051,02		2 750 000,00		2 530 857,20
11	Благоустройство и озеленение	58 740 791,13											10 000 000,00			10 000 000,00		10 000 000,00		28 740 791,13
12	Вспомогательные здания	33 845 334,33										7 713 560,31		8 789 256,90				15 398 950,50		
	ИТОГО	770 000 000,00						1 943 566,62								101 662 188,73		115 091 474,13		59 200 775,43
								30 728 625,39	114 432 110,83	21 745 641,90	29 669 058,60	104 428 861,77	44 233 367,60	148 807 895,63						

Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

512

Приложение №6
к Договору генерального строительного подряда
№20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

Акт о выполнении гарантийных обязательств по Договору (форма).

г. Москва «____» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», в лице Генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Монолит», в лице Генерального директора Дроздовича А. Р., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а каждое по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о выполнении Гарантийных обязательств периода на результаты Работ о нижеследующем:

1. Гарантийный период на результаты Работ, считается завершенным с «___» _____ года.
2. Все обязательства, предусмотренные Договором, выполнены Сторонами полностью.
3. Стороны не имеют каких-либо претензий друг к другу относительно качества Работ на дату подписания настоящего Акта.
4. В настоящем Акте, если не указано иное, все термины, начинающиеся с заглавной буквы, имеют те же значения, которые они имеют в Договоре.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика и один – для Генподрядчика

Подписи Сторон

От Застройщика:

_____ /_____
(подпись) (ФИО)

Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

От Генподрядчика:

_____ /_____
(подпись) (ФИО)

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение №7
к Договору генерального строительного подряда
№20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

АКТ О НЕОБХОДИМЫХ ДОРАБОТКАХ №_____

обнаруженных дефектов, неполадок и недоделок в работах, оборудовании, материалах
(РЕКЛАМАЦИОННЫЙ АКТ) **(форма)**

«____» _____20___г. г. Москва

Представитель Застройщика _____, действующий на основании_____, Представитель Генподрядчика _____, действующий на основании _____, составили настоящий акт о необходимых доработках обнаруженных дефектов, неполадок и недоделок в работах, оборудовании, материалах, перечисленных ниже:

№ п\п	Наименование выявленных дефектов, номер акта на скрытые работы	Ед. Измер-ения	Объем выявленных дефектов	Наименование подрядной/ субподрядной организации, выполнявшей работы	Дата обнаружения дефектов	Дата устранения дефектов
1	2	3	4	5	6	7

Подписи Сторон

От Застройщика:

_____ /_____
(подпись) (ФИО)

Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

От Генподрядчика:

_____ /_____
(подпись) (ФИО)

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение №8
к Договору генерального строительного подряда
№20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

Акт передачи строительной площадки.

г. Москва «20» декабря 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», в лице Генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Монолит», в лице Генерального директора Дроздовича А. Р., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а каждое по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт передачи строительной площадки о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.2.2 Договора Генерального подряда №20/12-2013ГП от «20» декабря 2013 года, Застройщик передал Генподрядчику, а Генподрядчик принял у Застройщика для осуществления Работ на условиях, изложенных в Договоре, Строительную площадку по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1 общей площадью 4,6789 га.
2. Техническое состояние Строительной площадки позволяет использовать ее для выполнения Работ по настоящему Договору.
3. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика и один – для Генподрядчика.

Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение №9
к Договору генерального строительного подряда
№20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

Акт приема-передачи документации (форма).

г. Санкт-Петербург «____» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Монолит», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а каждое по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи документации о нижеследующем:

1. Застройщик/Генподрядчик передает, а Генподрядчик/Застройщик принимает документацию в соответствии с условиями настоящего Договора, а именно:

№	Наименование	Количество экземпляров	Тип носителя/формат

2. Генподрядчик/Застройщик не имеет претензий к составу, количеству и формату передаваемой Документации.

Подписи Сторон

От Застройщика:

_____ /_____
(подпись) (ФИО)

Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

От Генподрядчика:

_____ /_____
(подпись) (ФИО)

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение №10
к Договору генерального строительного подряда
№20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

Комплексный акт приемки работ (форма).

г. Санкт-Петербург «____» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Монолит», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а каждое по отдельности – «Сторона», составили настоящий Комплексный акт приемки работ о нижеследующем:

1. Генподрядчик передал, а Заказчик принял следующие результаты Работ по Договору:
   - Разработка Проекта нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, техническое сопровождение ПНООЛР при проведении процедуры его согласования в Федеральной службе по надзору в сфере природопользования с последующим получением Лимитов на размещение отходов.
   - Разработка и организация согласования Паспортов опасных отходов и проведение лабораторных исследований.
   - Оформление протоколов биотестирования, морфология на 5 класс опасности отходов.
   - Разработка и организация согласования Технологического регламента обращения со строительными отходами.
   - Расчет платы за негативное воздействие на окружающую среду.
   - Работы по строительству Складского комплекса, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1.
2. Стороны подтверждают, что по вышеперечисленные работы выполнены в срок и полностью.
3. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Генподрядчика.

Подписи Сторон

От Застройщика:

_____ / _____
(подпись) (ФИО)

Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

От Генподрядчика:

_____ / _____
(подпись) (ФИО)

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

Приложение
к договору Генподряда №20/12-2013ГП от 20.12.13

Утверждено
Заказчик: ООО "Адмирал-МО"

Генеральный директор

_____ /Саулиди И.Ю./

01 июля 2014г.

Согласовано
Генподрядчик: ООО "СК"Монолит"

Генеральный директор

_____ /Дроздович А. Р./

01 июля 2014г.

Объект: Складской комплекс
по адресу:Московская область, Ленинский район, г.п. Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1

Локальный расчет стоимости №24

на монтаж здания котельной

№ п/п	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во	Цена ед., рублей (с НДС)	Стоимость общая, рублей (с НДС)
1	Устройство основания из щебня	м3	60,00	2 900,00	174 000,00
2	Устройство основания из песка	м3	528,00	990,00	522 720,00
3	Устройство ж/б плиты котельной	м3	34,40	16 400,00	564 160,00
4	Монтаж здания котельной	комплекс	1,00	1 777 200,00	1 777 200,00
5	Отделочные работы				721 263,20
5.1	Устройство кирпичной кладки тол. 380 мм	м3	8,90	15 600,00	138 840,00
5.2	Устройство кирпичной кладки тол. 125 мм	м2	10,80	15 600,00	168 480,00
5.3	Штукатурка песчано-цементная тол. 10 мм	м2	57,60	2 097,00	120 787,20

№ п/п	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во	Цена ед., рублей (с НДС)	Стоимость общая, рублей (с НДС)
5.4	Устройство гидроизоляции обмазочной	м2	64,00	235,00	15 040,00
5.5	Устройство напольой плитки	м2	54,00	1 994,00	107 676,00
5.6	Устройство плинтуса из плитки 150 мм	мп	29,00	1 700,00	49 300,00
5.7	Окраска стен эмалью в 3 слоя	м2	57,60	1 650,00	95 040,00
5.8	Устройство подмостей строительных	м2	58,00	450,00	26 100,00
Итого					**3 759 343,20**
в том числе НДС 18%					**573 459,13**

ДОГОВОР ПОДРЯДА № 5

г. Санкт-Петербург 20.05.2014 г.

ООО «Адмирал-МО» именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава с одной стороны, и ООО «ЭргоГаз-Монтаж», именуемое в дальнейшем Подрядчик, в лице генерального директора Немцова И.П., действующего на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 ЗАКАЗЧИК поручает, а ПОДРЯДЧИК принимает на себя обязательства по строительству отдельно стоящей котельной по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1 (далее Объект). В обязательства ПОДРЯДЧИКА входят следующие виды работ:
1.1.1. СМР по строительству отдельно стоящей котельной в объеме рабочего проекта шифр 17-2013, разработанного ООО «Проектное Бюро «Инновационная Теплоэнергетика» 2013 г. за исключением работ, указанных в п. 1.1.4, выполняемых собственными силами ЗАКАЗЧИКА
1.1.2. Получение акта допуска электроустановок котельных в постоянную эксплуатацию.
1.1.3. Проведение пусконаладочных работ с составлением технического отчета.
1.1.4. Перечень работ, не входящих в объем выполняемых работ ПОДРЯДЧИКОМ в рамках проекта шифр 17-2013, выполняемых собственными силами ЗАКАЗЧИКА

- Монтаж системы канализации котельной ниже нулевой отметки пола котельной, выпуски в дренажный колодец
- Монтаж фундаментов котельной, дымовой трубы, фундамента резервуара для дизельного топлива, фундаментов – постаментов для котлов
- Монтаж футляров в фундаментах для прокладки инженерных коммуникаций
- Монтаж ограждающих конструкций и крыши здания котельной из металлопроката и сэндвич панелей
- Монтаж брандмауэрной стены из кирпича, штукатурка стены, окраска стены в соответствии с проектом
- Монтаж окон и двери здания котельной
- Монтаж дефлектора вытяжной вентиляции
- Организация уклонов пола в сторону трапов в помещении котельной, укладка напольной плитки из керамогранита
- Штукатурка цоколя котельной, окраска цоколя котельной в соответствии с проектом
- Огнезащитная покраска металлоконструкций здания котельной в соответствии с проектом

1.2 Сроки выполнения работ по настоящему договору:
1.2.1. Срок начала выполнения работ по данному договору с момента выполнения п. 2.1.1 и п. 3.3.1.
1.2.2. Срок окончания работ по настоящему договору три месяца с момента начала выполнения работ
1.3 ПОДРЯДЧИК обязуется выполнить все работы по настоящему договору собственными силами, используя собственные расходные материалы, своими инструментами и техническими средствами. Привлечение ПОДРЯДЧИКОМ к производству работ, составляющий предмет настоящего договора третьих лиц будет расцениваться ЗАКАЗЧИКОМ как личная инициатива ПОДРЯДЧИКА, которая не влечет за собой изменения каких-либо условий настоящего договора, в том числе его цены и сроков выполнения работ.

ЗАКАЗЧИК_____ ПОДРЯДЧИК_____

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 Обязанности ЗАКАЗЧИКА

2.1.1 Выдать рабочий проект отдельно стоящей котельной шифр 17-2013, разработанного ООО «Проектное Бюро «Инновационная Теплоэнергетика» 2013 г. утвержденный «В производство работ»

2.1.2. В срок до 1 июня 2014 г. обеспечить выполнение комплекса работ указанного в п.1.1.4

2.1.3. Обеспечить возможность установки котлов на подготовленные постаменты в промежуток между заливкой фундаментов и началом монтажа ограждающих конструкций котельной, на не ранее 1-го месяца с момента выполнения п.3.3.1 (Срок поставки котлов на площадку ЗАКАЗЧИКА)

2.1.4 К моменту начала работ обеспечить ПОДРЯДЧИКУ фактический допуск ПОДРЯДЧИКА на ОБЪЕКТ.

2.1.5 Осуществлять на ОБЪЕКТЕ постоянный инженерный контроль за выполнением работ.

2.1.6 Заказчик также обязан оперативно оказать помощь в решении всех организационных и технических вопросов, которые могут возникнуть у ПОДРЯДЧИКА, связанные со строительством и сдачей приемочной комиссии газопровода и котельной по объекту, для чего приказом назначает своего полномочного представителя, в обязанности которого входит всемерная помощь ПОДРЯДЧИКУ с правом подписи двухсторонних актов, протоколов и других документов, определяющих срок сдачи работ и материальную ответственность по акту за все материалы, инструменты, оборудование, механизмы и другие ценности, сданные ПОДРЯДЧИКОМ ЗАКАЗЧИКУ под охрану.

2.1.7 Принять и оплатить выполненные ПОДРЯДЧИКОМ работы в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

2.1.8 На момент сдачи ПОДРЯДЧИКОМ электроустановок котельной в эксплуатацию, ЗАКАЗЧИК обязан предоставить акт-допуск электроустановок здания в эксплуатацию.

2.2 Обязанности ПОДРЯДЧИКА

2.2.1 Произвести строительство котельной в соответствии с проектом. Провести пусконаладочные работы. Сдать ЗАКАЗЧИКУ и комиссии на условиях настоящего договора: выполненные работы согласно требований нормативно-технической документации.

2.2.2 Обеспечить надлежащее качество выполняемых работ в соответствии со СНиПами на данные виды работ.

2.2.3 При производстве работ на территории ЗАКАЗЧИКА соблюдать внутренний режим и правила ТБ и ОТ и ПБ.

2.2.4 Предоставить возможность ЗАКАЗЧИКУ или его уполномоченному представителю в любое время осуществлять контроль за ходом работ, за соблюдением технических норм и правил, за качеством работ.

2.2.5 Согласовывать с ЗАКАЗЧИКОМ и с контролирующими органами все вынужденные отступления от проекта.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Стоимость строительно-монтажных работ по строительству котельной, производимых в рамках настоящего договора, определяется локальной сметой - Приложение №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.1.1 В случае не выполнения Подрядчиком своих обязательств по настоящему договору качественно и своевременно ЗАКАЗЧИК вправе удержать сумму в размере до 0,1 % в день, от стоимости, не выполненной в срок работы, но не более 10% от суммы договора.

3.1.2. В случае задержки оплаты по актам выполненных работ более чем на 5 дней, Заказчик обязуется выплатить пеню в размере 0,1 % в день, от невыплаченной своевременно суммы, но не более 10%. Срок окончания работ переносится на количество дней задержки оплаты по актам выполненных работ.

ЗАКАЗЧИК_____ ПОДРЯДЧИК_____

3.1.3. В случае задержки передачи помещения котельной ПОДРЯДЧИКУ для выполнения работ в соответствии с п.2.1.2. срок окончания работ переносится на количество дней задержки выполнения мероприятий, указанных в п.1.1.4

3.2 Днем платежа считается дата с момента списания денежных средств на счет ПОДРЯДЧИКА.

3.3 Оплата по настоящему договору производится в следующем порядке:

3.3.1. Аванс на приобретение материалов для строительства котельной в размере 70 % от стоимости строительства котельной – приложения №1, выплачивается Подрядчику в течении 5 (пяти) банковских дней, заключения настоящего договора

3.3.2 Оставшиеся суммы оплачиваются ЗАКАЗЧИКОМ в течении 10 (десяти) банковских дней с даты подписания промежуточных актов выполненных работ.

3.4 ЗАКАЗЧИК в течении 10 дней со дня получения акта сдачи-приемки работ направляет ПОДРЯДЧИКУ подписанный акт или мотивированный отказ от приемки работ. В случае мотивированного отказа от приемки работ стороны обязаны составить двухсторонний акт с перечнем и сроками выполнения необходимых доработок. При отсутствии подписанного акта или мотивированного отказа от приемки работ по истечении 15 дней с момента передачи акта ЗАКАЗЧИКУ, работа считается принятой ЗАКАЗЧИКОМ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1 Сдача ПОДРЯДЧИКОМ выполненных работ и приемка их ЗАКАЗЧИКОМ оформляется актом приемки работ (КС-2) и справкой (КС-3).

4.2 Окончанием работ по настоящему договору считается подписание акта комплексного опробования оборудования котельной.

4.3 Подрядчик гарантирует:

-Надлежащее качество используемых материалов, конструкций, оборудования и систем, соответствия их проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;

-Качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими нормами и техническими условиями;

-Своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантированной эксплуатации объекта.

4.3.1 Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта, материалов и работ устанавливается 12 месяцев с даты подписания сторонами акта приемки выполненных работ. Если в период гарантийной эксплуатации объекта обнаружены дефекты, препятствующие его нормальной эксплуатации, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения, Подрядчик обязан командировать своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения Заказчика. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения объекта со стороны третьих лиц.

4.4 Приемка выполненных работ производится путем передачи Подрядчиком Заказчику по Акту приема – передачи исполнительной документации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, САНКЦИИ И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

5.1 За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору, ЗАКАЗЧИК и ПОДРЯДЧИК несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ЗАКАЗЧИК_____ ПОДРЯДЧИК_____

5.2 Все споры и разногласия, возникающие из настоящего договора, решаются путем переговоров. При не достижении согласия по спорным вопросам они подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Лен. области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1 Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения обязательств сторонами.
6.2 Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в случае систематических (более 2-х раз) нарушений одной из Сторон условий настоящего договора.
6.3 Настоящий договор, может быть расторгнут по решению ЗАКАЗЧИКА в случае консервации или прекращения строительства Объекта. В этом случае ЗАКАЗЧИК должен письменно уведомить Подрядчика за десять календарных дней о предполагаемой консервации или прекращении строительства и оплатить ПОДРЯДЧИКУ в полном объеме выполненные им до момента консервации работы, стоимость материалов и расходы на вывоз оборудования.
6.4 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы.
6.5 Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на это представителями Сторон.
6.6 Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
6.7 К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 - Локальная смета на строительство отдельно стоящей котельной ООО "Адмирал-МО"

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК: ООО «Адмирал-МО»
142700, Московская область, Ленинский р-н, Видное г, Промзона Завода Гипсобетонтер, мебельная фабрика
Тел. +7(962)-684-77-00
ИНН 5003106928 КПП 500301001
р/сч 40702810000050000042 в Филиал «Павелецкий» ОАО «Банк БФА», г. Москва
К/с 30101810600000000724 в отделении № 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583724

ПОДРЯДЧИК: Общество с ограниченной ответственностью **«ЭргоГаз-Монтаж»**
196066, г. Санкт-Петербург, пр. Ленинский, д. 159, лит.А, пом 3Н тел. (812) 456 58 68
факс: 456 58 67
ИНН 7810087669 КПП 781001001 р/сч 40702810768000005263 к/сч 30101810200000000704 в Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург БИК 044030704
ОКПО 98579902 ОГРН 1079847060314

ЗАКАЗЧИК:

Генеральный директор

ООО «Адмирал-МО»

_____ Саулиди И.Ю.

ПОДРЯДЧИК:

Генеральный директор

ООО «ЭргоГаз-Монтаж»

_____ И.П. Немцов

ЗАКАЗЧИК_____

ПОДРЯДЧИК_____

Система выпуска сметной документации А0 v. 2.1.17.1 Copyright InfoStroy Ltd.

Приложение №1
к договору подряда №5 от 20.05.2014 г.

СОГЛАСОВАНО: Генеральный директор ООО «ЭргоГаз-Монтаж»

_____ Немцов И.П.

"_20_" _____ 2014__ г.

УТВЕРЖДАЮ: Генеральный директор ООО "Адмирал-МО"

_____ Саулиди И.Ю.

"____" _____ 2014__ г.

ООО "Адмирал-МО"
(наименование стройки)

Котельная
(наименование объекта)

ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА №1

Локальная смета на строительство отдельно стоящей котельной ООО "Адмирал-МО"

Основание: Договор подряда №5 от 20.05.2014 г.

Сметная стоимость	7998192	руб.
строительных работ	6754241	руб.
монтажных работ	962951	руб.
оборудования	0	руб.
прочих работ	281000	руб.
Средства на оплату труда	307313	руб.
Нормативная трудоемкость	1883	чел. час.

Смета составлена в ценах 2000 года

№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат	Количество и единица измерения	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч	
				всего	эксплуатации машин	всего	оплаты труда	эксплуатации машин	не занятых обслуживанием машин / занятых обслуживанием машин	
				оплаты труда	в т. ч. оплаты труда			в т. ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Раздел 1. ТМ								
1	ТЕР- 18- 01- 002- 10 Доп.вып.2, 2003	УСТАНОВКА КОТЛОВ СТАЛЬНЫХ ЖАРОТРУБНЫХ ПАРОВОДОГРЕЙНЫХ: НА ЖИДКОМ ТОПЛИВЕ ИЛИ ГАЗЕ ТЕПЛОПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ, МВТ (ГКАЛ.Ч) ДО 0,84 (0,72)	2	2593,36	994,34	5186,72	2263,78	1988,68	97,45	194,9
			ШТ	1131,89	139,66			279,32	10,05	20,1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	ССЦ01- 300- 9172- 012	КЛАПАНЫ 17НЖ14НЖ Д. 50 ММ 4 МПА ПРЕДОХРАНИТЕЛЬНЫЕ ПРУЖИННЫЕ ПОЛНОПОДЪЁМНЫЕ ФЛАНЦЕВЫЕ	4	5680,75		22723				
			ШТ							
3	ССЦ01- 300- 9507- 006	ФЛАНЦЫ СТАЛЬНЫЕ ИЗОЛИРУЮЩИЕ Д. 108 ММ	12	1013,88		12166,56				
			КОМПЛЕКТ							
4	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	КОТЕЛ VIESSMANN VITOPLEX PV1 781- 950 КВТ	1	691986,96		691986,96				
			ШТ.							
5	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	КОТЕЛ VIESSMANN VITOPLEX PV1 781- 950 КВТ	1	591277,68		591277,68				
			ШТ.							
6	ТЕР- 19- 01- 003- 06	УСТАНОВКА ГАЗОГОРЕЛОЧНЫХ УСТРОЙСТВ С ГОРЕЛКАМИ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ ДО 120 М3:Ч	2	2324,48	17,98	4648,96	446,4	35,96	16,46	32,92
			ШТ	223,2	1,82			3,64	0,14	0,28
7	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	ГОРЕЛКА OILON GKP- 90H	2	356420		712840				
			ШТ.							
8	ТЕР- 16- 02- 006- 06 Доп.вып.2	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ОБВЯЗКИ КОТЛОВ, ВОДОНАГРЕВАТЕЛЕЙ И НАСОСОВ ИЗ СТАЛЬНЫХ БЕСШОВНЫХ И ЭЛЕКТРОСВАРНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 200 ММ	0,15	2759,15	478,17	413,87	311,13	71,73	178,2	26,73
			100М	2074,25	64,73			9,71	5,24	0,79
9	ССЦ01- 103- 0190	ТРУБЫ ЭЛЕКТРОСВАРНЫЕ ПРЯМОШОВНЫЕ 219Х6 ММ	15	299		4485				
			М							
10	ССЦ01- 300- 9410- 056	ЗАТВОРЫ ГИДРАВЛИЧЕСКИЕ ТИПА УГ- 6 Д.200 ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ И ЛИСТОВОЙ СТАЛИ (В ГИДРОИЗОЛЯЦИИ)	6	6783,92		40703,52				
			ШТ							
11	ТЕР- 16- 02- 006- 05 Доп.вып.2	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ОБВЯЗКИ КОТЛОВ, ВОДОНАГРЕВАТЕЛЕЙ И НАСОСОВ ИЗ СТАЛЬНЫХ БЕСШОВНЫХ И ЭЛЕКТРОСВАРНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 150 ММ	0,25	1898,95	325,93	474,74	358,54	81,48	123,21	30,8
			100М	1434,16	43,94			10,99	3,54	0,89
12	ССЦ01- 103- 0176	ТРУБЫ ЭЛЕКТРОСВАРНЫЕ ПРЯМОШОВНЫЕ 159Х4.5 ММ	25	166		4150				
			М							
13	ССЦ01- 300- 9410- 029	ЗАТВОРЫ ГИДРАВЛИЧЕСКИЕ ТИПА УГ- 6 Д.150 ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ И ЛИСТОВОЙ СТАЛИ (В ГИДРОИЗОЛЯЦИИ)	10	5353,92		53539,2				
			ШТ							
14	ССЦ01- 300- 9410- 052	ЗАТВОРЫ ПОВОРОТНЫЕ ДИСКОВЫЕ С РУЧНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ, РУ 1.6 МПА, Д.100 ММ	10	2233,68		22336,8				
			ШТ							
15	ССЦ01- 103- 0161	ТРУБЫ ЭЛЕКТРОСВАРНЫЕ ПРЯМОШОВНЫЕ 108 Х4 ММ	25	98		2450				
			М							
16	ТЕР- 16- 02- 006- 04	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ОБВЯЗКИ КОТЛОВ, ВОДОНАГРЕВАТЕЛЕЙ И НАСОСОВ ИЗ СТАЛЬНЫХ БЕСШОВНЫХ И ЭЛЕКТРОСВАРНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 100 ММ	0,2	1234,98	186,95	247	196,65	37,39	82,28	16,46
			100М	983,25	30,7			6,14	2,49	0,5
17	ССЦ01- 300- 9410- 051	ЗАТВОРЫ ПОВОРОТНЫЕ ДИСКОВЫЕ С РУЧНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ, РУ 1.6 МПА, Д. 50 ММ	12	1533,44		18401,28				
			ШТ							
18	ССЦ01- 300- 9230- 270	КРАН ШАРОВОЙ TECHNO- C Д= 40 ММ	6	433,08		2598,48				
			ШТ							
19	ССЦ01- 300- 9230-	КРАН ШАРОВОЙ TECHNO- C Д= 32 ММ	5	303,68		1518,4				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	269		ШТ							
20	ССЦ01- 300- 9230- 258	КРАН ШАРОВОЙ TECHNO- A Д= 20 ММ	2	68,66		137,32				
			ШТ							
21	ССЦ01- 300- 9230- 257	КРАН ШАРОВОЙ TECHNO- A Д= 15 ММ ПОЛНОПРОХОДНОЙ, С ВНУТРЕННЕЙ РЕЗЬБОЙ, ЛАТУННЫЙ	15	47,54		713,1				
			ШТ							
22	ССЦ01- 103- 0155	ТРУБЫ ЭЛЕКТРОСВАРНЫЕ ПРЯМОШОВНЫЕ 89Х4 ММ	10	71		710				
			М							
23	ССЦ01- 103- 0144	ТРУБЫ ЭЛЕКТРОСВАРНЫЕ ПРЯМОШОВНЫЕ 76Х3.5 ММ	5	45		225				
			М							
24	ССЦ01- 103- 0358	ТРУБЫ БЕСШОВНЫЕ ГОРЯЧЕДЕФОРМИРОВАННЫЕ 57 Х4 ММ	5	43		215				
			М							
25	ТЕР- 16- 06- 005- 01	УСТАНОВКА СЧЕТЧИКОВ (ВОДОМЕРОВ) ДИАМЕТРОМ ДО 40 ММ	1	6,41	0,69	6,41	4,71	0,69	0,41	0,41
			ШТ	4,71	0,12			0,12	0,01	0,01
26	ССЦ01- 300- 9050- 008	СЧЕТЧИКИ ВОДЫ ВСХ- 20	1	485,85		485,85				
			ШТ							
27	ТЕР- 16- 06- 005- 05	УСТАНОВКА СЧЕТЧИКОВ (ВОДОМЕРОВ) ДИАМЕТРОМ ДО 150 ММ	2	184,28	9,44	368,56	68,32	18,88	2,97	5,94
			ШТ	34,16	0,39			0,78	0,03	0,06
28	ССЦ01- 300- 9050- 028	СЧЕТЧИКИ ВОДЫ ВСГ- 150	2	8723,54		17447,08				
			ШТ							
29	ТЕР- 16- 07- 005- 02	ГИДРАВЛИЧЕСКОЕ ИСПЫТАНИЕ ТРУБОПРОВОДОВ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ, ВОДОПРОВОДА И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ ДИАМЕТРОМ ДО 100 ММ	0,43	85,13	3,48	36,61	30,66	1,5	5,01	2,15
			100М	71,29						
30	ТЕР- 18- 04- 001- 11 Доп.вып.2, 2003	УСТАНОВКА БАКОВ РАСШИРИТЕЛЬНЫХ КРУГЛЫХ И ПРЯМОУГОЛЬНЫХ ВМЕСТИМОСТЬЮ ДО 1.5 М3	2	163,46	23,25	326,92	266,86	46,5	12,32	24,64
			ШТ	133,43	2,41			4,82	0,18	0,36
31	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	БАК РАСШИРИТЕЛЬНЫЙ МЕМБРАННЫЙ 1000Л Reflex G	2	38917		77834				
			ШТ.							
32	ТЕР- 18- 04- 001- 01 СИ N10 2008	УСТАНОВКА БАКОВ РАСШИРИТЕЛЬНЫХ КРУГЛЫХ И ПРЯМОУГОЛЬНЫХ ВМЕСТИМОСТЬЮ: 0.1 М3	2	61,95	13,58	123,9	87,28	27,16	4,03	8,06
			БАК	43,64	2,06			4,12	0,16	0,32
33	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	БАК РАСШИРИТЕЛЬНЫЙ МЕМБРАННЫЙ 100Л	2	21320		42640				
			ШТ.							
34	ТЕР- 18- 05- 001- 01 доп. вып. 2 2003г.	УСТАНОВКА НАСОСОВ ЦЕНТРОБЕЖНЫХ С ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕМ МАССА АГРЕГАТА ДО 0,1Т	9	248,57	13,69	2237,13	1464,48	123,21	14,17	127,53
			ШТ	162,72	1,14			10,26	0,08	0,72
35	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	НАСОС GRUNDFOS TP 50- 30/4	2	27320		54640				
			ШТ.							
36	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	НАСОС GRUNDFOS TP 40- 130/4	2	44567		89134				
			ШТ.							
37	ДОГОВОРНАЯ	НАСОС GRUNDFOS TP 100- 240/2	2	68808		137616				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	ЦЕНА		ШТ.							
38	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	НАСОС WILO TOP Z- 25/10	2	18000		36000				
			ШТ.							
39	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	НАСОС WILO TM32/7	1	5900		5900				
			ШТ.							
40	ТЕР- 18- 06- 003- 01	УСТАНОВКА ВОЗДУХОСБОРНИКОВ НАРУЖНЫМ ДИАМЕТРОМ 76 ММ	5	55,63	5,97	278,15	70,4	29,85	1,21	6,05
			ШТ	14,08	0,96			4,8	0,08	0,4
41	ССЦ01- 300- 1139	ВОЗДУХОСБОРНИКИ ИЗ СТАЛЬНЫХ БЕСШОВНЫХ И СВАРНЫХ ТРУБ НАРУЖНЫМ ДИАМЕТРОМ КОРПУСА 76 ММ	5	121		605				
			ШТ							
42	ТЕР- 18- 06- 007- 09	УСТАНОВКА ФИЛЬТРОВ ДИАМЕТРОМ 150 ММ	0,1	1041,88	333,76	104,19	62,99	33,38	52,76	5,28
			10ШТ	629,88	26,15			2,62	1,99	0,2
43	ССЦ01- 300- 9503- 010	ФИЛЬТРЫ МАГНИТНЫЕ ДЛЯ ОЧИСТКИ ВОДЫ ФМФ Д 150 ММ	1	4464,84		4464,84				
			ШТ							
44	ТЕР- 18- 06- 007- 03	УСТАНОВКА ФИЛЬТРОВ ДИАМЕТРОМ 40 ММ	0,1	204,89	71,79	20,49	11,84	7,18	9,92	0,99
			10ШТ	118,43	5,99			0,6	0,51	0,05
45	ССЦ01- 300- 9501- 052	ФИЛЬТРЫ СЕТЧАЫЕ ФИРМЫ "DANFOSS" Y222 40 ЛАТУННЫЕ С ВНУТРЕННЕЙ РЕЗЬБОЙ (1,6 МПА)	1	889,73		889,73				
			ШТ							
46	ТЕР- 18- 06- 007- 02	УСТАНОВКА ФИЛЬТРОВ ДИАМЕТРОМ 32 ММ	0,1	164,8	52,99	16,48	9,88	5,3	8,18	0,82
			10ШТ	98,77	3,58			0,36	0,3	0,03
47	ССЦ01- 300- 9501- 051	ФИЛЬТРЫ СЕТЧАЫЕ ФИРМЫ "DANFOSS" Y222 32 ЛАТУННЫЕ С ВНУТРЕННЕЙ РЕЗЬБОЙ (1,6 МПА)	1	632,38		632,38				
			ШТ							
48	ТЕРм- 32- 02- 012- 05	ЛИНИЯ ХИМИЧЕСКОЙ ПОДГОТОВКИ	1	787,26	297,35	787,26	464,6	297,35	40,4	40,4
			КОМПЛЕКТ	464,6	38,75			38,75	2,76	2,76
49	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	УСТАНОВКА ХИМВОДОПОДГОТОВКИ Комплексон- 6 0,5 м3/ч	1	25900		25900				
			ШТ.							
50	ТЕР- 17- 01- 002- 03	УСТАНОВКА СМЕСИТЕЛЕЙ	0,2	103,3	0,07	20,66	16,48	0,01	7	1,4
			10ШТ	82,39						
51	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	Трехходовой клапан смесительный Ру16 VF3	1	32180,1		32180,1				
			ШТ							
52	ТЕР- 16- 05- 001- 01	УСТАНОВКА ВЕНТИЛЕЙ, ЗАДВИЖЕК, ЗАТВОРОВ, КЛАПАНОВ ОБРАТНЫХ, КРАНОВ ПРОХОДНЫХ НА ТРУБОПРОВОДАХ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 25 ММ	1	50,22	4,03	50,22	16,32	4,03	1,47	1,47
			ШТ	16,32	0,12			0,12	0,01	0,01
53	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	Соленоидный клапан типа EV220B НЗ	1	3711,6		3711,6				
			ШТ							
54	ТЕР- 18- 02- 003- 01 Доп.вып.2, 2003	УСТАНОВКА ВОДОПОДОГРЕВАТЕЛЕЙ ЕМКОСТНЫХ ВМЕСТИМОСТЬЮ ДО 1 М3	2	352,44	53,18	704,88	335,56	106,36	14,61	29,22
			ШТ	167,78	5,93			11,86	0,43	0,86

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
55	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	БОЙЛЕР REFLEX 750л	2	59000		118000				
			ШТ							
56	ТЕР- 26- 01- 001- 01	ИЗОЛЯЦИЯ ГОРЯЧИХ ПОВЕРХНОСТЕЙ. ИЗОЛЯЦИЯ ТРУБОПРОВОДОВ КОНСТРУКЦИЯМИ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫМИ КОМПЛЕКТНЫМИ НА ОСНОВЕ ЦИЛИНДРОВ МИНЕРАЛОВАТНЫХ НА СИНТЕТИЧЕСКОМ СВЯЗУЩЕМ	3	1098,56	51,42	3295,68	1425,87	154,26	36,31	108,93
			М3	475,29	8,62			25,86	0,75	2,25
57	ССЦ01- 104- 9093- 018	ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д.108 ММ (ROCKWOOL)	10	103,21		1032,1				
			М							
58	ССЦ01- 104- 9093- 021	ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д.159 ММ (ROCKWOOL)	5	129,05		645,25				
			М							
59	ССЦ01- 104- 9093- 012	ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д. 57 ММ (ROCKWOOL)	5	78,71		393,55				
			М							
60	ССЦ01- 104- 9093- 017	ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д. 89 ММ (ROCKWOOL)	10	98,01		980,1				
			М							
61	ССЦ01- 104- 9093- 022	ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д.219 ММ (ROCKWOOL)	10	169,17		1691,7				
			М							
Итого: Раздел 1. ТМ						**2855349,41**	**7912,75**	**3070,9**		**665,1**
								414,87		**30,58**

Прямые затраты			2855349,41
Материальные затраты, в т.ч.			2844365,76
Материалы, учтенные расценками			8365,18
Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах			248520,34
Материалы, не учтенные расценками по справочникам			2587480,24
Эксплуатация машин			3070,9
в тч ЗП машинистов			414,87
Основная зарплата			7912,75
ОЗП с учетом стесненности		1	7912,75
ЭМ с учетом стесненности		1	3070,9
ЗМ с учетом стесненности		1	414,87
---Переход в текущие цены---СИ №03/2014 т.1.2 2000г.			
З/плата основных рабочих		13,393	105975,46
З/плата машинистов		13,393	5556,36
Эксплуатация машин		10,339	31750,03
Материалы, учтенные расценками с индексом		4,935	41282,16
Материалы, не учтенные расценками с индексом		4,935	1226447,88
Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1	2587480,24

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Итого материалы в текущих ценах				3855210,28				
		Итого в текущих ценах				3992935,77				
		Накладные расходы от ФОТ		109 %		121569,68				
		Сметная прибыль от ФОТ		66 %		73611				
		Итого				4188116,45				
		Временные здания и сооружения		1,8 %		75386,09				
		ИТОГО				4263502,54				
		Проведение пусконаладочных работ с подготовкой технического отчета				150000				
		ИТОГО				4413502,54				
		Раздел 2. АТМ								
62	ТЕР- 18- 07- 001- 02	УСТАНОВКА КОНТРОЛЬНО- ИЗМЕРИТЕЛЬНЫХ ПРИБОРОВ: МАНОМЕТРОВ С ТРЕХХОДОВЫМ КРАНОМ	39	3,68		143,52	104,13		0,22	8,58
			КОМПЛЕКТ	2,67						
63	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	МАНОМЕТР ДМ- 2- 100- 1- 4	36	1055,05		37981,8				
			ШТ.							
64	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	МАНОМЕТР ДМ- 2- 100- 1- 10	3	1128,4		3385,2				
			ШТ.							
65	ТЕР- 18- 07- 001- 04	УСТАНОВКА КОНТРОЛЬНО- ИЗМЕРИТЕЛЬНЫХ ПРИБОРОВ: ТЕРМОМЕТРОВ В ОПРАВЕ (ПРЯМЫХ И УГЛОВЫХ)	16	5,22		83,52	56,96		0,31	4,96
			КОМПЛЕКТ	3,56						
66	ССЦ01- 300- 9340- 038	ТЕРМОМЕТРЫ ПОКАЗЫВАЮЩИЕ ТКП- 100ЭК	16	791		12656				
			ШТ							
67	ТЕРм- 11- 04- 005- 01	АППАРАТУРА СДАУ, АСДУ, АИС, АСУТП, ПАЗ. ПУЛЬТ, РАБОЧЕЕ МЕСТО, МАССА ДО 0.3 Т	1	358,95	93,42	358,95	223,81	93,42	20,2	20,2
			ШТ	223,81	12,77			12,77	0,95	0,95
68	ТЕРм- 11- 04- 020- 01	РАЗДЕЛКА КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ В РАЗЪЕМЫ. РАЗЪЕМЫ ШТЕПСЕЛЬНЫЕ С РАЗДЕЛКОЙ И ВКЛЮЧЕНИЕМ ЭКРАНИРОВАННОГО КАБЕЛЯ - СЕЧЕНИЕ ЖИЛЫ ДО 1 ММ2, КОЛИЧЕСТВО ПОДКЛЮЧАЕМЫХ ЖИЛ 14 ШТ.	26	30,34		788,84	628,16		2,06	53,56
			ШТ	24,16						
69	ТЕРм- 11- 04- 028- 01	РАЗДЕЛКА КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ В РАЗЪЕМЫ. ВКЛЮЧЕНИЕ В АППАРАТУРУ ШТЕПСЕЛЬНЫХ РАЗЪЕМОВ КОЛИЧЕСТВО КОНТАКТОВ В РАЗЪЕМЕ ДО 14 ШТ.	26	2,53		65,78	65,78		0,22	5,72
			ШТ	2,53						
70	ТЕРм- 11- 04- 029- 04	РАЗДЕЛКА КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ В РАЗЪЕМЫ. СБОРКА КАБЕЛЯ МНОГОЖИЛЬНОГО В ПЛАСТИКАТНОЙ ТРУБКЕ, ВНУТРЕННИЙ ДИАМЕТР ТРУБКИ ДО 40 ММ	300	29,95		8985	6831		1,85	555
			М	22,77						
71	ТЕРм- 11- 06- 002- 01	КОМПЛЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ ОПЕРАТОРСКИХ (ДИСПЕТЧЕРСКИХ) ПОМЕЩЕНИЙ. ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ПРОВОДКИ В ЩИТАХ И ПУЛЬТАХ ШКАФНЫХ И ПАНЕЛЬНЫХ	2	138,23		276,46	251,4		9,27	18,54
			100М	125,7						
72	ТЕРм- 11- 04- 004- 01	АППАРАТУРА СДАУ, АСДУ, АИС, АСУТП, ПАЗ. АППАРАТ НАСТЕННЫЙ, МАССА ОТ 0,15 Т ДО 0,2 Т	1	230,06	89,8	230,06	115,99	89,8	10,1	10,1
			ШТ	115,99	12,2			12,2	0,9	0,9
73	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	ТЕПЛОВЫЧИСЛИТЕЛЬ СПТ- 961	1	16906,78		16906,78				
			ШТ							
74	ДОГОВОРНАЯ	КОМПОНЕНТЫ КАСКАДНОЙ КОТЕЛЬНОЙ	1	15728		15728				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	ЦЕНА		КОМПЛЕКТ							
75	ССЦ01- 500- 9001- 044	КАБЕЛЬ NYM 5Х1,5 ММ2	0,2	10450		2090				
			1000М							
76	ССЦ01- 500- 9001- 045	КАБЕЛЬ NYM 5Х2,5 ММ2	0,4	13466		5386,4				
			1000М							
77	ССЦ01- 500- 9801- 026	КАБЕЛЬ- КАНАЛЫ 70Х52 КС (2 М)	30	50,8		1524				
			М							
78	ССЦ01- 501- 0623- 002	КАБЕЛЬ СИЛОВОЙ ВВГ 5Х 2,5 ММ2 0,66КВ	0,56	12877,2		7211,23				
			1000М							
79	ССЦ01- 503- 0013	КАБЕЛЬ КВВГ 7Х1 ММ2	0,12	8916,3		1069,96				
			1000М							
80	ТЕРм- 11- 04- 005- 01	АППАРАТУРА СДАУ, АСДУ, АИС, АСУТП, ПАЗ. ПУЛЬТ, РАБОЧЕЕ МЕСТО, МАССА ДО 0.3 Т	1	358,95	93,42	358,95	223,81	93,42	20,2	20,2
			ШТ	223,81	12,77			12,77	0,95	0,95
81	ТЕРм- 12- 15- 003- 01	ПРИВОДЫ ДИСТАНЦИОННЫЕ. ЭЛЕКТРОПРИВОДЫ КОЛОНКОВЫЕ, МАССА 27 КГ	0,01	1412,98	963,78	14,13	4,49	9,64	40	0,4
			Т	449,2	192,92			1,93	12,21	0,12
82	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	Электропривод редукторный трехпозиционный 230В,50 Гц AMV25	1	24019		24019				
			ШТ							
83	ТЕРм- 11- 06- 001- 01	КОМПЛЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ ОПЕРАТОРСКИХ (ДИСПЕТЧЕРСКИХ) ПОМЕЩЕНИЙ. ЩИТЫ И ПУЛЬТЫ МАССОЙ ДО 50 КГ	1	189,14	10,56	189,14	56,33	10,56	5,15	5,15
			ШТ	56,33	0,98			0,98	0,07	0,07
84	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	ГАЗОАНАЛИЗАТОР ЭССА	1	30240		30240				
			КОМПЛЕКТ							
Итого: Раздел 2. АТМ						**169692,72**	**8561,86**	**296,84**		**702,41**
								40,65		**2,99**

Прямые затраты			169692,72
Материальные затраты, в т.ч.			160834,02
Материалы, учтенные расценками			2635,65
Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах			69684,59
Материалы, не учтенные расценками по справочникам			88513,78
Эксплуатация машин			296,84
в тч ЗП машинистов			40,65
Основная зарплата			8561,86
ОЗП с учетом стесненности		1	8561,86
ЭМ с учетом стесненности		1	296,84
ЗМ с учетом стесненности		1	40,65

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		---Переход в текущие цены---СИ №01/2013 т.1.2 2000г.								
		З/плата основных рабочих		13,393		114668,99				
		З/плата машинистов		13,165		535,16				
		Эксплуатация машин		10,339		3069,03				
		Материалы, учтенные расценками с индексом		4,935		13006,93				
		Материалы, не учтенные расценками с индексом		4,935		343893,46				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1		88513,78				
		Итого материалы в текущих ценах				445414,17				
		Итого в текущих ценах				563152,19				
		Накладные расходы от ФОТ		81 %		93315,36				
		Сметная прибыль от ФОТ		52 %		59906,16				
		Итого				716373,71				
		Временные здания и сооружения		1,8 %		12894,73				
		Итого				729268,44				
		Раздел 3. ЭМ								
85	ССЦ01- 500- 9014- 022	ГЛАВНЫЕ ЩИТЫ ВВОДА И УЧЕТА ГЩВУ- 2 (БЕЗ ЭЛ.СЧЕТЧИКОВ)	1 ШТ	15800		15800				
86	ССЦ01- 550- 1010- 018	СЧЕТЧИКИ ЭЛ/ЭНЕРГИИ ТРЕХФАЗНЫЕ ЦЭ2727М 5(10), 5(50), 10(100)А, ЭЛЕКТРОННЫЕ МНОГОТАРИФНЫЕ	2 ШТ	2300		4600				
87	ССЦ01- 545- 3175	ПУСКАТЕЛИ ЭЛЕКТРОМАГНИТНЫЕ ПМА- 6602М УХЛ4В РЕВЕРСИВНЫЕ С РЕЛЕ, БЕЗ КНОПОК	10 ШТ	5052		50520				
88	ССЦ01- 500- 9011- 013	ВЫКЛЮЧАТЕЛИ АВТОМАТИЧЕСКИЕ ВА57Ф35 16А 3- Х ПОЛЮСНЫЕ	14 ШТ	530		7420				
89	ССЦ01- 501- 9011- 020	ВЫКЛЮЧАТЕЛИ АВТОМАТИЧЕСКИЕ КРЕПЛЕНИЕМ НА DIN- РЕЙКУ	12 ШТ	150		1800				
90	ТЕРм- 11- 04- 020- 01	РАЗДЕЛКА КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ В РАЗЪЕМЫ. РАЗЪЕМЫ ШТЕПСЕЛЬНЫЕ С РАЗДЕЛКОЙ И ВКЛЮЧЕНИЕМ ЭКРАНИРОВАННОГО КАБЕЛЯ - СЕЧЕНИЕ ЖИЛЫ ДО 1 ММ2, КОЛИЧЕСТВО ПОДКЛЮЧАЕМЫХ ЖИЛ 14 ШТ.	12 ШТ	30,34 24,16		364,08	289,92		2,06	24,72
91	ТЕРм- 11- 04- 028- 01	РАЗДЕЛКА КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ В РАЗЪЕМЫ. ВКЛЮЧЕНИЕ В АППАРАТУРУ ШТЕПСЕЛЬНЫХ РАЗЪЕМОВ КОЛИЧЕСТВО КОНТАКТОВ В РАЗЪЕМЕ ДО 14 ШТ.	12 ШТ	2,53 2,53		30,36	30,36		0,22	2,64
92	ТЕРм- 11- 06- 002- 01	КОМПЛЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ ОПЕРАТОРСКИХ (ДИСПЕТЧЕРСКИХ) ПОМЕЩЕНИЙ. ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ПРОВОДКИ В ЩИТАХ И ПУЛЬТАХ ШКАФНЫХ И ПАНЕЛЬНЫХ	0,64 100М	138,23 125,7		88,47	80,45		9,27	5,93
93	ССЦ01- 500- 9001- 042	КАБЕЛЬ NYM 4Х1,5 ММ2	0,028 1000М	7658,3		214,43				
94	ССЦ01- 500- 9001- 040	КАБЕЛЬ NYM 3Х1,5 ММ2	0,15 1000М	6248,4		937,26				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
95	ССЦ01- 500- 9001- 043	КАБЕЛЬ NYM 4Х2,5 ММ2	0,052 1000М	11069,3		575,6				
96	ССЦ01- 500- 9001- 535	КАБЕЛЬ СИЛОВОЙ АВВГ 5Х10 ММ2 0.66КВ	0,07 1000М	14000		980				
97	ССЦ01- 500- 9001- 536	КАБЕЛЬ СИЛОВОЙ АВВГ 5Х16 ММ2 0.66КВ	0,09 1000М	21570		1941,3				
98	ССЦ01- 500- 9801- 026	КАБЕЛЬ- КАНАЛЫ 70Х52 КС (2 М)	20 М	50,8		1016				
99	ТЕРм- 08- 03- 594- 07	ПРИБОРЫ ОСВЕТИТЕЛЬНЫЕ, НАГРЕВАТЕЛЬНЫЕ, ЩИТКИ И СЧЕТЧИКИ. СВЕТИЛЬНИК С ЛЮМИНЕСЦЕНТНЫМИ ЛАМПАМИ ОТДЕЛЬНО УСТАНАВЛИВАЕМЫЙ НА ПОДВЕСАХ (ШТАНГАХ) С КОЛИЧЕСТВОМ ЛАМП В СВЕТИЛЬНИКЕ 2	0,08 100ШТ	6044,88 1793,76	2254,38 972,89	483,59	143,5	180,35 77,83	148 63,78	11,84 5,1
100	ТЕРм- 08- 03- 603- 01	ПРИБОРЫ ОСВЕТИТЕЛЬНЫЕ, НАГРЕВАТЕЛЬНЫЕ, ЩИТКИ И СЧЕТЧИКИ. ЯЩИК С ПОНИЖАЮЩИМ ТРАНСФОРМАТОРОМ	1 ШТ	31,34 17,33	4,49 0,57	31,34	17,33	4,49 0,57	1,43 0,04	1,43 0,04
101	ТЕРм- 08- 03- 591- 01	ПРИБОРЫ ОСВЕТИТЕЛЬНЫЕ, НАГРЕВАТЕЛЬНЫЕ, ЩИТКИ И СЧЕТЧИКИ. ВЫКЛЮЧАТЕЛЬ ОДНОКЛАВИШНЫЙ НЕУТОПЛЕННОГО ТИПА ПРИ ОТКРЫТОЙ ПРОВОДКЕ	0,03 100ШТ	876,87 478,74	10,95 0,85	26,31	14,36	0,33 0,03	39,5 0,06	1,19
102	ТЕРм- 08- 02- 472- 02	ОКЭЭС. ЗАЗЕМЛЯЮШИЕ ПРОВОДНИКИ.ЗАЗЕМЛИТЕЛЬ ГОРИЗОНТАЛЬНЫЙ ИЗ СТАЛИ : ПОЛОСОВОЙ СЕЧЕНИЕМ 160 ММ2	0,18 100М	1207,01 194,72	77,33 6,26	217,26	35,05	13,92 1,13	16,6 0,44	2,99 0,08
103	ТЕРм- 08- 02- 472- 10	ОКЭЭС. ЗАЗЕМЛЯЮШИЕ ПРОВОДНИКИ. ПРОВОДНИК ЗАЗЕМЛЯЮЩИЙ ИЗ МЕДНОГО ИЗОЛИРОВАННОГО ПРОВОДА СЕЧЕНИЕМ 25 ММ2 ОТКРЫТО ПО СТРОИТЕЛЬНЫМ ОСНОВАНИЯМ	0,8 100М	1105,56 551,98	15,43 0,85	884,45	441,59	12,34 0,68	46,6 0,06	37,28 0,05
104	ССЦ01- 500- 9062	НАКОНЕЧНИКИ КАБЕЛЬНЫЕ	163,2 ШТ	11,2		1827,84				
Итого: Раздел 3. ЭМ						**89758,29**	**1052,56**	**211,43** **80,24**		**88,02** **5,27**

Прямые затраты		89758,29
Материальные затраты, в т.ч.		88494,3
Материалы, учтенные расценками		861,87
Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах		85832,43
Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1800
Эксплуатация машин		211,43
в тч ЗП машинистов		80,24
Основная зарплата		1052,56
ОЗП с учетом стесненности	1	1052,56
ЭМ с учетом стесненности	1	211,43
ЗМ с учетом стесненности	1	80,24
---Переход в текущие цены---СИ №01/2013 т.1.2 2000г.		
З/плата основных рабочих	13,393	14096,94

532

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		З/плата машинистов		13,393		1074,65				
		Эксплуатация машин		10,339		2185,97				
		Материалы, учтенные расценками с индексом		4,2		3619,85				
		Материалы, не учтенные расценками с индексом		4,2		360496,21				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1		1800				
		Итого материалы в текущих ценах				365916,06				
		Итого в текущих ценах				382198,97				
		Накладные расходы от ФОТ		81 %		12288,99				
		Сметная прибыль от ФОТ		52 %		7889,23				
		Итого				402377,19				
		Временные здания и сооружения		1,8 %		7242,79				
		Итого				409619,98				
		Получение акта допуска электроустановок котельной в эксплуатацию				88135,59				
		ИТОГО				497755,57				
		Раздел 4. ОВ								
105	ТЕР- 16- 02- 002- 06	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ ИЗ СТАЛЬНЫХ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫХ ОЦИНКОВАННЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ 50 ММ	0,2	723,36	84,3	144,67	114,36	16,86	47,63	9,53
			100М	571,82	13,32			2,66	1,08	0,22
106	ССЦ01- 300- 9240	КРЕПЛЕНИЯ	5	7,21		36,05				
			КГ							
107	ССЦ01- 103- 0357	ТРУБЫ БЕСШОВНЫЕ ГОРЯЧЕДЕФОРМИРОВАННЫЕ 57 Х3.5 ММ	20	42,5		850				
			М							
108	ТЕР- 16- 02- 002- 04	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ ИЗ СТАЛЬНЫХ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫХ ОЦИНКОВАННЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ 32 ММ	0,15	541,12	48,04	81,17	66,75	7,21	37,07	5,56
			100М	445,04	7,43			1,11	0,59	0,09
109	ССЦ01- 300- 9240	КРЕПЛЕНИЯ	4	7,21		28,84				
			КГ							
110	ССЦ01- 103- 0016	ТРУБЫ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫЕ ЧЕРНЫЕ ОБЫКНОВЕННЫЕ 32Х3.2 ММ	15	26,6		399				
			М							
111	ТЕР- 16- 05- 001- 02	УСТАНОВКА ВЕНТИЛЕЙ, ЗАДВИЖЕК, ЗАТВОРОВ, КЛАПАНОВ ОБРАТНЫХ, КРАНОВ ПРОХОДНЫХ НА ТРУБОПРОВОДАХ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 50 ММ	5	49,92	4,72	249,6	81,6	23,6	1,47	7,35
			ШТ	16,32	0,23			1,15	0,02	0,1
112	ССЦ01- 300- 9230- 177	КРАНЫ 11НЖ16БК Д. 32 ММ 1,6 МПА	5	1004,45		5022,25				
			ШТ							
113	ТЕР- 16- 05- 001- 03	УСТАНОВКА ВЕНТИЛЕЙ, ЗАДВИЖЕК, ЗАТВОРОВ, КЛАПАНОВ ОБРАТНЫХ, КРАНОВ ПРОХОДНЫХ НА ТРУБОПРОВОДАХ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 100 ММ	5	97,97	9,53	489,85	161,5	47,65	2,91	14,55
			ШТ	32,3	0,55			2,75	0,04	0,2
114	ССЦ01- 300- 9230- 276	КРАНЫ 11НЖ 8БК Д. 50 ММ 1.6 МПА	5	1518,63		7593,15				
			ШТ							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
115	ТЕР-16-05-003-03	УСТАНОВКА КЛАПАНОВ ПРЕДОХРАНИТЕЛЬНЫХ ОДНОРЫЧАЖНЫХ ДИАМЕТРОМ 50 ММ	2	55,13	3	110,26	42,3	6	1,86	3,72
			ШТ	21,15	0,23			0,46	0,02	0,04
116	ССЦ01-300-9172-067	КЛАПАНЫ 17НЖ 6НЖ Д. 50 ММ 1.6 МПА ПРЕДОХРАНИТЕЛЬНЫЕ ПРУЖИННЫЕ ПОЛНОПОДЪЁМНЫЕ ФЛАНЦЕВЫЕ С УСТРОЙСТВОМ ДЛЯ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ОТКРЫТИЯ И ПРОДУВКИ	2	3572,88		7145,76				
			ШТ							
117	ССЦ01-300-9508-041	ФЛАНЕЦ 1 - 50-10 СТ09Г2С ГОСТ 12820-80	2	95,27		190,54				
			ШТ							
118	ТЕР-16-02-001-04	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ОТОПЛЕНИЯ ИЗ СТАЛЬНЫХ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫХ НЕОЦИНКОВАННЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ 32 ММ	0,3	479,02	41,53	143,71	118,75	12,46	32,97	9,89
			100М	395,82	6,4			1,92	0,5	0,15
119	ССЦ01-300-9240	КРЕПЛЕНИЯ	10	7,21		72,1				
			КГ							
120	ССЦ01-103-0016	ТРУБЫ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫЕ ЧЕРНЫЕ ОБЫКНОВЕННЫЕ 32Х3.2 ММ	30	26,6		798				
			М							
121	ССЦ01-300-9230-269	КРАН ШАРОВОЙ TECHNO- С Д= 32 ММ	3	303,68		911,04				
			ШТ							
122	ТЕР-20-04-002-01	УСТАНОВКА КАЛОРИФЕРОВ МАССОЙ ДО 0,1 Т	1	150,51	11,2	150,51	55,94	11,2	5,31	5,31
			ШТ	55,94	1,05			1,05	0,08	0,08
123	ССЦ01-300-9150-028	КАЛОРИФЕРЫ БИМЕТАЛЛИЧЕСКИЕ WOLF	1	25570		25570				
			ШТ							
Итого: Раздел 4. ОВ						**49986,5**	**641,2**	**124,98**		**55,91**
								11,1		**0,87**

Прямые затраты			49986,5
Материальные затраты, в т.ч.			49220,32
Материалы, учтенные расценками			603,59
Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах			23046,73
Материалы, не учтенные расценками по справочникам			25570
Эксплуатация машин			124,98
в тч ЗП машинистов			11,1
Основная зарплата			641,2
ОЗП с учетом стесненности		1	641,2
ЭМ с учетом стесненности		1	124,98
ЗМ с учетом стесненности		1	11,1
---Переход в текущие цены---СИ №01/2013 т.1.2 2000г.			
З/плата основных рабочих		13,393	8587,59
З/плата машинистов		13,393	148,66
Эксплуатация машин		10,339	1292,17

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Материалы, учтенные расценками с индексом		4,935		2978,72				
		Материалы, не учтенные расценками с индексом		4,935		113735,61				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1		25570				
		Итого материалы в текущих ценах				142284,33				
		Итого в текущих ценах				152164,09				
		Накладные расходы от ФОТ		109 %		9522,51				
		Сметная прибыль от ФОТ		66 %		5765,93				
		Итого				167452,53				
		Временные здания и сооружения		1,8 %		3014,15				
		Итого				170466,68				
		Раздел 5. Общестроительные работы								
124	ТЕР-09-06-033-01	МОНТАЖ КАРКАСОВ ВЫТЯЖНЫХ, ВЕНТИЛЯЦИОННЫХ И ДЫМОВЫХ ТРУБ ВЫСОТОЙ ДО 250 М	3,02	1397,62	129,95	4220,81	1285,8	392,45	33,14	100,08
			Т	425,76	10,85			32,77	0,82	2,48
125	ССЦ01-201-9002	КОНСТРУКЦИИ СТАЛЬНЫЕ	3,02	14800		44696				
			Т							
126	ТЕР-13-03-002-04	ОГРУНТОВКА МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ПОВЕРХНОСТЕЙ ЗА ОДИН РАЗ ГРУНТОВКОЙ ГФ-021	0,0237	370,73	5,77	8,79	1,79	0,14	5,31	0,13
			100М2	75,36	0,24			0,01	0,02	
127	ТЕР-13-03-004-26	ОКРАСКА МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ОГРУНТОВАННЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ ЭМАЛЬЮ ПФ-115	0,0237	608,3	3,92	14,42	1,1	0,09	3,83	0,09
			100М2	46,34	0,24			0,01	0,02	
128	ТЕР-20-02-002-02	УСТАНОВКА РЕШЕТОК ЖАЛЮЗИЙНЫХ ПЛОЩАДЬЮ В СВЕТУ ДО 1,0 М2	2	34,69	3,22	69,38	39,44	6,44	1,78	3,56
			ШТ	19,72	0,27			0,54	0,02	0,04
129	ССЦ01-300-9130-303	КЛАПАНЫ КПВС-"В" 1000*1000 ММ С Э/П BELIMO	2	19361,48		38722,96				
			ШТ							
130	ТЕР-09-06-033-02	МОНТАЖ ТРУБ ВЫТЯЖНЫХ, ДЫМОВЫХ И ВЕНТИЛЯЦИОННЫХ ИЗ ЛИСТОВОЙ СТАЛИ ВЫСОТОЙ ДО 45 М	3	1558,62	270,58	4675,86	2213,07	811,74	57,42	172,26
			Т	737,69	24,35			73,05	1,68	5,04
131	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	КОМПЛЕКТ ДЫМОВОЙ ТРУБЫ	1	314000		314000				
			КОМПЛ.							
Итого: Раздел 5. Общестроительные работы						**406408,22**	**3541,2**	**1210,86**		**276,12**
								106,38		**7,56**
		Прямые затраты				406408,22				
		Материальные затраты, в т.ч.				401656,16				
		Материалы, учтенные расценками				4237,2				
		Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах				83418,96				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам				314000				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Эксплуатация машин				1210,86				
		в тч ЗП машинистов				106,38				
		Основная зарплата				3541,2				
		ОЗП с учетом стесненности		1		3541,2				
		ЭМ с учетом стесненности		1		1210,86				
		ЗМ с учетом стесненности		1		106,38				
		---Переход в текущие цены---СИ №03/2014 т.1.2 2000г.								
		З/плата основных рабочих		13,393		47427,29				
		З/плата машинистов		13,393		1424,75				
		Эксплуатация машин		10,339		12519,08				
		Материалы, учтенные расценками с индексом		4,935		20910,58				
		Материалы, не учтенные расценками с индексом		4,935		411672,57				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1		314000				
		Итого материалы в текущих ценах				746583,15				
		Итого в текущих ценах				806529,52				
		Накладные расходы от ФОТ		109 %		53248,72				
		Сметная прибыль от ФОТ		66 %		32242,35				
		Итого				892020,59				
		Временные здания и сооружения		1,8 %		16056,37				
		Итого				908076,96				

Раздел 6. Охранно-пожарная сигнализация

132	ТЕРм- 10- 08- 001- 04	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТРЕВОЖНАЯ, ПОЖАРНАЯ, ВЫЗЫВНАЯ И ДИСТАНЦИОННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ: ТРЕВОЖНАЯ И ПОЖАРНАЯ. АППАРАТЫ ПРИЕМНЫЕ. ПРИБОРЫ ПС НА 4 ЛУЧА	1	149,01	0,2	149,01	139,26	0,2	11	11
			ШТ	139,26						
133	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	БЛОК УПРАВЛЕНИЯ ОПС НОТА- 4	1	16107		16107				
			ШТ							
134	ТЕРм- 10- 08- 002- 03	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТРЕВОЖНАЯ, ПОЖАРНАЯ, ВЫЗЫВНАЯ И ДИСТАНЦИОННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ: ТРЕВОЖНАЯ И ПОЖАРНАЯ. ИЗВЕЩАТЕЛЬ ПС АВТОМАТИЧЕСКИЙ ТЕПЛОВОЙ, ДЫМОВОЙ, СВЕТОВОЙ ВО ВЗРЫВОЗАЩИЩЕННОМ ИСПОЛНЕНИИ	2	36,25	0,13	72,5	57,8	0,26	2	4
			ШТ	28,9						
135	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	ИЗВЕЩАТЕЛИ ДТН	2	230		460				
			ШТ							
136	ТЕРм- 10- 08- 002- 04	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТРЕВОЖНАЯ, ПОЖАРНАЯ, ВЫЗЫВНАЯ И ДИСТАНЦИОННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ: ТРЕВОЖНАЯ И ПОЖАРНАЯ. ИЗВЕЩАТЕЛЬ ОС АВТОМАТИЧЕСКИЙ КОНТАКТНЫЙ, МАГНИТОКОНТАКТНЫЙ НА ОТКРЫВАНИЕ ОКОН, ДВЕРЕЙ	1	13,99		13,99	11,77		1	1
			ШТ	11,77						
137	ТЕРм- 10- 08- 002- 05	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТРЕВОЖНАЯ, ПОЖАРНАЯ, ВЫЗЫВНАЯ И ДИСТАНЦИОННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ: ТРЕВОЖНАЯ И ПОЖАРНАЯ. ИЗВЕЩАТЕЛЬ ОС АВТОМАТИЧЕСКИЙ УДАРНО- КОНТАКТНЫЙ, БЕСКОНТАКТНЫЙ, ЭЛЕКТРОМАГНИТНЫЙ ИЛИ ПЬЕЗОЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ, УСТАНАВЛИВАЕМЫЙ НА СТЕКЛЕ	1	14,04		14,04	11,77		1	1
			ШТ	11,77						
138	ТЕРм- 10- 08- 004- 02	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТРЕВОЖНАЯ, ПОЖАРНАЯ, ВЫЗЫВНАЯ И ДИСТАНЦИОННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ: ТРЕВОЖНАЯ И ПОЖАРНАЯ. БЛОКИРОВКА ПОВЕРХНОСТЕЙ ПРОВОДОМ, ФОЛЬГОЙ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ НА ПРОЛОМ ДВЕРЕЙ, ПЕРЕГОРОДОК	6	38,3	0,35	229,8	138	2,1	2	12
			М2	23						
Итого: Раздел 6. Охранно-пожарная сигнализация						**17046,34**	**358,6**	**2,56**		**29**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		Прямые затраты				17046,34				
		Материальные затраты, в т.ч.				16685,18				
		Материалы, учтенные расценками				118,18				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам				16567				
		Эксплуатация машин				2,56				
		Основная зарплата				358,6				
		ОЗП с учетом стесненности		1		358,6				
		ЭМ с учетом стесненности		1		2,56				
		---Переход в текущие цены---СИ №03/2014 т.1.2 2000г.								
		З/плата основных рабочих		13,393		4802,73				
		Эксплуатация машин		10,339		26,47				
		Материалы, учтенные расценками с индексом		4,2		496,36				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1		16567				
		Итого материалы в текущих ценах				17063,36				
		Итого в текущих ценах				21892,56				
		Накладные расходы от ФОТ		109 %		5234,98				
		Сметная прибыль от ФОТ		66 %		3169,8				
		Итого				30297,34				
		Временные здания и сооружения		1,8 %		545,36				
		Итого				30842,7				

Раздел 7. Дизельное топливо

139	ТЕР- 16- 02- 006- 01	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ОБВЯЗКИ КОТЛОВ, ВОДОНАГРЕВАТЕЛЕЙ И НАСОСОВ ИЗ СТАЛЬНЫХ БЕСШОВНЫХ И ЭЛЕКТРОСВАРНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 40 ММ	0,1	552,61	39,08	55,26	49,6	3,91	41,51	4,15
			100М	496,04	6,22			0,62	0,47	0,05
140	ССЦ01- 300- 9008- 002	ВЕНТИЛИ 15КЧ33П Д. 20 ММ 1.6 МПА	2	23,51		47,02				
			ШТ							
141	ССЦ01- 103- 0003	ТРУБЫ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫЕ ЧЕРНЫЕ ЛЕГКИЕ 25Х2.8 ММ	10	18,2		182				
			М							
142	ТЕРм- 11- 02- 022- 01	ПРИБОРЫ, ПОКАЗЫВАЮЩИЕ ПЕРВИЧНЫЕ (ПРОТОЧНЫЕ) ПРЕОБРАЗОВАТЕЛИ, МОНТИРУЕМЫЕ НА ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМ ТРУБОПРОВОДЕ: РОТАМЕТР, ПОКАЗЫВАЮЩИЙ ДУ ПРОХОДА ДО 10 ММ; СЧЕТЧИК, ДУ ПРОХОДА ДО 40 ММ, УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ НА РЕЗЬБОВЫХ (МУФТОВЫХ) СОЕДИНЕНИЯХ	1	11,02		11,02	11,02		1,03	1,03
			ШТ	11,02						
143	ССЦ01- 300- 9050- 009	СЧЕТЧИКИ ВОДЫ ВСХ- 25	1	2454,34		2454,34				
			ШТ							
144	ТЕР- 18- 05- 001- 01	УСТАНОВКА НАСОСОВ ЦЕНТРОБЕЖНЫХ С ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕМ МАССА АГРЕГАТА ДО 0,1Т	1	248,57	13,69	248,57	162,72	13,69	14,17	14,17
	Доп.вып.2		ШТ	162,72	1,14			1,14	0,08	0,08
145	ДОГОВОРНАЯ	Насос для дизтоплива РА1 60	1	5661		5661				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	ЦЕНА		ШТ							
Итого: Раздел 7. Дизельное топливо						**8659,21**	**223,34**	**17,6**		**19,35**
								1,76		**0,13**
		Прямые затраты				8659,21				
		Материальные затраты, в т.ч.				8418,27				
		Материалы, учтенные расценками				73,91				
		Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах				2683,36				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам				5661				
		Эксплуатация машин				17,6				
		в тч ЗП машинистов				1,76				
		Основная зарплата				223,34				
		ОЗП с учетом стесненности		1		223,34				
		ЭМ с учетом стесненности		1		17,6				
		ЗМ с учетом стесненности		1		1,76				
		---Переход в текущие цены---СИ №01/2013 т.1.2 2000г.								
		З/плата основных рабочих		13,393		2991,19				
		З/плата машинистов		13,393		23,57				
		Эксплуатация машин		10,339		181,97				
		Материалы, учтенные расценками с индексом		4,935		364,75				
		Материалы, не учтенные расценками с индексом		4,935		13242,38				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1		5661				
		Итого материалы в текущих ценах				19268,13				
		Итого в текущих ценах				22441,29				
		Накладные расходы от ФОТ		109 %		3286,09				
		Сметная прибыль от ФОТ		66 %		1989,74				
		Итого				27717,12				
		Временные здания и сооружения		1,8 %		498,91				
		Итого				28216,03				
Итого по смете:						**3596900,69**	**22291,51**	**4935,17**		**1835,9**
								655		**47,4**
		ИТОГО (без НДС)				6778128,92				
		НДС		18 %		1220063,21				
		ВСЕГО ПО СМЕТЕ				7998192,13				

Составил: Технический директор Немцов А.И.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Проверил: Генеральный директор _____ Немцов И.П.

539

Дополнительное соглашение №1
к договору подряда № 5 от 20 мая 2014 года

г. Санкт-Петербург 27 февраля 2015 г.

ООО «Адмирал-МО» именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава с одной стороны, и ООО «ЭргоГаз-Монтаж», именуемое в дальнейшем Подрядчик, в лице генерального директора Немцова И.П., действующего на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании плана перспективной газификации объекта «котельная» в 2015 году и нецелесообразности получения «промежуточных» актов сдачи другим инспекциям за исключением газовой инспекции Ростехнадзора, Заказчик снимает с Подрядчика обязательства по сдаче котельной тепловой инспекции Ростехнадзора с соответствующим уменьшением стоимости строительства котельной на 104 000,00 руб. (Вкл. НДС 18%).
2. Дополнительное соглашение №1 к договору подряда № 5 от 20 мая 2014 года вступает в силу с момента подписания.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК: ООО «Адмирал-МО»
142700, Московская область, Ленинский р-н, Видное г, Промзона Завода Гипсобетон тер, мебельная фабрика
Тел. +7(962)-684-77-00
ИНН 5003106928 КПП 500301001
р/сч 40702810000050000042 в Филиал «Павелецкий» ОАО «Банк БФА», г. Москва
К/с 30101810600000000724 в отделении № 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583724

ПОДРЯДЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «**ЭргоГаз-Монтаж**»
196066, г. Санкт-Петербург, пр. Ленинский, д. 159, лит.А, пом 3Н тел. (812) 456 58 68
факс: 456 58 67
ИНН 7810087669 КПП 781001001 р/сч 40702810768000005263 к/сч 30101810200000000704 в Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург БИК 044030704
ОКПО 98579902 ОГРН 1079847060314

ЗАКАЗЧИК:

Генеральный директор

ООО «**Адмирал-МО**»

_____ Саулиди И.Ю.

ПОДРЯДЧИК:

Генеральный директор

ООО «ЭргоГаз-Монтаж»

_____ И.П. Немцов

ДОГОВОР № 95
на выполнение строительно-монтажных работ (СМР)

г. Домодедово 18 Ноября 2015 г.

ООО "Адмирал-МО", именуемый в дальнейшем "**ЗАКАЗЧИК**", в лице генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава, и ЗАО "ГАЗСТРОЙ", именуемое в дальнейшем "**ПОДРЯДЧИК**", в лице генерального директора Крымского Д.Б., действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПОДРЯДЧИК обязуется произвести работы по газоснабжению объекта:
Газификация котельной для теплоснабжения складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, владение 11, стр.4, на земельном участке с кадастровым №50:0070211:148 по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1.
Газопровод среднего давления без земляных работ и песка, согласно Локальной смете №1: труба д-110мм - 29м, ННБ в футляре д-225мм - 16,5м, задвижка д-110мм - 1шт, ДРП с молниезащитой - 1шт; надземный газопровод д-89мм, 57мм - 8м; внутреннее газооборудование - 43,5м; монтаж сигнализатора загазованности - 1 компл., крепление трубопровода - 11 компл.,; предусмотренные настоящим договором, а ЗАКАЗЧИК обязуется принять их и своевременно оплатить.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности ПОДРЯДЧИКА

2.1.1. В соответствии с проектно-сметной документацией выполнить предусмотренные настоящим договором работы, указанные в пункте 1.1, в срок: в течение 30 рабочих дней после выполнения Заказчиком п. 2.2. и п. 3.4. Договора.

2.1.2. Обеспечить надлежащее качество строительно-монтажных работ в соответствии с действующими нормами СНиП и Правилами.

2.1.3. Выполнить работы по представленным документам, обеспечить материалами и оборудованием согласно расчету стоимости работ, прилагаемому к договору и согласованному с ЗАКАЗЧИКОМ.

2.1.4. Передать ЗАКАЗЧИКУ исполнительно-техническую документацию для предъявления комиссии по приемке газопровода в эксплуатацию (после полной оплаты ЗАКАЗЧИКОМ выполненных работ).

2.1.5. ПОДРЯДЧИК вправе привлечь для исполнения своих обязательств третьих лиц.

2.2. Обязанности ЗАКАЗЧИКА:

2.2.1. Передать ПОДРЯДЧИКУ согласованную и зарегистрированную в соответствующих муниципальных и государственных органах, а при необходимости и в других организациях, проектно-сметную документацию в 3-х экземплярах (2 экземпляра в печатном виде, 1 экземпляр в электронном виде) для выполнения строительно-монтажных работ.

2.2.2. Оформить Разрешение на строительство газопровода, при необходимости.

2.2.3. Зарегистрировать извещение о начале строительства в отделе Госстройнадзора.

2.2.4. Оформить с Проектной организацией договор на ведение авторского надзора за строительством газопровода, при необходимости.

2.2.5. Подготовить согласно проектной документации трассу газопровода к началу строительно-монтажных работ:

- выполнить земляные работы, полностью подготовить траншею для прокладки газопровода при наличии ордера на производство работ, выданных отделом Главного архитектора Администрации района. Правильность выполнения работ согласовать с технадзором.
- подготовить для монтажа внутренних газопроводов и приборов помещения согласно проекту: наличие кровли, полная готовность стен, наличие полов, дверей, окон, лестниц, дымоходов, электроосвещение, системы отопления;
- предоставить для монтажа газовое оборудование согласно проекту: котлы газовые -2 шт.;
- выполнить венткороба, дымоходы и предоставить в производственный отдел акт от ДПО об их пригодности;
- выполнить монтаж и пуско-наладочные работы по КИПиА;
- пробить (просверлить) в стенах отверстия для прокладки газопроводов, в местах указанных ПОДРЯДЧИКОМ до начала монтажа внутреннего газопровода (ПОДРЯДЧИК выполняет работы по сверлению отверстий по согласованию с ЗАКАЗЧИКОМ - стоимость работ за 1 (одно) отверстие составляет при толщине стены/перекрытия до 50 см - 4000,00 руб.; более 50 см - 5000,00 руб);
- выполнить покраску надземного газопровода;
- выполнить монтаж ограждения 4мх4м и благоустройство 5мх5м ДРП -1шт;
- представить документы, необходимые для комплектации исполнительно-технической документации.

ЗАКАЗЧИК _____ ПОДРЯДЧИК _____

О выполнении ЗАКАЗЧИКОМ предусмотренных настоящим пунктом подготовительных работ составляется двухсторонний акт.

2.2.6. При несвоевременности выполнения ЗАКАЗЧИКОМ перечисленных работ в п.2.2.1., п.2.2.2., п.2.2.3., п.2.2.4. и п.2.2.5. Договора, продлевается срок выполнения договора ПОДРЯДЧИКОМ.

2.2.7. Своевременно и в полном размере оплатить ПОДРЯДЧИКУ выполненные работы, предусмотренные настоящим Договором, на основании представленных ПОДРЯДЧИКОМ актов фактически выполненных работ (КС-2, КС-3), в течение 10 банковских дней.

2.2.8. Передать ПОДРЯДЧИКУ:

- приказ и протокол аттестации на лицо, осуществляющий строительный контроль за строительством;
- контрольно-исполнительную съемку (в электронном виде) построенного газопровода (при необходимости послойную), выполненную специализированной организацией.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость работ, поручаемых ПОДРЯДЧИКУ по настоящему договору определяется на основании расчета стоимости работ, согласованного с ЗАКАЗЧИКОМ, составленного в ценах 2001 г. с коэффициентом пересчета и прочих лимитированных затрат, не входящих в СМР. Коэффициент пересчета определяется Г У "Мособлгосэкспертиза" ежемесячно.

3.2. Стоимость работ, поручаемых ПОДРЯДЧИКУ, составляет **2 507 405,31** руб. (два миллиона пятьсот семь тысяч четыреста пять) рублей, 31 копейка, с коэффициентом удорожания – Сентябрь 2015 г., в т.ч. НДС – **382 485,56** руб. (триста восемьдесят две тысячи четыреста восемьдесят пять) рублей, 56 копеек.

3.3. В цену договора не входит выполнение и оплата услуг:

- ведение проектной организацией авторского надзора за строительством;
- регистрация проекта в филиале "Мособлгаза", строительный контроль (технадзор) за ведением СМР, осуществление пооперационных приемок, приемка и проверка кабеля-спутника на полиэтиленовом газопроводе, приемка и проверка исполнительно-технической документации, ревизия ДРП, врезка газопровода в существующий газопровод и пуск газа, выполняемых трестом газового хозяйства;
- регистрация исполнительно-технической документации в отделе архитектора Администрации района;
- выполнение контрольной исполнительной съемки;
- услуги Ростехнадзора по приемке газопровода в эксплуатацию;
- раскопка котлована под врезку в действующий газопровод.

3.4. В течение 10 дней с даты заключения настоящего Договора, ЗАКАЗЧИК перечисляет ПОДРЯДЧИКУ аванс в размере 50% от стоимости работ по договору.

Внесенный ЗАКАЗЧИКОМ аванс при окончательном расчете не индексируется. В случае не поступления аванса в срок, указанный в п.3.4 настоящего договора, дает право ПОДРЯДЧИКУ основание считать договор аннулированным.

3.5. При возникновении у ПОДРЯДЧИКА необходимости, по вине или просьбе ЗАКАЗЧИКА, производства дополнительных работ, непредусмотренных настоящим Договором, ЗАКАЗЧИК оплачивает их отдельно, по расчетам, представленным ПОДРЯДЧИКОМ.

3.6. Начальная цена Договора к моменту окончательных расчетов корректируется в связи с изменением индекса удорожания СМР текущего месяца и фактически выполненных объемов работ.

3.7. При расторжении договора по инициативе ЗАКАЗЧИКА до начала строительно-монтажных работ, ПОДРЯДЧИК возвращает аванс по письменному заявлению ЗАКАЗЧИКА с удержанием 1% от стоимости оплаченного аванса.

3.8. ПОДРЯДЧИК засчитывает аванс ЗАКАЗЧИКА при окончательном расчете по форме КС-2 и КС-3, составленных на основании данных производителя работ (начальника участка), по фактическим объемам работ и ценам, сложившимся на день окончания монтажа.

3.9. После предъявления Заказчику Подрядчиком актов выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, Заказчик в течение 3 рабочих дней выполняет проверку, оформление актов или дает мотивированный ответ в отказе от оформления. В случае отсутствия мотивированного письменного отказа, Работы считаются принятыми и подлежат оплате ЗАКАЗЧИКОМ.

3.10. Заказчик производит оплату по окончательному расчету в течение 10 банковских дней после подписания актов выполненных работ по форме КС-2 и КС-3.

3.11. ПОДРЯДЧИК передает ЗАКАЗЧИКУ исполнительную документацию после окончательного расчета по форме КС-2 и КС-3.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Меры ответственности сторон, не предусмотренные настоящим договором, применяются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. ЗАКАЗЧИК несет ответственность за сохранность коммуникаций, не указанных в проекте или геодезической съемке.

4.3. За нарушение сроков выполнения работ ПОДРЯДЧИК уплачивает ЗАКАЗЧИКУ неустойку в размере 0,1% от стоимости работ по настоящему Договору за каждый банковский день просрочки окончания работ, но не более 10% от общей стоимости работ по Договору.

ЗАКАЗЧИК _____ ПОДРЯДЧИК _____

4.4. В случае просрочки ЗАКАЗЧИКОМ исполнения обязательств по оформлению и оплате работ по настоящему договору (п. 3.9 и п. 3.10 договора), ЗАКАЗЧИК уплачивает ПОДРЯДЧИКУ неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый банковский день, но не более 10% от общей стоимости работ по Договору.

4.5. Обязанность по уплате процентов возникает со дня письменного предъявления соответствующего требования ЗАКАЗЧИКОМ или ПОДРЯДЧИКОМ.

4.6. Форс-мажорные обстоятельства:

- стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий, забастовки, правительственных постановлений или распоряжения государственных органов и других обстоятельств непреодолимой силы, непосредственно повлиявших на исполнение настоящего договора;
- сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в 30-ти дневный срок информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменном виде;
- сроки выполнения обязательств по настоящему договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Сдача газопровода в эксплуатацию производится при наличии потребителя газа.

5.2. Строительство газопровода из полиэтиленовых труб производится при температуре не ниже -5 градусов Цельсия.

5.3. До начала выполнения исполнительно-технической документации, представить справку о присвоении почтового адреса.

5.4. В случае оплаты по Договору за Заказчика третьим лицом (Инвестором), Заказчик обязан оформить трехстороннее Дополнительное соглашение между Инвестором, Заказчиком и Подрядчиком.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, оба экземпляра имеют равную правовую силу.

7. АДРЕСА И РАСЧЕТНЫЕ СЧЕТА СТОРОН

7.1. ЗАКАЗЧИК - ООО "Адмирал-МО",

Юридический адрес: 142700, МО, Ленинский р-н, Видное г., Промзона Завода Гипсобетон тер., мебельная фабрика

Почтовый адрес: 142700, МО, Ленинский р-н, Видное г., Промзона Завода Гипсобетон тер., мебельная фабрика

Расчетные счета: ИНН 5003106928 КПП 500301001

7.2. ПОДРЯДЧИК - ЗАО "ГАЗСТРОЙ", 142000, Московская область, г. Домодедово, ул.Станционная, д.16, КПП 500901001, ИНН 5009008540, р/с 40702810340050117011 в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

ЗАКАЗЧИК:

Генеральный директор ООО "Адмирал-МО"

Саулиди И.Ю.

М.П.

ПОДРЯДЧИК:

Генеральный директор ЗАО "ГАЗСТРОЙ"

Крымский Д.Б.

М.П.