ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-1021-18

Отчет об оценке

объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11

Дата оценки	03 ноября 2021 г.
Дата составления отчета	27 декабря 2021 г.
Заказчик	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
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 ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО»
Стрелецкому А. С.

Уважаемый Алексей Станиславович!

На основании Договора на проведение оценки № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 г. (Задание на оценку № 1 от 24 декабря 2021 г.) с ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11 (далее – Объект оценки) по состоянию на 03 ноября 2021 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, д. Горки	50:21:0070211:1552

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для включения имущества в состав фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО».

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 стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на 03 ноября 2021 г. составляет:

1 419 000 000 (Один миллиард четыреста девятнадцать миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки[1]

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС[2]
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148	305 003 000
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223	1 030 942 000
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224	50 570 000
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222	20 236 000
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221	7 850 000
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки	50:21:0070211:1552	4 399 000
Итого			**1 419 000 000**

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

С уважением,

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

Оценщик
Овчинников В. С.

[1] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для включения имущества в состав фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО»)*

[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*

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 7
1.1. Основные факты и выводы 7
1.2. Задание на оценку 8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 9
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения 10
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 13
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки 13
2.2. Используемая терминология 14
2.3. Последовательность определения стоимости 15
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
3.1. Состав Объекта оценки 16
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных 16
3.3. Юридическое описание Объекта оценки 18
3.4. Описание местоположения Объекта оценки 25
3.5. Описание земельного участка 33
3.6. Описание объектов капитального строительства 34
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки 43
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки 44
Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА 44
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта 44
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 48
4.3. Обзор рынка земельных участков 52
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 52
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 60
4.4. Обзор рынка складской недвижимости 64
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 64
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 77
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 82
Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 84
Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 86
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов капитального строительства 89
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 89
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов 90
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках 95
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 95
6.1.5. Внесение корректировок 95
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов 103
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка 107
6.3. Затратный подход 122
6.4. Доходный подход 127
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом 128
6.4.2. Определение длительности прогнозного периода 129
6.4.3. Прогноз расходов 130
6.4.4. Прогноз доходов 131
6.4.5. Определение ставки дисконтирования 138
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде 139
6.4.7. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде 139
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода 140

РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ 141
ПРИЛОЖЕНИЯ 145
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 146
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 151
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 159
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ 192

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 № 1 от 24 декабря 2021 г.)</td></tr>
<tr><td>Дата составления и порядковый номер Отчета</td><td>ИО-1021-18 от 27 декабря 2021 г.</td></tr>
<tr><td>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</td><td>Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. 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 обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11 с учетом прав на земельный участок</td><td>1 392 683 078</td><td>1 439 555 000</td><td>Не применялся</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина справедливой стоимости</td><td>
Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 ноября 2021 г. составляет:
1 419 000 000 (Один миллиард четыреста девятнадцать миллионов) рублей без учета НДС,
в том числе:
<table>
<tr><th>№п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Справедливая стоимость, руб. без НДС[3]</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1</td><td>50:21:0070211:148</td><td>305 003 000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1</td><td>50:21:0070211:1223</td><td>1 030 942 000</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3</td><td>50:21:0070211:1224</td><td>50 570 000</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4</td><td>50:21:0070211:1222</td><td>20 236 000</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2</td><td>50:21:0070211:1221</td><td>7 850 000</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки</td><td>50:21:0070211:1552</td><td>4 399 000</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)</td><td>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для включения имущества в состав фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО». Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</td></tr>
</table>

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

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: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право собственности. Правообладатель ООО «Адмирал-МО», ОГРН 1135003004840 от 29.08.2013 г.
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Вид: Аренда Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. Вид: Ипотека Дата государственной регистрации: 12 октября 2021 г. Номера государственной регистрации: 50:21:0070211:1223-50/128/2021-8, 50:21:0070211:1221-50/128/2021-7, 50:21:0070211:1224-50/128/2021-8, 50:21:0070211:1552-50/128/2021-4, 50:21:0070211:1222-50/128/2021-8, 50:21:0070211:148-50/128/2021-6 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по истечению 180 дней с даты фактического предоставления кредита. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139 Основание государственной регистрации: Договор об ипотеке зданий, сооружения и земельного участка, № 04631/МР-ДИ2, выдан 06 сентября 2021 г. Обременение будет снято до даты включения актива в состав имущества Фонда Вид: Ипотека Дата государственной регистрации: 14 декабря 2019 г. Номера государственной регистрации: 50:21:0070211:1223-50/021/2019-7, 50:21:0070211:1221-50/021/2019-6, 50:21:0070211:1224-50/021/2019-7, 50:21:0070211:1552-50/021/2019-3, 50:21:0070211:1222-50/021/2019-7, 50:21:0070211:148-50/021/2019-5 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия по 30 декабря 2027 г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139 Основание государственной регистрации: Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 40/11/19, выдан 02 декабря 2019 г. Обременение будет снято до даты включения актива в состав имущества Фонда Вид: Ипотека Дата государственной регистрации: 11 октября 2018 г. Номера государственной регистрации: 50:21:0070211:1223-50/021/2018-6, 50:21:0070211:1221-50/021/2018-5, 50:21:0070211:1224-50/021/2018-6, 50:21:0070211:1552-50/021/2019-2, 50:21:0070211:1222-50/021/2018-6, 50:21:0070211:148-50/021/2018-4 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия по 30 декабря 2027 г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139 Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества (ипотека имущества третьего лица), № 36/11/18, выдан 28 июня 2018 г. Обременение будет снято до даты включения актива в состав имущества Фонда
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для включения имущества в состав фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО» Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	03 ноября 2021 г.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов

Параметр	Показатель
препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 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». 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. 3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки. 4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки. 5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. 6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки (в зависимости от Объекта оценки). 7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. 8. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат приводится в рублях без НДС. 9. Расчет стоимости проводится с учетом действующего Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. 10. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

Табл. 5. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО»

Показатель	Характеристика
ОГРН и дата его присвоения	1027722009941 от 24 октября 2002 г.
Место нахождения	123112, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, этаж 15, пом. III, комн. 20

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.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, пом. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, пр-кт Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия полиса страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	8 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313–1 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, пом. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-04 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки 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	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

Общие допущения и ограничения

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 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».

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

3. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом

оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

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

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

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

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

Владелец/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.

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

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

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

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

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

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

Специальные допущения и ограничения

14. Согласно Заданию на оценку предполагаемое использование результатов оценки – для включения имущества в состав фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО», при этом результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. Кроме того, приведенные в настоящем Отчете попозиционные стоимости оцениваемых объектов являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку.

15. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, обременение будет снято до даты включения актива в состав имущества Фонда (Задание на оценку № 1 от 24 декабря 2021 г.).

16. Расчет стоимости проводится с учетом наличия Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации имущества существенно не изменится в случае его продажи.

17. По состоянию на дату оценки Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. не зарегистрирован в Росреестре. Согласно п. 15.2 Договора Арендатор обязуется обеспечить подачу Договора аренды на государственную регистрацию не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора аренды. По состоянию на дату составления Отчета Долгосрочный договор аренды зарегистрирован (дата гос. регистрации: 11 ноября 2021 г.), Оценщику предоставлена его копия, которая в связи с политикой конфиденциальности хранится в архиве Оценщика. Расчет стоимости на дату оценки проведен с допущением о том, что регистрация Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. состоится.

18. 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. Определение структуры площадей оцениваемых помещений по назначению (административно-бытовое, складское) производится согласно Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г.

19. Заказчиком предоставлены Выписки из ЕГРН на оцениваемые объекты недвижимости, датированные 26 июля 2021 г. При этом после указанной даты был заключен Договор аренды от 26 октября 2021 г. и зарегистрировано ограничение (обременение) прав в виде ипотеки (дата государственной регистрации: 12 октября 2021 г.). Актуальная на дату оценки редакция Выписок из ЕГРН Оценщику предоставлена не была, поэтому описание имеющихся ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты осуществлялось согласно Выпискам из ЕГРН от 26 июля 2021 г. и Долгосрочному договору аренды от 12 октября 2021 г.

20. На дату оценки ООО «Логистическая группа «Адмирал» (арендатор) и ООО «Адмирал-МО» (арендодатель) входят в одну группу компаний Логистическая группа «Адмирал». Следовательно, Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. заключен между аффилированными лицами[4]. При этом целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для включения имущества в состав фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО» (продажа ООО «Адмирал-МО»

[4] Аффилированные лица - физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность юридических и (или) физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность (ст. 4 закона РСФСР от 22.03.1991 г. N 948-1 (ред. от 26.07.2006 г.) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках»)

недвижимости ЗПИФ). Таким образом, после приобретении объекта оценки в состав ЗПИФ понятие аффилированности лиц к арендатору и арендодателю будет не применимо. Также анализ текущих условий аренды согласно Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г. на соответствие рыночным, проводится в п. 6.4.1 Отчета.

21. В соответствии с Заданием на оценку, итоговый результат оценки стоимости приведен без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат приведён в рублях без НДС.

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

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

24. Попозиционная стоимость приведена справочно, результат оценки учитывает совместную продажу. Полученная стоимость действительна только для совместной продажи объектов.

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

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (чч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. I).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

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

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

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

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

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Договором № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 г. (Задание на оценку № 1 от 24 декабря 2021 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 обл., Ленинский р-н, 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 Объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92525586 от 26 июля 2021 г. на оцениваемый объект № 1.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92506047 от 26 июля 2021 г. на оцениваемый объект № 2.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92516828 от 26 июля 2021 г. на оцениваемый объект № 3.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92534599 от 26 июля 2021 г. на оцениваемый объект № 4.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92555903 от 26 июля 2021 г. на оцениваемый объект № 5.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92545759 от 26 июля 2021 г. на оцениваемый объект № 6.

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.[5]

Опись документов, принятых для оказания государственных услуг. Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права от 27 октября 2021 г.

Договор аренды здания № 2 от 01 июля 2017 г.[6]

Дополнительное соглашение от 01 августа 2017 г. к Договору аренды здания № 2 от 01 июля 2017 г.[6]

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. N 568-р (ред. от 31.07.2002 г.) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007 г.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010 г.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006 г.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007 г.

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

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

---

[5] *Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов*

[6] *Долгосрочный договор аренды здания № 2 от 01 июля 2017 г. и Дополнительное соглашение от 01 августа 2017 г. к Договору аренды здания № 2 от 01 июля 2017 г. не приводятся в Отчете, хранятся в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов*

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 9. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях)[7], связанных с Объектом оценки

№ 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 р-н, 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 собственности
1.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», ООО «Адмирал-МО», ОГРН: 1135003004840 от 29.08.2013 г. Дата государственной регистрации: 29.08.2013 г.
1.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Санитарно-защитная зона хозяйственно-бытового водоснабжения (площадь охранной зоны – 1 206 кв. м). 3. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок). 4. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (площадь охранной зоны – весь земельный участок). 5. 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). 6. 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 р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1**	
2.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1223
2.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право собственности
2.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», ООО «Адмирал-МО», ОГРН: 1135003004840 от 29.08.2013 г. Дата государственной регистрации: 29.08.2013 г.
2.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (дата государственной регистрации: 12.10.2021 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по истечению 180 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 2. Ипотека (дата государственной регистрации: 14.12.2019 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 3. Ипотека (дата государственной регистрации: 11.10.2018 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 4. 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.; арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Логистическая группа «Адмирал», ИНН: 7807091827)
3	**Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, 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 собственности
3.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», ООО «Адмирал-МО», ОГРН: 1135003004840 от 29.08.2013 г. Дата государственной регистрации: 29.08.2013 г.

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

№ п/п	Наименование	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
3.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (дата государственной регистрации: 12.10.2021 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по истечению 180 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 2. Ипотека (дата государственной регистрации: 14.12.2019 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 3. Ипотека (дата государственной регистрации: 11.10.2018 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 4. 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.; арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Логистическая группа «Адмирал», ИНН: 7807091827)
4	**Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, 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 собственности
4.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», ООО «Адмирал-МО», ОГРН: 1135003004840 от 29.08.2013 г. Дата государственной регистрации: 29.08.2013 г.
4.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (дата государственной регистрации: 12.10.2021 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по истечению 180 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 2. Ипотека (дата государственной регистрации: 14.12.2019 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 3. Ипотека (дата государственной регистрации: 11.10.2018 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 4. 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.; арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Логистическая группа «Адмирал», ИНН: 7807091827)
5	**Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, 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 собственности
5.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», ООО «Адмирал-МО», ОГРН: 1135003004840 от 29.08.2013 г. Дата государственной регистрации: 29.08.2013 г.
5.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (дата государственной регистрации: 12.10.2021 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по истечению 180 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 2. Ипотека (дата государственной регистрации: 14.12.2019 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 3. Ипотека (дата государственной регистрации: 11.10.2018 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 4. 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.; арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Логистическая группа «Адмирал», ИНН: 7807091827)
6	**Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки**	

№ п/п	Наименование	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
6.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1552
6.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право собственности
6.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», ООО «Адмирал-МО», ОГРН: 1135003004840 от 29.08.2013 г. Дата государственной регистрации: 29.08.2013 г.
6.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (дата государственной регистрации: 12.10.2021 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по истечению 180 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 2. Ипотека (дата государственной регистрации: 14.12.2019 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 3. Ипотека (дата государственной регистрации: 11.10.2018 г., срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 30.12.2027 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139) 4. 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.; арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Логистическая группа «Адмирал», ИНН: 7807091827)

Данные об остаточной балансовой стоимости Оценщику не предоставлены.

Согласно Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г. у оцениваемых объектов капитального строительства имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 6.4.1 Отчета.

На Объект оценки согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости имеется ограничение (обременение) права – ипотека в силу закона (срок действия: по 30.12.2027 г.). Согласно Заданию на оценку (Задание на оценку № 1 от 24 декабря 2021 г.) к Договору № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 г. оценка осуществляется в допущении об отсутствии ограничения (обременения) права в виде ипотеки (залога), в связи с тем, что данное ограничение (обременение) будет снято до даты включения актива в состав имущества Фонда.

Далее приведено описание охранных и санитарно-защитных зон земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, а также анализ влияния ограничений (обременений) прав на его стоимость.

1) Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92525586 от 26 июля 2021 г., а также в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в охранной зоне транспорта.

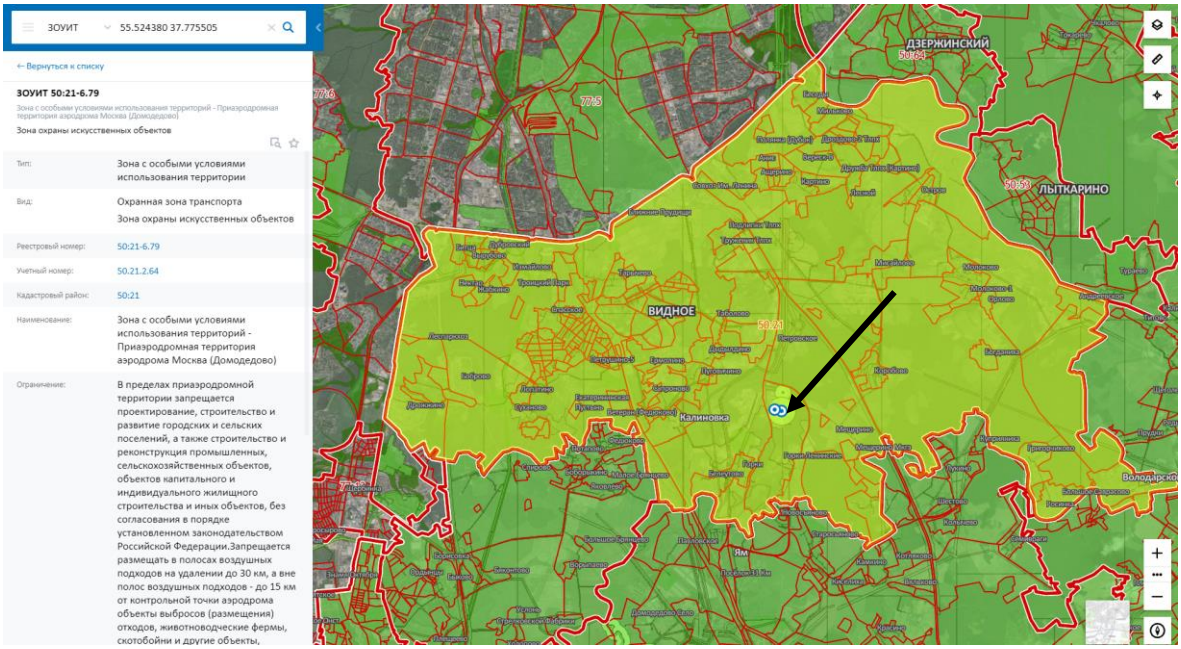


Рис. 1. Публичная кадастровая карта[8]

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

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).

Ограничение: 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).

[8] *Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru*

Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

Существующие ограничения связаны с безопасностью объектов воздушного пространства. Наличие аналогичных ограничений типично для любой приаэродромной территории. Учитывая, что строительство и эксплуатация Объекта оценки осуществлялось (осуществляется) 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.

2) Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92525586 от 26 июля 2021 г., а также 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. 2. Публичная кадастровая карта[9]

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов.

Реестровый номер: 50:21-6.161.

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.

Ограничение: В границах второго и третьего пояса ЗСО осуществляется:

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

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

[9] *Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru*

в) 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.

Существующие ограничения связаны с безопасностью объектов источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Наличие санитарно-защитных зон является типичным ограничением для многих земельных участков и, как правило, не оказывают 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.

3) Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92525586 от 26 июля 2021 г., оцениваемый земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Зона охраны природных объектов.

Реестровый номер: 50.21.2.177.

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

Ограничение: В границах второго пояса ЗСО не допускается:

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

б) применение удобрений и ядохимикатов;

в) рубка леса главного пользования и реконструкции.

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.

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 Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92525586 от 26 июля 2021 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.

Строительство в зонах объектов культурного наследия:[10]

а) В границе защитной зоны ОКН строительство запрещено, но если на участке в границах защитной зоны уже стоит здание, то его можно реконструировать в существующих параметрах без изменения ТЭПОВ (высоты, количества этажей, площади). Такие запреты не применяются, если имеется действующее разрешение на строительство, выданное до 03.10.2016 г.

б) Проектирование, строительство, реконструкция в границах зоны регулирования застройки возможны только в соответствии с требованиями согласно утвержденному проекту зон охраны. Это может быть: назначение объекта, этажность, высота, длина фасада, материалы отделки фасада, процент застройки и др. Получение каких-либо дополнительных согласований размещения объекта в границах таких зон не требуется, только полное соответствие требованиям.

Также согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2021-92525586 от 26 июля 2021 г., и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в границах охранной зоны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Горки Ленинские, XIX в.».

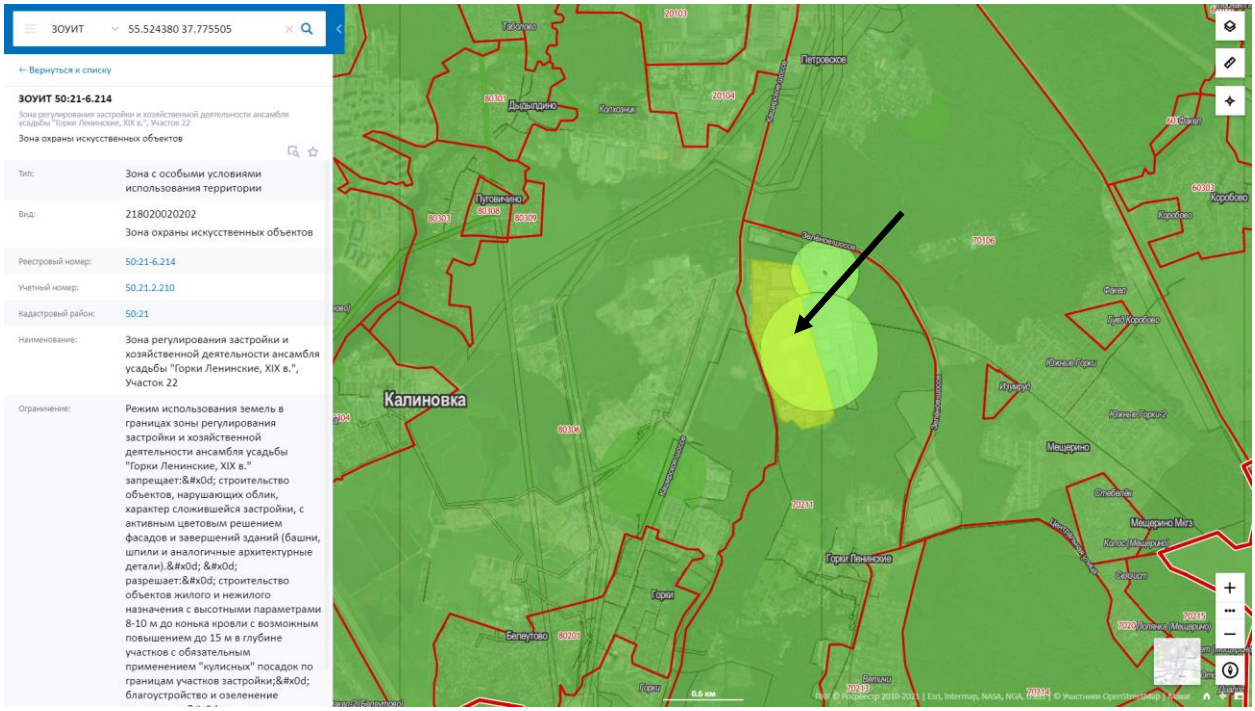


Рис. 3. Публичная кадастровая карта[11]

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Зона охраны искусственных объектов.

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.

Режим использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.»:

[10] *Источник: Центр содействия строительству при Правительстве Московской области: Руководство по строительству в зонах объекта культурного наследия, https://css-mosreg.online/page20495368.html*

[11] *Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru*

а) запрещается: строительство объектов, нарушающих облик, характер сложившейся застройки, с активным цветовым решением фасадов и завершений зданий (башни, шпили и аналогичные архитектурные детали);

б) разрешается: 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; прокладка 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.

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11.

Описание расположения Объекта оценки

Московская область[12]

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. В состав Московской области входят 64 городских округа. Московская область входит в состав Центрального федерального округа, 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 7 708 499 чел. (2021).[13]

Сегодня Московская область – второй по размеру бюджета субъект Российской Федерации. Социально-экономическая ситуация в Московской области стабильная. С 2013 года в регионе создано более 300 тысяч рабочих мест. А экономический рост ежегодно составляет 3,2-4%. Объем валового регионального продукта составил 4,5 триллиона рублей в 2019 году. Регион занимает второе место в России по объему розничной торговли, третье – по объемам отгруженной продукции обрабатывающих производств.

По ряду экономических показателей Московская область занимает лидирующие места, как среди регионов Центрального федерального округа, так и среди всех субъектов Российской Федерации. В Московской области сохраняются опережающие темпы экономического роста.

В структуре ВРП Московской области ключевую роль играют следующие виды экономической деятельности: оптовая и розничная торговля (обеспечивает более четверти вклада в ВРП Московской области); обрабатывающие производства; операции с недвижимым имуществом.[14]

---

[12] *Источник информации: Инвестиционный портал Московской области», https://invest.mosreg.ru/about_mo, https://invest.mosreg.ru/about_mo/regional_economics; Свободная энциклопедия, https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область*

[13] *Источник информации: Оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год. Росстат, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wJkrbrPg/Popul2021_Site.xls*

[14] *Источник информации: Официальный сайт Правительства Московской области, https://mosreg.ru/ob-oblasti/istoriya-moskovskoy-oblasti; https://mosreg.ru/ob-oblasti/prioritety-razvitiya; Стратегия социально-экономического развития Московской области на период до 2030 года, https://www.economy.gov.ru/material/file/ed7a8e3960c74f3e62c09abea36ecd36/MO_14052019.pdf*

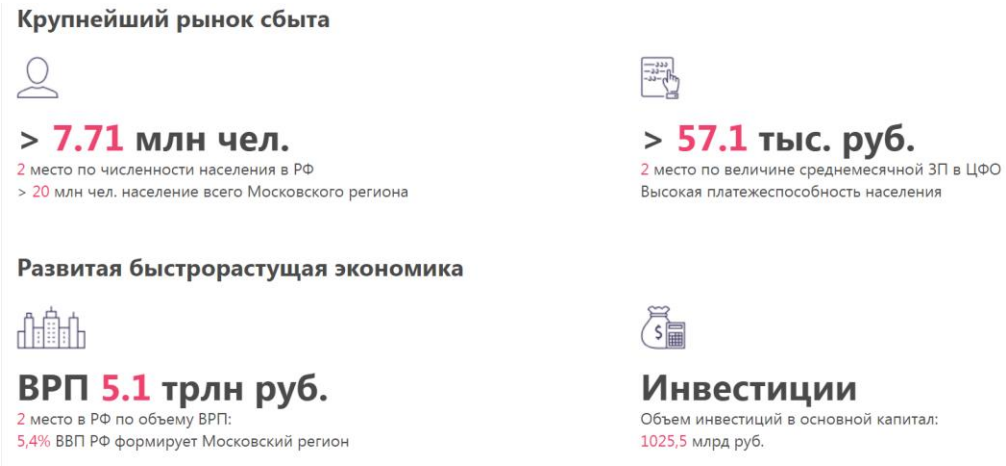


Рис. 4. Основные показатели региона

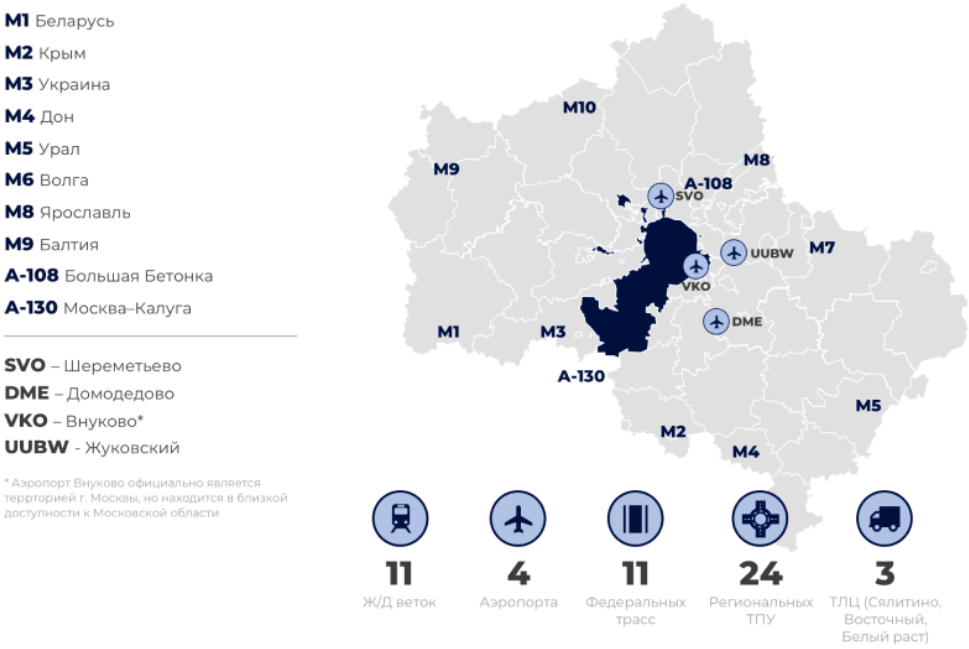


Рис. 5. Логистика Московской области

Московский транспортный узел является одним из крупнейших в мире. Показатели транспортной системы Москвы и Московской области: 11 радиальных железнодорожных направлений и две окружные железные дороги; 13 радиальных автодорог федерального значения, связанных между собой кольцами и хордовыми связками; 4 аэропорта с регулярным пассажирским и грузовым сообщением; 1050 маршрутов наземного городского транспорта в Москве, более 2100 – в Московской области; 1,4 млн пассажиров перевезено речным сообщением по реке Москве, Каналу им. Москвы и другим водным артериям; 408 км линий метрополитена и 232 станции; 54 км – протяженность МЦК, и 31 станция; 458 км трамвайных путей (в Москве и Коломне); 850 км велодорожек и велополос на улицах и в парках Москвы, 528 станций велопроката; 31 000 машин в сервисах краткосрочной аренды автомобилей; 40 000 светофоров, подключенных к ИТС Москвы.[15]

Инвестиционную инфраструктуру региона составляют:

- 5 особых экономических зон;
- 58 индустриальных парков;

[15] *Источник информации: Разработка Стратегии развития транспортной системы г. Москвы и Московской области на период до 2035 года, https://anomtu.ru/proekty/strategii-razvitiya-transportnoy-sistemy-goroda-mo/razrabotka-strategii-razvitiya-transportnoy-sistem/*

- 14 технопарков.

Ленинский городской округ[16]

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 01.01.2021 г. – 179 259 человек.[17] 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.

Крупнейшие компании промышленного сектора: АО «Москокс» (специализируется на выпуске кокса металлургического, смолы каменноугольной, ароматических углеводородов, коксового газа; входит в компанию «Мечел»), группа Компаний «АЛБЕС» (производство строительных материалов для наружной и внутренней отделки зданий и сооружений), ООО «ГК АСП» (является наиболее перспективным предприятием, занимающим ведущие позиции на рынке производства строительных материалов и конструкций), АО «Гипсобетон» (одно из старейших предприятий Подмосковья, 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» (специализируется на производстве газовых смесей, специальных и технических газов, обеспечивает соответствие качественных показателей своей продукции самым высоким российским и мировым стандартам).

Агропромышленный комплекс специализируется на производстве молока, овощей открытого грунта, картофеля, посадочного материала плодово-ягодных культур, развивает производство, хранение и переработку сельскохозяйственной продукции.

На территории функционируют 2 сельскохозяйственных предприятия: ЗАО «Совхоз имени Ленина», ГНУ ВСТИСП (производственная часть).

В настоящее время по территории округа пассажирские перевозки жителей осуществляются по 40 маршрутам, из них 13 муниципальных, 3 межмуниципальных и 24 смежных межрегиональных. На маршрутах регулярных перевозок пассажиров работают следующие перевозчики: АО «МОСТРАНСАВТО», ООО «Домтрансавто», АО «Мосгортранс», МУП «Видновский троллейбусный парк», ООО «Альфа Грант», ООО «РандТранс», ООО «Орбита 21 век».

На территории Видного расположен транспортно-пересадочный узел «ст. Расторгуево», а также железнодорожные платформы «Калинина» в д. Калиновка, «Булатниково» в с. Булатниково. 21 ноября 2019 года запущена вторая линия Московских центральных диаметров. В Ленинском округе она проходит через станцию «Битца» в пос. Битца. Маршрут, пролегающий через территорию Москвы, соединяет Рижское и Курское направления Московской железной дороги, имеет длину 80 км с 35 остановочными пунктами на нём и преодолевается за 2 часа.

Правительством Московской области принято решение о разработке проекта планировки территории в целях размещения автомобильной дороги общего пользования регионального значения «Солнцево – Бутово – Видное – Каширское шоссе – Молоково – Лыткарино – Томилино – Красково – Железнодорожный». Строительство магистрали позволит обеспечить связь населенных пунктов южного, юго-восточного и восточного секторах Московской области, без необходимости выезда на МКАД. Обеспечит скоростной подъезд к г. Москва, к городским округам Люберецкому, Раменскому, Жуковскому. Сократится время в пути между населенными пунктами Московской области и международными аэропортами Домодедово и Жуковский.

---

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

[17] *Источник информации: Свободная энциклопедия «ВикипедиЯ», https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_городской_округ*

Ведется работа по проектированию линии рельсового скоростного пассажирского транспорта (линии легкого метро) по направлениям «Видное-Бутово-Щербинка-Москва», «Молоково – Видное», «Москва – аэропорт Домодедово», «Москва – Подольск – Домодедово – Раменское», «Люберцы – Лыткарино – Молоково». Прохождение линий рельсового пассажирского транспорта по территории Московской области предусмотрено с учетом развития скоростного транспорта города Москвы, и по итогам реализации образуют единую систему скоростного пассажирского сообщения Московской области и города Москвы.

Потребительский рынок формируют более 1 000 предприятий. Из них 56% приходятся на сферу розничной торговли, 25% - на бытовое обслуживание населения, 19% - на сферу общественного питания. Наиболее крупные предприятия торговли: ТРЦ «Вегас», ТК «Твой Дом», строительные гипермаркеты «Леруа Мерлен», Аутлет Центр «БРЕНДСИТИ», ТРЦ «Шелковый путь», ТЦ «Галерея 9-18», гипермаркеты «АШАН», «Карусель», «Лента» и «Метро», центры по продаже автомобилей официальных дилеров «Вольво», «Фольксваген», «Лексус», «Ниссан», «Тойота», «БМВ» и др.

Локальное местоположение объекта

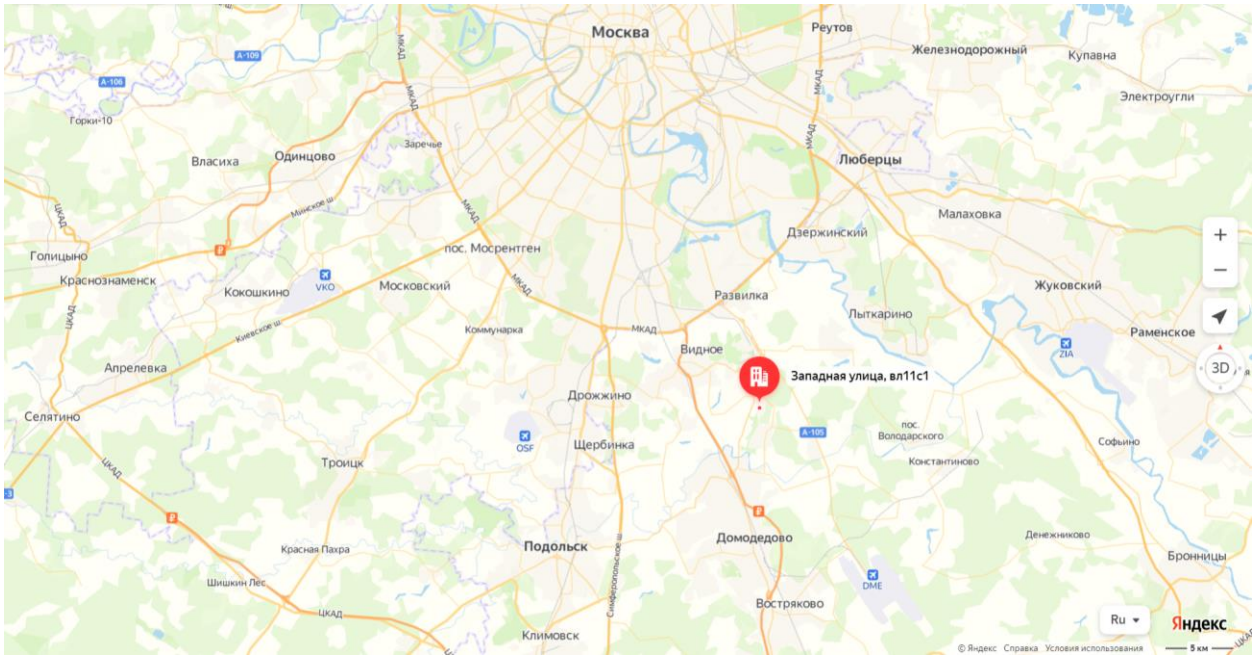
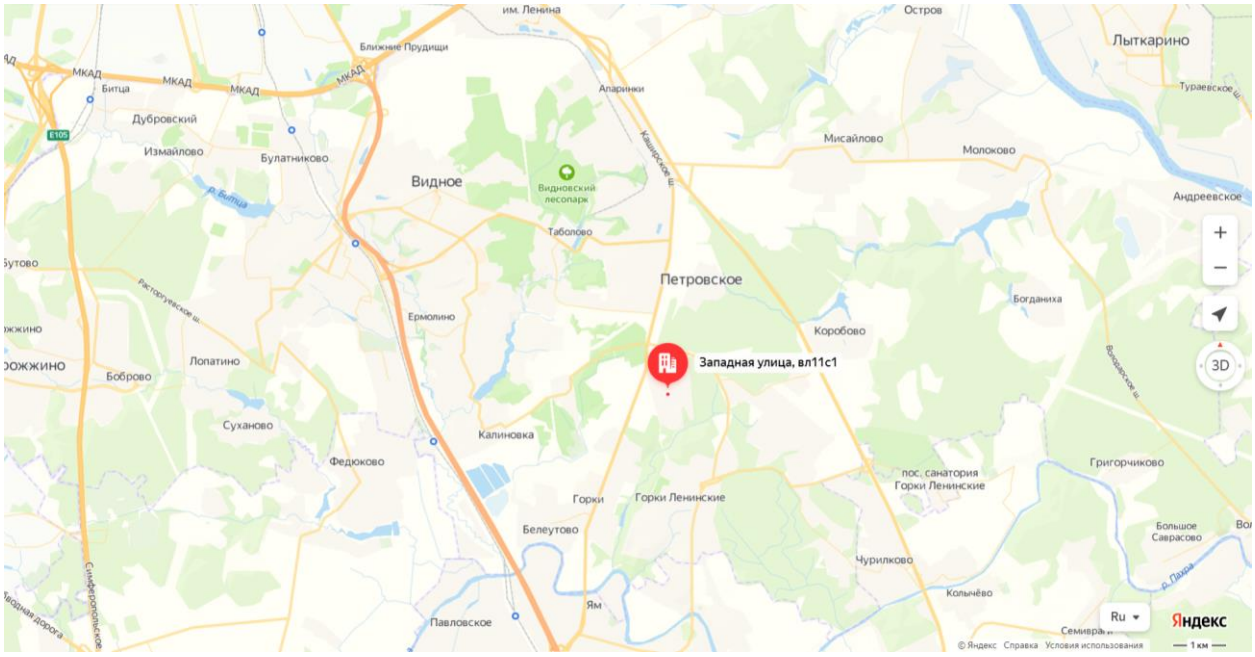
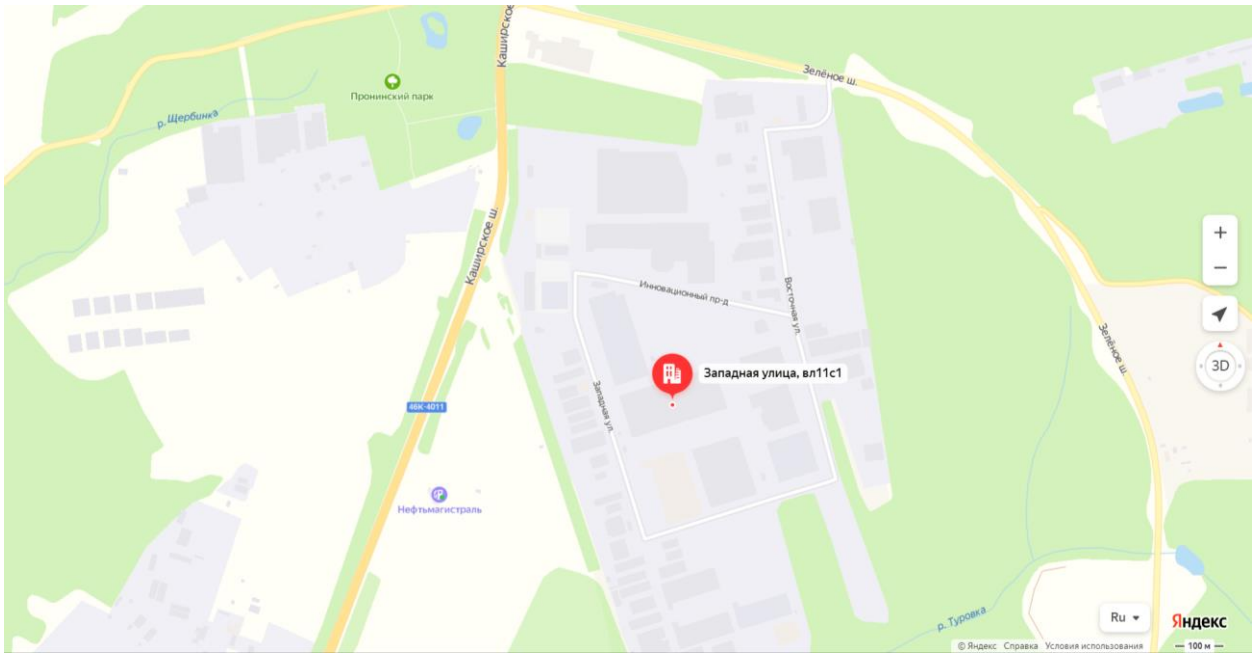


Рис. 6. Местоположение Объекта оценки[18]

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


им. Ленина
Остров
Лыткарино
Ближние Прудищи
МКАД
Битца
Дубровский
Измайлово
Булатниково
Апаринки
Мисайлово
Молоково
Видное
Видновский лесопарк
Андреевское
Таболово
Петровское
Богданиха
Ермолино
Коробово
Западная улица, вл11с1
Лопатино
Боброво
Суханово
Калиновка
Федюково
Григорчиково
пос. санатория Горки Ленинские
Горки
Горки Ленинские
Белеутово
Большое Саврасово
Чурилково
Колычёво
Ям
Павловское
Ru
Яндекс
© Яндекс Справка Условия использования
1 км


Пронинский парк
р. Щербинка
Каширское ш.
Зелёное ш.
Инновационный пр-д
Восточная ул.
Западная ул.
Западная улица, вл11с1
46К-4011
Нефтьмагистраль
р. Туровка
Ru
Яндекс
© Яндекс Справка Условия использования
100 м

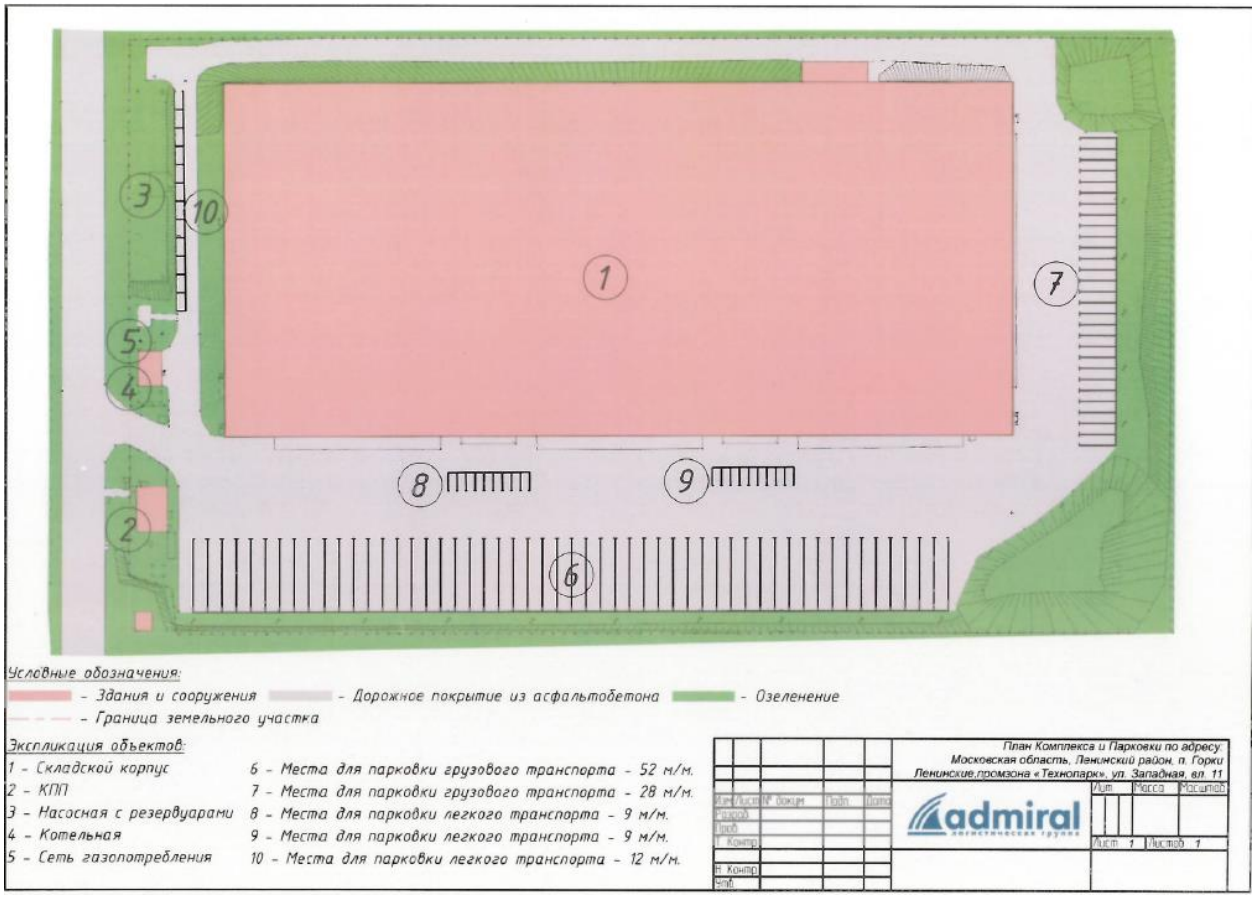


Рис. 7. Локальное местоположение Объекта оценки[19]

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.

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

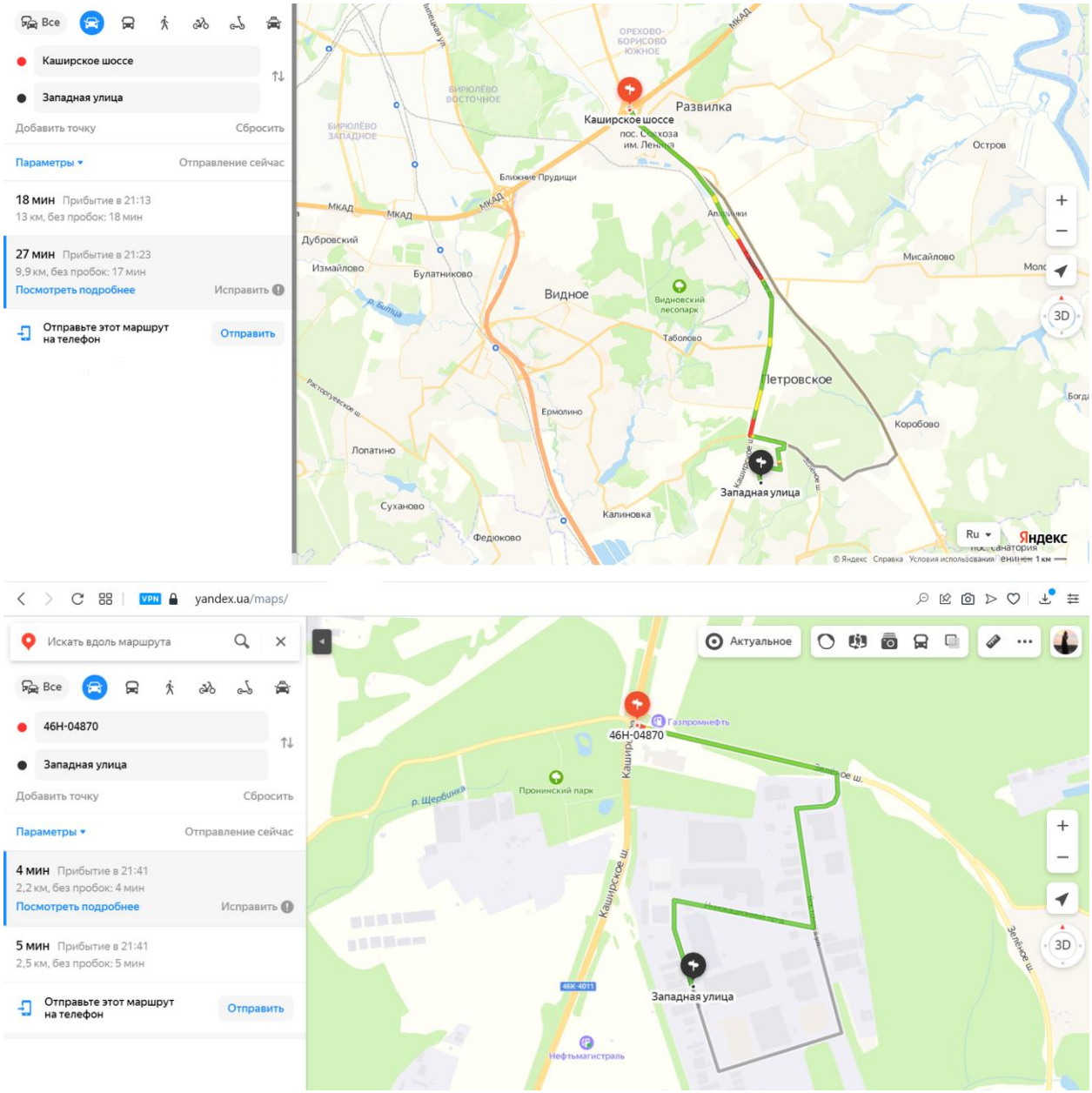


Рис. 8. Транспортная доступность Объекта оценки[20]

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

[20] *Источник информации: https://yandex.ru/maps; сайт PNK Group, https://www.pnkgroup.ru/parks/valishchevo/*

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

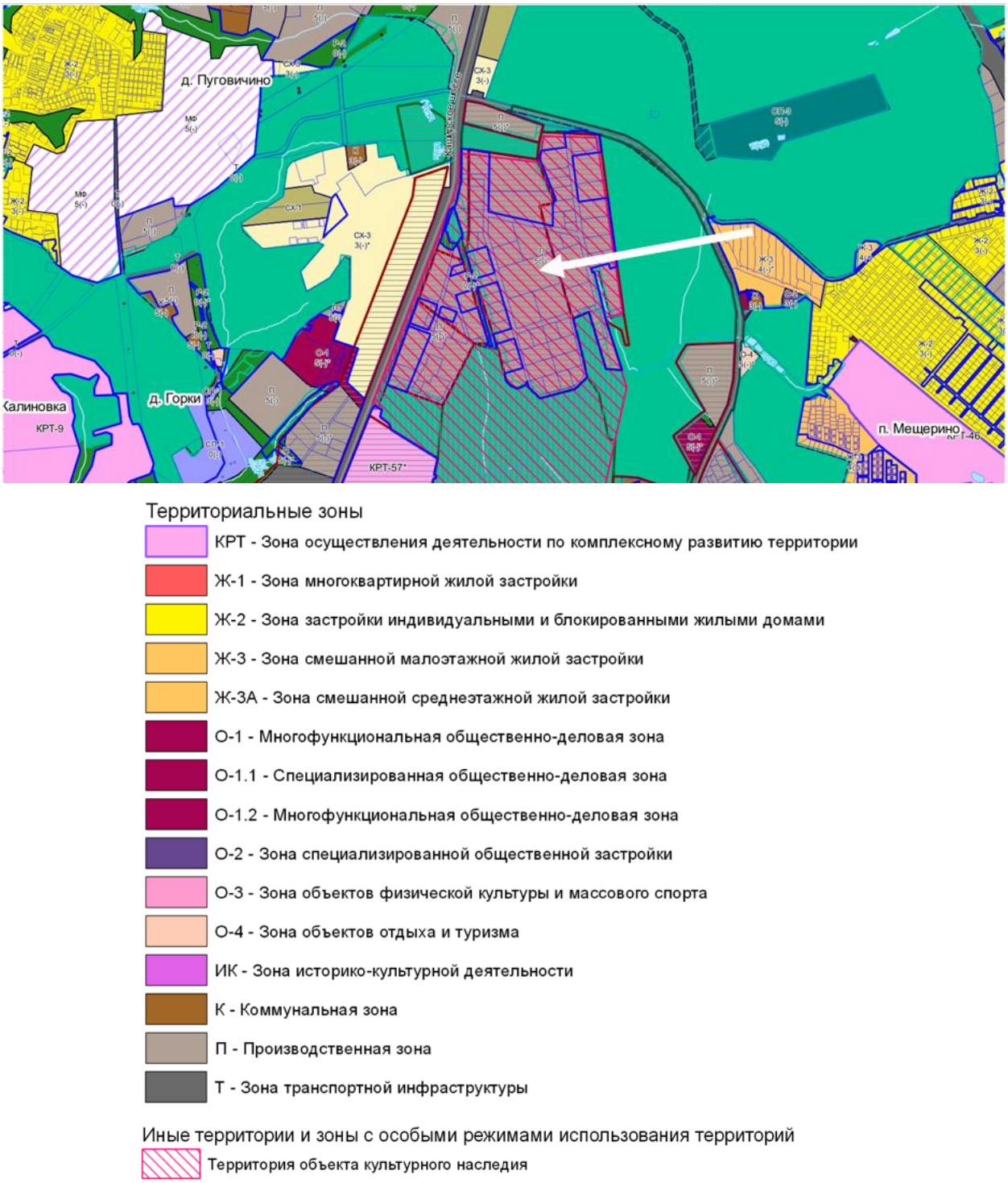


Рис. 9. Карта функциональных зон Ленинского городского округа Московской области[21]

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

[21] *Правила землепользования и застройки на часть территории Ленинского городского округа, 30 июля 2021 г., https://adm-vidnoe.ru/residense/stroitelstvo-i-arkhitektura/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/, https://adm-vidnoe.ru/residense/stroitelstvo-i-arkhitektura/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-na-chast-territorii-leninskogo-gorodskogo-okruga-300721/*

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 р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1**
Адрес расположения	Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1
Кадастровый номер	50:21:0070211:148
Кадастровая стоимость, руб.	133 634 062,9 руб. по состоянию на 01.01.2018 г.
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Производственная зона
Общая площадь, кв. м	46 789,00
Общая площадь, сот.	467,89
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для 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 р-н, 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 р-н, 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 р-н, 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 р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2 5. Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, 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
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

3.6. Описание объектов капитального строительства

Техническое состояние оцениваемых зданий определялось по данным критериев оценки технического состояния[22] 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 р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1**
Кадастровый номер	50:21:0070211:1223
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский р-н, 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 (+18С), кв. м	8 750,80
Доля помещений температурно-контрольного склада (+18С), %	33,18%
Площадь помещений морозильного склада (-20С), кв. м	2 212,90
Доля помещений морозильного склада (-20С), %	8,39%
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость, руб.	242 265 265,32 руб. по состоянию на 01.01.2018 г.
Дата постановки на баланс	нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость на 03 ноября 2021 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

[22] 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 р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1**
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

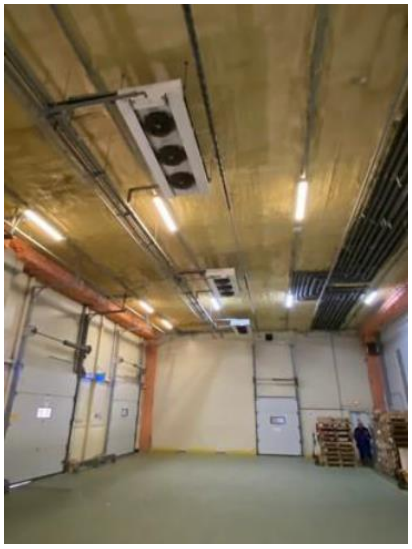


Фото № 11. Нежилое помещение склада



Фото № 12. Воздушные завесы



Фото № 13. Нежилое помещение аккумуляторной



Фото № 14. Нежилое помещение АБЧ



Фото № 15. Нежилое помещение АБЧ

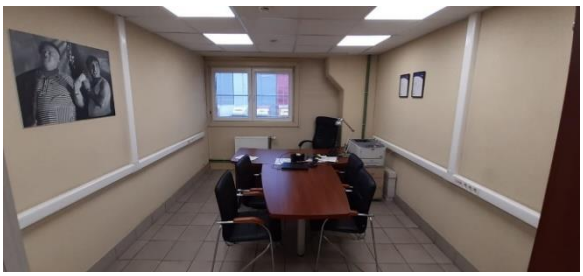


Фото № 16. Нежилое помещение АБЧ



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 р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3
Кадастровый номер	50:21:0070211:1224
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский р-н, 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, руб.	5 851 841,73 руб. по состоянию на 01.01.2018 г.
Дата постановки на баланс	нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость на 03 ноября 2021 г., руб.	нет данных
Этажность	1
Преобладающая высота этажа, м	2,3 / 3,4 / 3,6
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2014
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

Показатель	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3
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 р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4
Кадастровый номер	50:21:0070211:1222
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский р-н, 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
Кадастровая стоимость, руб.	464 710,54 руб. по состоянию на 01.01.2018 г.
Дата постановки на баланс	нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость на 03 ноября 2021 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	

Показатель	**Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4**
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 р-н, д. Горки**
Кадастровый номер	50:21:0070211:1552
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский р-н, 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, руб.	83 427,65 руб. по состоянию на 12.09.2018 г.
Дата постановки на баланс	нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость на 03 ноября 2021 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 р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2**
Кадастровый номер	50:21:0070211:1221
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский р-н, 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, руб.	1 432 836,38 руб. по состоянию на 01.01.2018 г.
Дата постановки на баланс	нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость на 03 ноября 2021 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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

Фотоматериалы по оцениваемому зданию КПП, строение 2

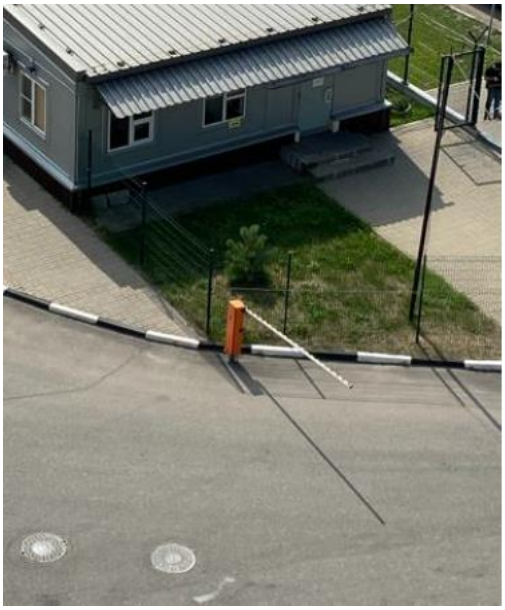


Фото № 29. Общий вид здания КПП



Фото № 30. Общий вид здания КПП

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой 1 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 (нежилого здания общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1; нежилого здания (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3; нежилого здания (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4; нежилого здания (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2 и сооружения (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки) заключен Долгосрочный договор аренды от 26.10.2021 г. с ООО «Логистическая группа «Адмирал» на 10 лет. Условия данного долгосрочного договора и анализ их соответствия рыночным данными приведены в п. 6.4.4 Отчета.

Следует отметить, что арендатор ООО «Логистическая группа «Адмирал» ранее арендовал Объект оценки с 01 июля 2017 г. на 11 месяцев с последующей пролонгацией (согласно Договору аренды здания № 2 от 01 июля 2017 г.). Количество пролонгаций не ограничено (Дополнительное соглашение от 01 августа 2017 г. к Договору аренды здания № 2 от 01 июля 2017 г.).

Логистическая группа «Адмирал» - один из ведущих 3PL операторов Северо-Западного региона России и наиболее динамично развивающийся 3PL оператор России. По отчету Knight Frank 2020 года: Логистическая группа Адмирал входит в 5 логистических компаний среди российских 3PL операторов[23].

Таким образом, 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 26 октября 2021 г.).

[23] *Сайт Логистической группы «Адмирал», https://www.admiral-tsv.ru/about-us/facts-and-figures/*

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

Оцениваемые здания позиционируются в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А[24].

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[25]	Социально-экономическое положение Московской области[26]
Объем валового продукта	Объем ВВП России за II квартал 2021 г. составил в текущих ценах 30 853,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2020 г. составил 110,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2021 г. по отношению к ценам II квартала 2020 г. составил 118,0%	Валовой региональный продукт (ВРП) Московской области по итогам 2021 года может достичь 6 трлн рублей.[27]
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 104,7%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-сентябре 2021 г. - 103,0%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-сентябре 2021 г. - 105,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2021 г. составил 1 089,7 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. – 7 150,8 млрд рублей, или 106,0%. В сентябре 2021 г. возведено 955 многоквартирных домов. Населением построено 44,8 тыс. жилых домов. Всего построено 129,9 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2021 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 264,1 тыс. жилых домов. Всего построено 793,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 35,0 млн кв. метров, или 55,9% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2021 года.	Индекс промышленного производства в январе-августе 2021 г. по сравнению с январем-августом 2020 г. составил 116,9%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-августе 2021 г. по сравнению с январем-августом 2020 г. составил 99,8%.[28]

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

[25] *Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-сентябрь 2021 года» (опубликовано 29.10.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf*

[26] *Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области, URL: https://mosstat.gks.ru/*

[27] *Статья «Власти Подмосковья прогнозируют рост ВРП до 6 трлн рублей по итогам года» от 30 сентября 2021 г., https://tass.ru/ekonomika/12543545*

[28] *Правительство Московской области. Социально-экономическое развитие Московской области в январе-августе 2021 г., https://mef.mosreg.ru/download/document/10477344*

<table>
<tr><th>Факторы политической и социально-экономической обстановки</th><th>Социально-экономическое положение России[25]</th><th>Социально-экономическое положение Московской области[26]</th></tr>
<tr><td>Структура экономики региона</td><td>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:[29]
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2 кв. 2021 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>2,9%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>13,3%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>16,0%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,1%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,6%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>4,7%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,4%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,4%</td></tr>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,8%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,6%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,7%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,0%</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,1%</td></tr>
<tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,7%</td></tr>
<tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,7%</td></tr>
<tr><td>Образование</td><td>3,3%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,6%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</td></tr>
<tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,6%</td></tr>
<tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,4%</td></tr>
</table></td><td>Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: [30]
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2019 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>1,6%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,2%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>18,3%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,3%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,6%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>20,5%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,6%</td></tr>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,2%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>1,8%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,4%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>15,5%</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>6,4%</td></tr>
<tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,6%</td></tr>
<tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>8,3%</td></tr>
<tr><td>Образование</td><td>2,8%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,0%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,1%</td></tr>
<tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Оборот розничной торговли</td><td>Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3 391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. – 28 201,2 млрд рублей, или 108,4%</td><td>Оборот розничной торговли за первые шесть месяцев 2021 года составил 1 526,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 16,8% выше уровня соответствующего периода прошлого года.[31]</td></tr>
<tr><td>Индекс потребительских цен</td><td>В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%. Индекс потребительских цен за январь-сентябрь 2021 г. к аналогичному периоду прошлого года составил 106,1.
Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,1%, в обрабатывающих производствах - 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%</td><td>В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил– 100,64%, в том числе на продовольственные товары –100,97%, непродовольственные товары – 100,88%, услуги –100,04%.</td></tr>
</table>

[29] Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 10.09.2021 г.) // URL: https://www.gks.ru/accounts

[30] ЕМИСС. Государственная статистика. Структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности // URL: https://www.fedstat.ru/indicator/59450

[31] Итоги социально-экономического развития Московской области за первое полугодие 2021 года: потребительский рынок, 03.09.2021 г., https://mef.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/03-09-2021-14-46-45-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovsk

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[25]	Социально-экономическое положение Московской области[26]
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2021 г. составила 52 355 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3% (в январе-августе 2021 г. - на 9,2%). В сентябре 2021 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда)	Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-июль 2021 г., составила 60 980,9 руб. и увеличилась по сравнению с январем-августом 2020 г. на 9,7%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в среднем за июль-август 2021 г. составил 3,24% (без исключения сезонного фактора).[32]
Наиболее значимые предприятия региона	Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть». Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье.[33]	Крупнейшие предприятия Московской области: АО «ТК «МЕГАПОЛИС» (торговля оптовая табачными изделиями), ООО «Леруа Мерлен Восток» (розничная торговля), АО «ДИКСИ ЮГ» (розничная торговля), ООО «ТОЙОТА МОТОР» (торговля автотранспортными средствами), ООО «МЕРЛИОН» (оптовая торговля бытовой техникой), ПАО «Т ПЛЮС» (производство электроэнергии), ООО «ФК Пульс» (торговля оптовая фармацевтической продукцией), ООО «АШАН» (розничная торговля), и др.[34].
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 16 июля 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». По данным Moody's (04 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Baa3» (прогноз – «стабильный»), суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Baa3», краткосрочный рейтинг – «Prime-3». Международное рейтинговое агентство Fitch (от 09 июля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом. Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне[35]	Инвестиционный рейтинг Московской области – Максимальный потенциал — минимальный риск (1A)[36]
Политическая обстановка и иные факторы	Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.	

[32] *Правительство Московской области. Социально-экономическое развитие Московской области в январе-августе 2021 г., https://mef.mosreg.ru/download/document/10477344*

[33] *Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты, 15.10.2020 г., https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c*

[34] *Международная информационная группа СПАРК-Интерфакс. Компании Московской области по выручке за 2020 год // URL: https://www.spark-interfax.ru/ru/statistics/region/46000000000*

[35] *Суверенный кредитный рейтинг России, URL: http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/*

[36] *Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: https://raex-a.ru/ratings/regions/2020*

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[25]	Социально-экономическое положение Московской области[26]
	Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой–мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носило весьма умеренный характер. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.). Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой –к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке до 7%. С целью сдерживания инфляции Банк России 22 октября 2021 г. повысил ключевую ставку до 7,50%, объясняя это: «Инфляция складывается значительно выше прогноза Банка России и по итогам 2021 года ожидается в интервале 7,4–7,9%. Вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов остается существенным в связи с более быстрым расширением спроса по сравнению с возможностями наращивания выпуска. В этих условиях и с учетом вновь повысившихся инфляционных ожиданий баланс рисков для инфляции значимо смещен в сторону проинфляционных. Это может привести к более продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика направлена на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%»[37]. *Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.*[38]	

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

[37] *Сайт Центрального банка Российской Федерации, URL: https://cbr.ru/press/pr/?file=22102021_133000Key.htm*

[38] *По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -октябрь 2021 гг. // URL: https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov*

негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы: В январе - августе 2021 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, в январе- июне 2021 года в Московской области отмечалось увеличение оборота розничной торговли. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-июль 2021 г., составила 60 980,9 руб. и увеличилась по сравнению с январем-августом 2020 г. на 9,7%.

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой –к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке. С учетом сложившейся ситуации к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Табл. 17. Классификация производственно-складской недвижимости[39]

Класс объекта	
Класс А+	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем
1.3 Сетка колонн	• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 24 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади; • Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.
1.8 Мезонин	• Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м; • Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей

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

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

Класс объекта	
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола в зоне погрузки-разгрузки – 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади
1.8 Мезонин	В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина;
1.9 Фасад	Использование фасадов, обеспечивающих достаточную теплоизоляцию в соответствии с техническими регламентами РФ (в зависимости от региона).
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	• Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей; • Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке
2.3 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.5 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.6 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	• Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)
4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями)	• Наличие общежития на территории; • Наличие пожарного депо на территории; • Наличие столовой на территории.
Класс В	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м

Класс объекта	
1.5 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади; • Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая территория; • Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • раздевалки для персонала.
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2 Технические и инженерные системы здания	
2.1 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	• Наличие офисных помещений при складе; • Наличие вспомогательных помещений при складе.
4.2 Дополнительно	• В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников; • Наличие железнодорожной ветки; • Наличие ворот на нулевой отметке.

Так как объект капитального строительства (строение № 1 в перечне) представляет собой современное одноэтажное[40] 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 относится к классу А.

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

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

4.3. Обзор рынка земельных участков

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[41]

Земельный рынок Московской области 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.

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:

- индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
- индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).

[41] *Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22.05.2017 г., https://zdanie.info/2393/2467/news/10176; Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 2 квартал 2021 г. (https://analytics.brn.media/edition4293/article4406.html)*

Табл. 18. Список индустриальных парков Московской области по состоянию на 2019-2023 гг.[42]

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
Балашихинский муниципальный район	«Богородский индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Пуршево»	Действующий	Greenfield	Частная
Волоколамский муниципальный район	«Волоколамский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Балтия»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Никольское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Сычево»	Действующий	Brownfield	Частная
Воскресенский муниципальный район	«Воскресенский»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Фединский треугольник»	Намерения	Greenfield	Государственная
Дмитровский муниципальный район	«Белый Раст»	Действующий	Greenfield	Частная
	«PNK парк Белый Раст»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Центр базальтовых технологий Дмитров»	Намерения	Brownfield	Частная
	«Вознесенский»	Создается	Brownfield	Частная
	«Ниагара»	Действующий	Brownfield Greenfield	Частная
	«Лобня»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Никольское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Орудьево»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Подосинки»	Создается	Greenfield	Частная
	«Рогачево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Смарт парк Каменка»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Нефедиха»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Старо»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Подъячево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Настасьино»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Северное Шереметьево»	Создается	Greenfield	Частная
Домодедовский муниципальный район	«Белые столбы»	Создается	Greenfield	Частная
	«Вельяминово» (Центральный Промышленный Парк)	Создается	Greenfield	Частная
	«Долматово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Кузьминское» (Центральный Промышленный Парк)	Создается	Greenfield	Частная
	«Северное Домодедово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Сырьево» (Центральный Промышленный Парк)	Создается	Greenfield	Частная
	«Триколор»	Создается	Greenfield	Частная
	«Метако»	Создается	Brownfield	Частная
	«Южные врата»	Действующий	Greenfield	Частная
Егорьевский муниципальный район	«Егорьевск»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Комсомолец»	Создается	Brownfield	Частная
	«Кукшево»	Создается	Greenfield	Частная
Железнодорожный (Балашиха)	«Истпром»	Намерения	Greenfield	Частная
Зарайский муниципальный район	«Алтухово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Северный»	Создается	Brownfield	Частная
	«Чернево»	Создается	Greenfield	Государственная
Истринский муниципальный район	«Истра»	Создается	Greenfield	Частная
	«Балтия»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Трапеция»	Создается	Greenfield	Частная
	«Новопетровское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Хуторки»	Создается	Greenfield	Частная
	«Истринский промпарк»	Создается	Brownfield	Частная
	«Снегирь»	Действующий	Brownfield	Частная
Каширский муниципальный район	«Каскад»	Создается	Greenfield	Частная
	«Аладьино»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Кашира»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Кашира-Парк»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Корыстово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Терново-2»	Создается	Greenfield	Частная
Клинский муниципальный район	«Белавино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Борисово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Давыдково»	Создается	Greenfield	Частная
	«КлинАвтоТранс»	Действующий	Greenfield	Частная

[42] *Перечень - список индустриальных парков Московской области - 2019-2023 год, https://russiaindustrialpark.ru/industrialparks_catalog_perecheny_spisok_Moskovskaja_oblast*

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«Лаврово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Михайловское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Папивино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Спас-Заулок»	Создается	Greenfield	Частная
	«Ямуга»	Создается	Greenfield	Частная
Коломенский муниципальный район	«Амерево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Андреевское»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Биорки»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«ОЭЗ ТВТ Дубна»	Действующий	Brownfield	Государственная
	«Парфентьево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Семибратское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Центр»	Создается	Greenfield	Частная
	«Шерризон-Норд»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Безуково»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Зеленые берега»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Лысцево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Малое Уварово»	Создается	Greenfield	Государственная
Красногорский муниципальный район	«PNK Парк Новая Рига»	Действующий	Greenfield	Частная
	Нахабино Парк»	Намерения	Greenfield	Государственная
Ленинский муниципальный район	***«Апаринки»***	***Проектируемый***	***Greenfield***	***Частная***
	«Индиго»	***Проектируемый***	***Greenfield***	***Частная***
	«М4»	***Действующий***	***Greenfield***	***Частная***
	«Москокс»	***Создается***	***Brownfield***	***Частная***
	«Камазтранссервис»	***Действующий***	***Brownfield***	***Частная***
Лотошинский муниципальный район	«Вяхирево»	Создается	Greenfield	Государственная
Лосино-Петровский городской округ	«Виталан»	Создается	Greenfield	Частная
Луховицкий муниципальный район	«Барсуки-Носово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Моховое»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Луховицкие овощи»	Создается	Greenfield	Частная
	«Северный»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Южный»	Создается	Greenfield	Государственная
Люберецкий муниципальный район	«Лыткарино»	Создается	Greenfield	Государственная
	«МЛП-Люберцы»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Томилино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малаховский»	Действующий	Brownfield	Частная
Можайский муниципальный район	«Рыльково»	Создается	Greenfield	Частная
	«Кожухово»	Создается	Greenfield	Частная, Государственная
	«Минка» («MINKA»)	Создается	Greenfield	Частная
Мытищинский муниципальный район	«Аббакумово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Керамика» («Лобня»)	Действующий	Brownfield	Частная
	«Ларево»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
	«Пирогово»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Высоково»	Действующий	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Вешки»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Шолохово»	Действующий	Greenfield	Частная
	«База-Производство-Мытищи»	Действующий	Greenfield	Частная
Наро-Фоминский муниципальный район	«Бекасово-Пожитково»	Создается	Greenfield	Государственная
	«PNK Парк Бекасово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Котово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Петровское»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Агрохаб Евразия»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малые Семенычи»	Создается	Greenfield	Частная
Ногинский муниципальный район	«DEGA Кластер Ногинск - индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Богородский индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Виктория» (VICTORIA INDUSTRIAL PARK)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Восточный»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Проминвест»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Старая Купавна»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Электросталь»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Атлант-Парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Успенский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Черноголовка»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Металлург»	Намерения	Brownfield	Государственная
Одинцовский муниципальный район	«ОборонАвиаХран»	Создается	Greenfield	Частная
	«Патриот»	Проектируемый	Greenfield	Государственная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
Озерский муниципальный район	«Озеры»	Действующий	Brownfield	Частная
Орехово-Зуевский муниципальный район	«Карболит»	Проектируемый	Brownfield Greenfield	Частная
	«Кабаново»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Гуслица»	Действующий	Brownfield	Частная
Павлово-Посадский муниципальный район	«Власово»	Создается	Greenfield	Частная
	«ИНТЕР»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малыгино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Dega-Фатеево»	Создается	Greenfield	Государственная
Подольский муниципальный район	«Борисовка»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Валищево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Коледино»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Коледино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Сынково»	Создается	Greenfield	Частная
	«Старо-Сырово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Толбино»	Создается	Brownfield	Государственная
Пушкинский муниципальный район	«Алешкинский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Ашукинский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Ивантеевка»	Действующий	Brownfield	Частная
	«РИО-Индастриал»	Создается	Greenfield Brownfield	Частная
	«PNK Парк Пушкино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Холмогоры»	Создается	Greenfield	Частная
	«Царевский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Цернское»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Софрино»	Действующий	Brownfield	Частная
Раменский муниципальный район	«Бронницы»	Действующий	Brownfield	Государственная
	«Ангар 2.0»	Создается	Greenfield	Частная
	«Раменское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк М5»	Создается	Greenfield	Частная
	«Софьино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Чулково»	Создается	Greenfield	Частная
	«А 107»	Намерения	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Жуковский»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Жуковский»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«РАОС»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Софьино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Иткол-Раменское»	Создается	Brownfield	Частная
Реутов городской округ	«Строй Парк»	Создается	Brownfield	Частная
Рузский муниципальный район	«Металлер»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Дорохово-Комплекс»	Действующий	Brownfield	Частная
	«ВПС-комплекс»	Действующий	Brownfield	Частная
Сергиево-Посадский муниципальный район	«Коврово»	Намерения	Greenfield	Частная
	«М-8»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Пересвет»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
	«Степково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Суропцево»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Хотьково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Электроизолит»	Намерения	Brownfield	Частная
Серпуховский муниципальный райо	«Оболенский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Серпухов»	Создается	Brownfield	Частная
	«Пущино»	Создается	Greenfield	Частная
Солнечногорский муниципальный район	«Есипово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Есипово-2»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Ориентир»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Радумля»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Север-1»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Север-2»	Создается	Greenfield	Частная
	«Север-3»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Есипово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Шелепаново»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Шереметьево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Чашниково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Шереметьево»	Действующий	Greenfield	Частная
Ступинский муниципальный район	«Городище»	Создается	Greenfield	Частная
	«Образцово»	Действующий	Greenfield	Государственная
	«Ступино Квадрат»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Ступино-1»	Проектируемый	Greenfield	Частная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«Ступино» («Комстрин»)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Жилево»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Ступинский»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Ступино»	Действующий	Greenfield	Частная
Талдомский муниципальный район	«Талдом»	Создается	Greenfield	Частная, Государственная
Чеховский муниципальный район	«Чеховский»	Создается	Greenfield Brownfield	Частная
Шатурский муниципальный район	«Шатура»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Новосидориха»	Создается	Greenfield	Частная
	«Рошальский»	Создается	Brownfield	Частная
Шаховской муниципальный район	«Шаховская»	Создается	Greenfield	Государственная
Щелковский муниципальный район	«Богослово» (BOGOSLOVO)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Щелково»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Краснознаменск»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Сабурово»	Создается	Greenfield	Частная
	ОЭЗ ТВТ «Исток»	Действующий	Greenfield	Государственная
Электросталь городской округ	«ЭЛКО»	Действующий	Greenfield Brownfield	Частная

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.

Табл. 19. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв. м

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	33	44 360	1 306	16,7%
Для индивидуального жилищного строительства	22	105 890	3 782	27,9%
Для ведения личного подсобного хозяйства	30	18 000	1 105	15,9%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	403	14 343	2 179	-12,6%
Среднеэтажная жилая застройка	1 000	17 100	2 789	0,0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	723	20 000	4 789	-7,3%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	400	58 750	4 564	-14,7%
Рынки	2 324	2 725	2 558	0,0%
Общественное питание	3 500	39 474	18 923	0,0%
Гостиничное обслуживание	1 759	15 029	4 362	16,1%
Отдых (рекреация)	200	3 800	1 387	28,6%
Служебные гаражи	400	19 286	7 203	2,8%
Объекты дорожного сервиса	525	29 697	2 889	-18,9%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	***39***	***28 235***	***1 958***	***4,7%***

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения во 2-м квартале 2021 г. составила 195,8 тыс. руб./сот. (+4,7%). Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.

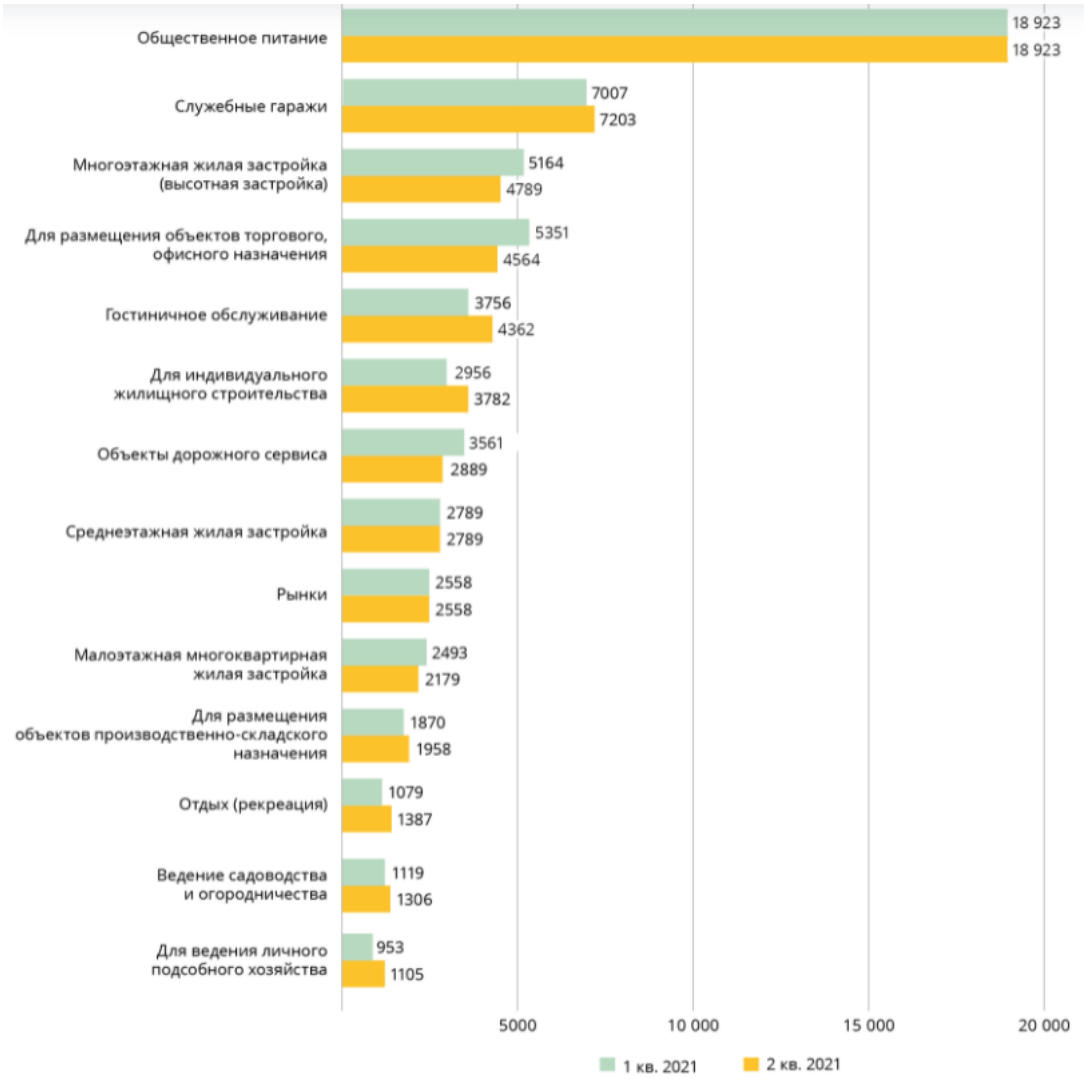


Рис. 10. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 1-2 кв. 2021 г., тыс. руб./кв. м

В разрезе диапазонов площадей наибольшая средневзвешенная цена (383,7 тыс. руб./сот.) земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения зафиксирована для участков площадью от 15 до 30 сот. Наименьшей средневзвешенной ценой (172,9 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью от 3 до 5 га.

Табл. 20. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2021 г., руб./кв. м

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	15 500	0,0%	6 485	-20,5%	3 112	-12,7%
> 5 ≤ 10	19 286	-	5 326	-29,2%	2 383	-25,0%
> 10 ≤ 15	-	-	9 650	1,4%	3 647	0,6%
> 15 ≤ 30	6 000	н/д	4 633	-1,7%	3 837	-3,8%
> 30 ≤ 50	3 309	0,0%	9 056	9,6%	2 770	24,6%
> 50 ≤ 100	400	0,0%	4 327	39,9%[43]	2 209	2,8%
> 100 ≤ 300	8 782	н/д	8 513	-28,4%	2 040	-21,0%
> 300 ≤ 500	-	-	-	-	1 729	-1,0%
> 500 ≤ 1000	7 647	0,0%	-	-	2 113	29,8%

[43] *Небольшое число предложений. В рассматриваемый период на рынок вышли несколько участков по ценам свыше 5 000 руб./кв. м*

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду
> 1000	-	-	731	1,8%	1 819	10,5%

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 назначением (видом разрешенного использования): под производственно-складскую застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в городских округах Ленинский и Домодедово рядом с крупными автомобильными дорогами;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью от 50 соток (0,5 га) до 1 000 соток (10 га);
- 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.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Местоположение	Московская обл., Ленинский г.о., с/о Горкинский, западнее д. Коробово, уч. № 55/1	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ориентир - ул. Логистическая, 1	Московская обл., г. Домодедово, ул. Индустриальная, стр. 1
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:21:0070106:55	50:28:0050104:919	часть участка 50:28:0010105:957
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**500,00**	**710,00**	**82,00**
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствуют
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Склады	Под строительство производственной базы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_900339407	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/231903612/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/230806653/
Источник информации	+7 916 037-10-60	+7 906 012-44-31	+7 981 666-85-04
Цена предложения, руб.	**250 000 000,00**	**426 000 000,00**	**45 100 000,00**
Цена предложения, руб./сот.	500 000,00	600 000,00	550 000,00
Использование в расчетах	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых свободных от застройки земельных участков составляют от 500 000 до 600 000 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[44] 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	1,11	1,07	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,15	1,07	1,21

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок[45]

Местоположение земельного участка

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения земельных участков внутри населенного пункта/региона на их стоимость. В каждом городе 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).

[44] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[45] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

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	1,04	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	1,14	1,06	1,21
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)	1,14	1,07	1,26
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)	1,12	1,06	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[46]

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	1,17	1,09	1,27

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[47]

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	1,38	**1,57**
	0,5–1	0,91	1,00	1,12	1,25	**1,43**
	1–5	0,81	**0,89**	1,00	1,12	**1,28**
	5–10	0,72	0,80	**0,89**	1,00	1,14
	>10	0,64	0,70	0,78	**0,88**	1,00

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка[48]

[46] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[47] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[48] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 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, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,98	**0,88**

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений[49]

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.)	1,12	1,05	1,20

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа[50]

Инженерное обеспечение земельного участка

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

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	1,15	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,06	1,11
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	1,07	1,04	1,11

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций[51]

[49] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda*

[50] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[51] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 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**
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,05	1,20	**1,12**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,01	1,18	**1,09**
5	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - **для участков производственного и складского назначения**	1,05	1,20	**1,12**
6	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,22	**1,14**
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,06	**1,05**
8	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	**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. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры[52]

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	1,17

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке[53]

Категория земель

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	1,13

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земли, к которой относится земельный участок[54]

[52] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda*

[53] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[54] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

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.

Скидки на торг

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,32	7,12	16,44

Рис. 21. Скидка на торг[55]

4.4. Обзор рынка складской недвижимости

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[56]

Основные индикаторы рынка

	III квартал 2020	III квартал 2021	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м²	15 804	16 805	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	599	764	▲
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м²	1 070	1 863	▲
в том числе			
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	358	863	▲
сделки по строительству новых объектов	712	1 000	▲
Доля свободных площадей, %	2,5	0,6	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты BTS, руб./м²/год*	4 050	4 800–5 300	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м²/год*	4 000	4 900	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС**	1 000–1 400	1 000–1 400	▶
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС	35 000–42 000	45 000–55 000	▲

* 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: Knight Frank Research, 2021

Рис. 22. Индикаторы рынка складской недвижимости Московского региона[57]

[55] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[56] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

[57] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

Предложение

По итогам 9 месяцев 2021 г. в Московском регионе было введено 764 тыс. м^2 качественной складской недвижимости, что на 28% выше аналогичного показателя 2020 г. Общий объём качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 16 805 тыс. м^2.

В I-III кварталах 2021 г. наибольшая доля в структуре ввода пришлась на объекты, реализованные по схеме built to suit, – 52%, что в абсолютных значениях составляет 396 тыс. м^2. Крупнейшим объектом стал логистический центр для онлайн-ритейлера Ozon, включающий в себя сортировочный центр и фулфилмент-фабрику в складском комплексе «Ориентир Запад» площадью 154 тыс. м^2.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м^2
Распределительный центр Ozon	Ориентир	154 029
Склад «ВсеИнструменты.ру»	PNK Group	92 374
Распределительный центр Wildberries	WB Development	53 500
ПСК «Атлант-Парк», корпус 33	ПСК «Атлант-Парк»	50 468
«Южные Врата»	Radius Group	43 562

Рис. 23. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в за 9 мес. 2021 г. на рынке складской недвижимости Московского региона[58]

33% от общего объема ввода, или около 252 тыс. м^2, пришлось на объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда. Здесь стоит отметить ввод нового здания в складском комплексе «АтлантПарк» площадью 50 тыс. м^2, а также ввод нового здания в индустриальном парке «Южные Врата» общей площадью 43 тыс. м^2.

По итогам 9 месяцев 2021 года крупнейшим объектом, построенным под собственные нужды, стала четвертая очередь распределительного центра онлайн-ритейлера Wildberries общей площадью 54 тыс. м^2. Доля объектов под собственные нужды в общем объеме ввода составила 15%.

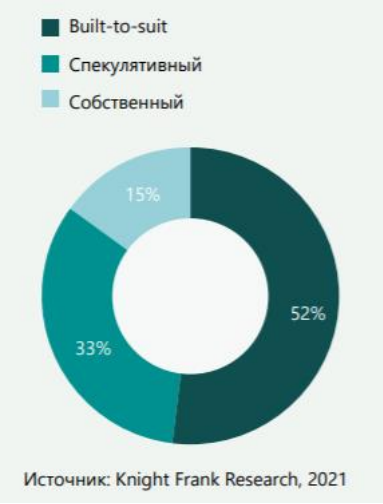


Рис. 24. Распределение введенных за 9 мес. 2021 г. складских комплексов по типу строительства[59]

[58] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

[59] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

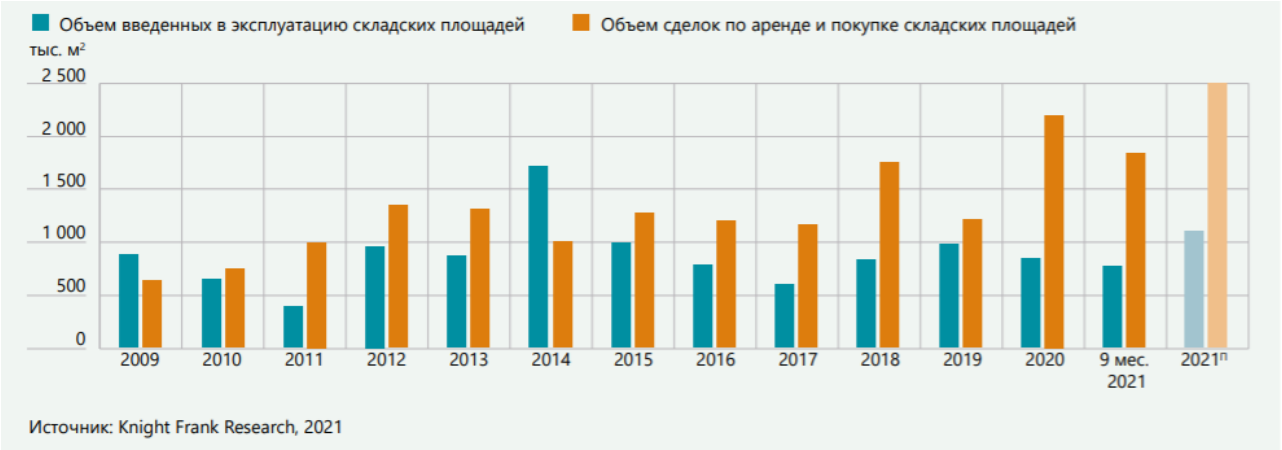


Рис. 25. Динамика ввода и сделок в Московском регионе[60]

По итогам III квартала 2021 года доля вакантных площадей достигла 0,6%, став минимальной с первого полугодия 2008 года, когда доля свободного предложения составляла 0,4%. В абсолютном выражении к концу III квартала на рынке оставались свободными 101 тыс. м^2 качественной складской недвижимости. Уменьшению доли вакантных площадей способствует стабильно высокий спрос, что впоследствии отражается на практически полной законтрактованности объектов еще на этапе строительства, а также нехватка спекулятивных объектов как существующих, так и строящихся.

По сравнению с итоговым показателем 2020 г. вакантность в Московском регионе снизилась на 1,7 п. п. В абсолютных цифрах снижение доли вакантных площадей за 9 месяцев 2021 года составило 262 тыс. м^2.



Рис. 26. Доля вакантных площадей[61]

Наибольший объем свободного предложения отмечается на северо-западном направлении – более 28 тыс. м^2, или 27% от общего объема предложения на данном направлении.

Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на северо-востоке Московского региона: на данном направлении практически отсутствуют свободные площади.

[60] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

[61] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

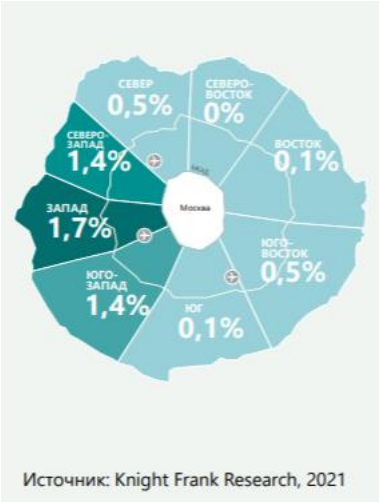


Рис. 27. Распределение доли вакантных площадей по направлениям по итогам 9 месяцев 2021 г.[62]

Наибольшее изменение доли свободных площадей произошло на западном направлении, где доля вакантных площадей снизилась на 6,5 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г.

Снижение доли вакантных площадей связано в том числе с уходом с рынка складских блоков в индустриальном парке «Холмогоры» и в логопарке «Пушкино».

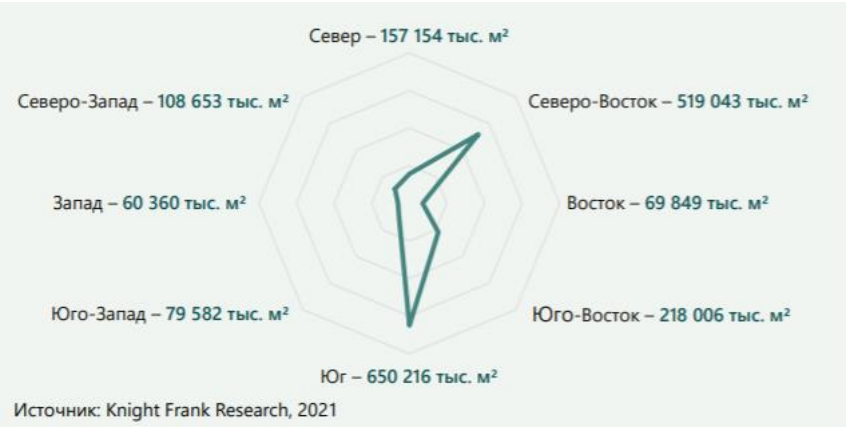
Незначительным ростом доли свободного предложения отметилось только юго-западное направление – 0,3 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г.

Спрос

По итогам 9 мес. 2021 г. в Московском регионе общий объем спроса составил чуть более 1,86 млн м^2, что почти на 75% больше аналогичного показателя 2020 года, когда объем сделок составил 1,07 млн м^2.

Наибольший объем сделок был заключен на южном и северо-восточном направлениях Московского региона. На южное направление пришлось 35% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 650 тыс. м^2. Крупнейшими сделками на юге стали покупка компанией Ixcellerate производственно-складского комплекса «Эфес» площадью 70 тыс. м^2 для размещения дата-центра.

На втором месте в структуре спроса по направлениям находится северо-восток. На него пришлось 28% от общего объема сделок, или 519 тыс. м^2. Здесь стоит отметить аренду по схеме built to suit компанией Ozon 270 тыс. м^2 в «PNK Парк Пушкино-2».



[62] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

Рис. 28. Распределение сделок по аренде/покупке по направлению за 9 мес. 2021 г.[63]



Рис. 29. Распределение сделок по типу за 9 мес. 2021 г.[64]



Рис. 30. Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей за 9 мес. 2021 г.[65]

По итогам 9 мес. 2021 года 50% от общего объема спроса пришлось на сделки, заключенные по схеме аренды вторичных площадей. Низкая доля вакантных площадей обусловлена в первую очередь активностью компаний сектора онлайн-торговли в отношении готовых и свободных площадей. Стоит отметить такие крупные сделки, как аренда компанией Aliexpress 55 тыс. м^2 в складском комплексе «PLT-Чехов», а также аренда онлайн-ритейлером Ozon 51 тыс. м^2 в логистическом парке «Истра».

Среди сделок в формате built to suit основной объем составляют сделки с последующей арендой. Так, по итогам 9 мес. 2021 на них приходится 39% от всего объема сделок, заключенных в Московском регионе. Рост доли built to suit сделок с последующей арендой отмечается с 2019 года.

Лидирующую позицию в структуре спроса сохранил сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 34% совокупного объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет более 640 тыс. м^2.

Второе место в структуре спроса занял сегмент розничной торговли – 26% от общего объема заключенных сделок, или 458 тыс. м^2. Здесь стоит отметить подписание договора аренды по схеме built to suit омни-канальным ритейлером DNS в логистическом парке «Холмогоры» на 88 тыс. м^2.

[63] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

[64] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

[65] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/ расположение	Общая площадь, м²	Тип сделки
Ozon	Онлайн-торговля	PNK Парк Пушкино-2	269 698	BTS Аренда
DNS	Розничная торговля	ЛП Холмогоры	88 079	BTS Аренда
LPP	Розничная торговля	PNK Парк Жуковский	79 947	BTS Аренда
Ixcellerate	Другое	ПСК Эфес	70 534	Продажа
Aliexpress	Онлайн-торговля	ПЛТ Чехов	55 000	Аренда

Рис. 31. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона за 9 мес. 2021 г.[66]

Коммерческие условия

Средневзвешенная ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона продолжила свой рост и по итогам девяти месяцев 2021 года составила 4 900 руб./м²/год triple net. Рост запрашиваемой ставки аренды – 21% по сравнению с итоговым показателем 2020 г., когда средневзвешенный показатель ставки аренды составлял 4 050 руб./м²/год triple net.

На фоне крайне низкой доли вакантных площадей, а также незначительного ввода спекулятивных объектов средневзвешенная ставка аренды по направлениям выведена на основе будущих проектов.

Наивысший уровень ставки аренды отмечается на юго-западном и западном направлениях – 5 000 руб./м²/год triple net.

Наименьший уровень ставки аренды отмечается на востоке и юго-востоке Московского региона – 4 400 руб./м²/год triple net.

При этом запрашиваемая ставка аренды увеличивается по мере приближения к границе МКАД. Так, например, на расстоянии 5 км от МКАД ставка аренды находится в диапазоне 5 500 – 6 500 руб./м²/год triple net.

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города достигает 8 000 – 10 000 руб./м²/год triple net.



Рис. 32. Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net[67]

[66] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

[67] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 3 квартал 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/437/Industrial_Msc_rus_Q3_2021.pdf*

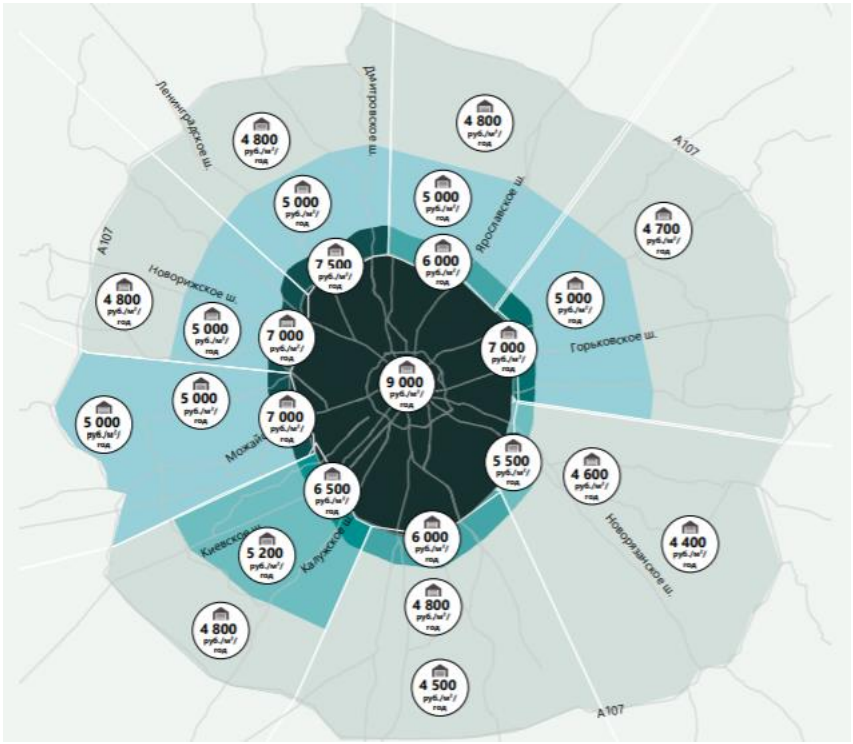


Рис. 33. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м^2/год triple net[66]

Направление	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Юг	20 016	49 091	36 136	8,6%	35 858
Юго-Восток	25 873	54 545	35 584	4,6%	38 016
Восток	23 629	60 676	35 279	-10,3%	39 394
Запад	23 760	63 622	35 077	8,3%	33 271
Северо-Запад	22 727	46 635	34 695	6,7%	35 129
Север	21 818	58 213	33 868	8,2%	36 872

Рис. 34. Цены предложения объектов производственно-складского назначения класса «А» по направлениям. Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)[68]

Прогноз

К концу 2021 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 000– 1 200 тыс. м^2.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, сохранится низкая доля вакантных площадей и к концу 2021 г. она будет на уровне 0,3–0,5%.

По итогам 2021 года ожидается рекордный за всю историю объем спроса на уровне 2,4–2,6 млн м^2.

[68] *Информационно-аналитический портал о недвижимости Бюллетень рынка недвижимости (БРН) / Исследование рынка коммерческой недвижимости Московской области, 2 кв. 2021 г., https://analytics.brn.media/edition4293/article4407.html*

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
Распределительный центр Wildberries в Электростали	WB Development	100 000
Распределительный центр X5 Retail Group	Smart development group	89 384
Склад Bosch Siemens в ЛП «Софьино»	АТ «Недвижимость»	58 790

Источник: Knight Frank Research, 2021

Рис. 35. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2021 г.[69]

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2021 г.: по прогнозам Knight Frank, к концу года она составит 5 100–5 300 руб./м^2/год triple net. Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, который вынуждает девелоперов повышать ставки аренды.

Обзор рынка низкотемпературных складских комплексов Московского региона[70]

В связи с отсутствием в открытых информационных источниках актуальной информации о развитии рынка низкотемпературных складов Московского региона по состоянию на дату оценки, далее приводится анализ рынка по состоянию на середину 2020 года, как наиболее близкому к дате оценки.

По данным компании JLL, по состоянию на июнь 2020 г. общее **предложение** качественных холодильных и морозильных складов в Московском регионе составляет около 1,3 млн кв. м. Для сравнения совокупная площадь складской недвижимости классов А и В составляет 18,6 млн кв. м. Доля мультитемпературных складских комплексов все еще достаточно низкая и составляет менее 7% рынка. Ретейлеры и производители продуктов питания нередко сталкиваются с дефицитом низкотемпературных помещений для хранения продовольственных товаров. Такой диссонанс возникает из-за значительной разницы капиталовложений в холодильные и сухие склады.

Значительная доля площадей со специфическим температурным режимом – 63% предложения – склады смешанного типа, которые включают как морозильные, так и ходильные помещения.

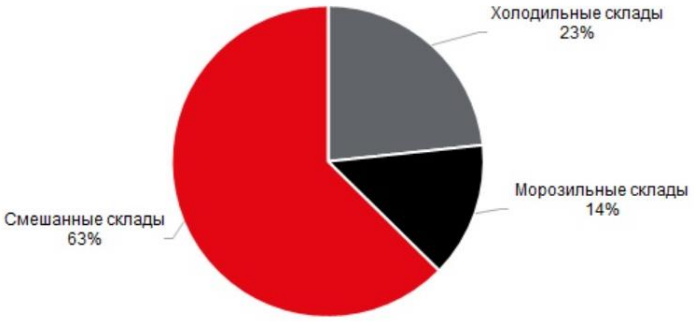


Рис. 36. Распределение холодильно-морозильных складов Московского региона по типам[71]

Узкий рынок, трудно прогнозируемый спрос, большие инвестиционные вложения и специфичность требований у разных категорий арендаторов – основные причины почему такой девелопмент ведётся преимущественно по запросу.

Стоимость строительства складов данного сегмента в среднем в 1,5 – 2 раза выше по сравнению с классическими сухими складами. Достаточно высокая стоимость строительства и содержания мультитемпературных складов обусловлена дороговизной необходимого материала и оборудования, начиная от систем охраны и видеонаблюдения, заканчивая воздухоохладителями, складской техникой и так далее. Также стоит учесть, что эксплуатация всего оборудования требует большого потребления электроэнергии. Все эти факторы отражаются и

[69] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf*

[70] *Некоторые любят похолоднее, 03 июня 2020 г., https://www.cre.ru/analytics/80434; Рынок мультитемпературной складской недвижимости: что на практике?, 23 июля 2020 г., https://www.retail.ru/rbc/pressreleases/kompaniya-multikold-rynok-multitemperaturnoy-skladskoy-nedvizhimosti-chto-na-praktike/*

[71] *Некоторые любят похолоднее, 03 июня 2020 г., https://www.cre.ru/analytics/80434*

на арендной ставке, но при этом спрос остается стабильным. Более того, поставщики чаще отдают предпочтение высокотехнологичным помещениям класса «А», где помимо стандартной аренды помещений предоставляется услуга «ответственного хранения». Так арендаторы спокойно могут заниматься стратегическим планированием, в то время как владелец мультитемпературного склада берет на себя все логистические процессы: от приемки и комплектации товара клиента до поставки его конечному потребителю.

Главным преимуществом складских объектов с мультитемпературным режимом является возможность гибкой регулировки температуры. Современные технологии холодильных и вентиляционных систем, которыми оборудованы холодильные и морозильные камеры, позволяют выставить и постоянно поддерживать индивидуальные климатические условия в температурном диапазоне от $+8^0$С до -24^0С для любых видов продуктов. Стоит отметить, что при несоблюдении рекомендуемых показателей влажности или температурных условий хранения есть вероятность потери большей части товара, что может повлечь за собой серьезные риски нанесения вреда здоровью конечного потребителя.

Современное помещение складского объекта мультитемпературного режима в основном используется для хранения разных категорий продуктов питания. Следовательно, помещение и все манипуляции по взаимодействию с продукцией должны отвечать требованиям и установленным государственным и международным стандартам хранения и обработки (HACC, ISO 22000, ISO 9001, «Меркурий», «Цербер»). Для этого на объектах используются экологически чистые материалы, погрузчики оснащены электродвигателями, а бетонные полы имеют антипылевое покрытие.

Помимо прочего, современные складские комплексы мультитемпературного режима должны не только соответствовать всем установленным санитарным регламентам, но и отвечать основным принципам складской логистики. К ним относятся доступное расположение объекта, адаптация помещения под любые виды товара, отлаженная система грузооборота и обеспечение сохранности товара.

Спрос на мультитемпературные склады (объекты, в которых присутствуют и сухие, и низкотемпературные площади) в Московском регионе в последние годы остаётся стабильным. Основными драйверами являются продуктовые ритейлеры и производители продуктов питания. Так, в 2019 году был построен склад по схеме built-to-suit для ритейлера «ВкусВилл» в PNK Парк Вешки (общая площадь 108 тыс. кв. м), годом ранее были введены в эксплуатацию распределительные центры для ритейлера Auchan (общая площадь 109 тыс. кв. м), а также распределительный центр для компании «Утконос» (общая площадь 69 тыс. кв. м). Во всех складах, построенных для продуктовых ритейлеров по схеме built-to-suit, предусмотрены низкотемпературные зоны; в среднем они составляют до 20% складских площадей в таких объектах. В 2020 году уже введён распределительный центр для ритейлера «Верный» в индустриальном парке ПЛТ-Чехов (общая площадь 45 тыс. кв. м), а также до конца года заявлен ввод складского комплекса для компании «Мираторг» (общая площадь 45 тыс. кв. м).

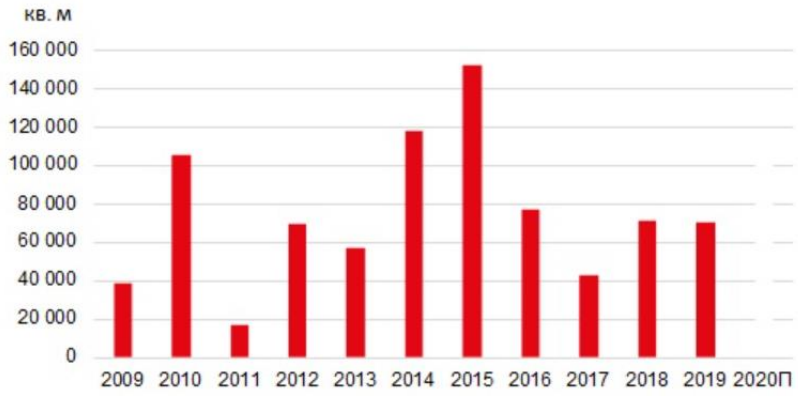


Рис. 37. Динамика ввода холодильно-морозильных площадей в Московском регионе[72]

«До конца 2020 года в Московском регионе появятся около 118 тыс. кв. м холодильно-морозильных площадей, если все заявленные проекты будут достроены в срок. Среди новых объектов со специфическим температурным режимом половина строится под заказчика или для собственных нужд; такие проекты составляют 48% заявленного до конца 2020 года ввода, – комментирует Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL. – Основными потребителями низкотемпературных складов являются производители продуктов питания и продуктовые ритейлеры, с долей в 27% и 21% соответственно в новом строительстве. Доступными

[72] *Некоторые любят похолоднее, 03 июня 2020 г., https://www.cre.ru/analytics/80434*

для рынка в аренду либо под ответственное хранение на данный момент остаются 52% или 61 тыс. кв. м строящегося объёма».

География расположения складов с низкотемпературным режимом хранения обусловлена спецификой транспортировки товаров. В таких складах хранятся продукты, которые предусматривают жесткие временные рамки – полный оборот может происходить за день. Около 41% складов данного типа располагаются в диапазоне до 20 км от МКАД. На Москву приходится 21% предложения, которое представлено различными хладокомбинатами, реконструированными помещениями производственных компаний и несколькими крупными многоэтажными складами. Большая часть таких складов сосредоточена на юге и юго-востоке Москвы и Московской области.



Рис. 38. Распределение холодильно-морозильных складов Московского региона по направлению, тыс. кв. м[71]

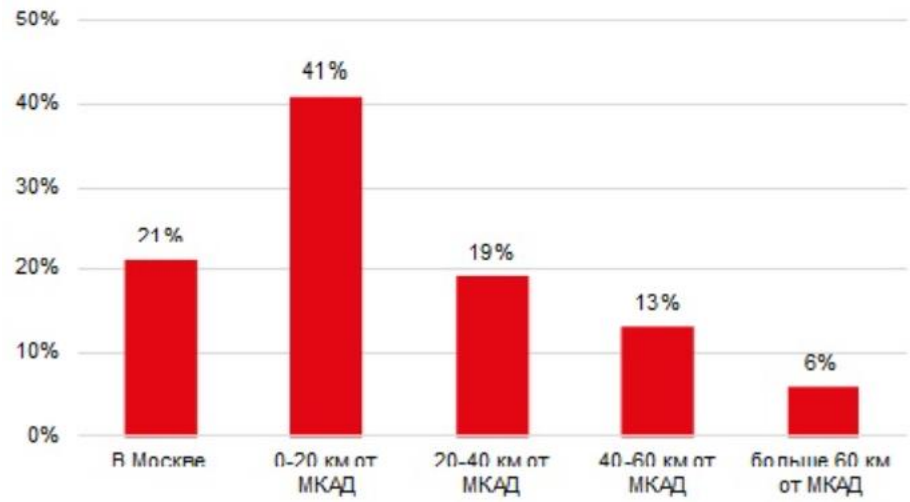


Рис. 39. Распределение холодильно-морозильных складов по удаленности[73]

Коммерческие условия

Средний уровень запрашиваемых ставок аренды в Московском регионе для готовых объектов по состоянию на 2020 г. находился в диапазоне 6 000 – 8 500 руб./кв. м/год для холодильных складов (без учета НДС и операционных расходов) и 8 000 – 10 500 руб./кв. м/год для морозильных складов. «Однако для проектов по схеме built-to-suit, либо для переоборудованных под клиента складов ставки могут отличаться. Как правило такие проекты имеют большой диапазон температурных режимов, начиная от стандартных сухих блоков до морозильников, и сдаются по так называемой blended rate (средней ставке). В зависимости от соотношения площадей в температурных блоках, средние ставки находятся в диапазоне 6 500 – 7 500 руб./кв. м/год, – добавляет Евгений

[73] *Некоторые любят похолоднее, 03 июня 2020 г., https://www.cre.ru/analytics/80434*

Бумагин, руководитель департамента складских и индустриальных помещений компании JLL. – Такой подход к ценообразованию достаточно удобен для оценки инвестиционной привлекательности. Стоит также отметить, что любые инвестиции в переоборудование помещений под клиента возможны только при подписании длинного (не менее 7-10 лет) неразрывного договора. Девелопер должен учитывать будущую привлекательность и универсальность объекта и закладывать риски будущего поиска подходящего клиента».

Операционные расходы составляют 1 400 – 1 600 руб./кв. м/год. Стоимость ответственного хранения – 22-24 рублей/паллетоместо/сутки для холодильных и 25-27 рублей/паллетоместо/сутки для морозильных складов без учёта дополнительных услуг обработки груза.

Фактические данные о ценах предложения и арендных ставках

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

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

- рассматривались качественные складские объекты класса А;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- приоритет отдавался объектам, расположенным в г. о. Ленинский, но в связи с отсутствием достаточного количества предложений о продаже смешанных или низкотемпературных складов, «география» поиска была расширена на г. о. Подольск, г. о. Домодедово, а также Раменский г.о.;
- рассматривались объекты, расположенные в территориальной зоне «до 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 10 000 тыс. кв. м.

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.

Предложения по продаже сопоставимой складской недвижимости представлены в достаточно узком ценовом диапазоне без экстремальных значений. В связи с этим Оценщик приводит только объекты-аналоги, отобранные как наиболее сопоставимые для использования в расчете.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Местоположение	Московская обл., Раменский г. о., городское поселение Родники, пос. Родники, ул. Трудовая, 10к5	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, 6	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, рядом со стр. 16	Московская обл., Ленинский г.о., д. Дыдылдино, 6с1
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД
Тип объекта	Комплекс зданий с земельными участками	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на помещение и участок
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	Октябрь 2021 г.	Октябрь 2021 г.	Октябрь 2021 г.	Октябрь 2021 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**62 818,2**	**23 811,4**	**40 612,0**	**17 000,0**
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, %	10,3%	2,1%	4,3%	7,0%
Доля сухого склада, %	51,3%	97,9%	95,7%	93,0%
Доля температурно-контрольного склада (+18 С), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Доля морозильного склада (-20 С), %	38,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич-панелей, кв. м	62 818,20	23 811,40	40 612,00	17 000,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
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	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта, инфраструктурные объекты	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://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/263762603/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/257033039/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/248840113/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/235540212/
Источник данных	тел.: +7 966 046-98-26	тел.: +7 965 107-63-26, +7 965 107-66-32	Knight Frank, тел.: +7 967 122-68-81	тел.: +7 981 666-24-48
Цена предложения, руб.	**3 600 000 000,0**	**1 285 815 600,0**	**1 949 376 000,0**	**890 000 000,0**
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**57 308**	**54 000**	**48 000**	**52 353**
Корректировка на наличие холодильного/морозильного оборудования, %	0,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Цена предложения с учетом корректировки, руб./кв. м с НДС	**57 308**	**65 880**	**58 560**	**63 871**
Использование в расчетах	+	+	+	+

Корректировка на наличие оборудования (холодильных и низкотемпературных камер) вводится по данным исследования Лейфера Л. А.[74] относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости:

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта	1,22	1,14	1,29

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие холодильных камер

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

Корректировка на наличие оборудования принята в размере среднего значения корректирующего коэффициента.

Таким образом, с учетом корректировки, из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 57 308 до 65 880 руб./кв. м с учетом НДС или от 47 757 до 54 900 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах в сегменте аренды и правила отбора аналогов для проведения расчетов Оценщик приводит в 6.4.4 данного Отчета.

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

Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования ABN Group[75] относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния. Согласно справочнику ABN Group, 11.01.2021 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.

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 производственно-складской недвижимости, однако не выделяются рынком в качестве ценообразующих факторов.

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).

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,07	1,03	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
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)	1,11	1,05	1,17
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)	1,09	1,05	1,18
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	1,17

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[76]

[75] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[76] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

Физические характеристики

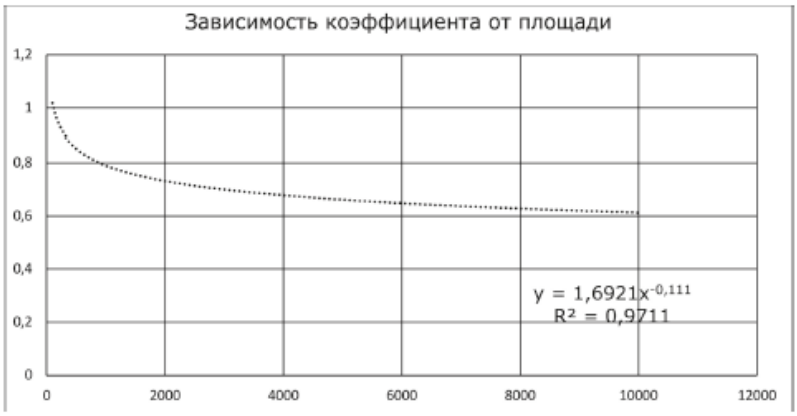


Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости по фактору площади (масштаба) (цена продажи)[77]

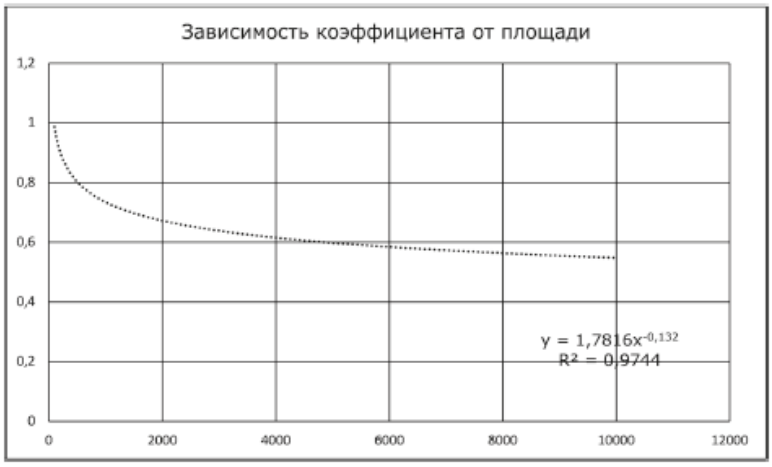


Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости по фактору площади (масштаба) (ставка аренды)[78]

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	1,14	1,06	1,21

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору тип объекта[79]

[77] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[78] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[79] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

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»	1,16	1,10	1,21

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору класс объекта[80]

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	1,21
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	1,12	1,27

Рис. 46. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[81]

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	1,25	1,15	1,35

Рис. 47. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на отопление[82]

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	0,98	0,94	1,05

Рис. 48. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на материал стен[83]

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	1,51	1,25	1,71

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса [84]

---

[80] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[81] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

[82] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

[83] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[84] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

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	1,09	1,05	1,14

Рис. 50. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на ж/д ветку[85]

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	1,08

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов[86]

№	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	1,07	1,14	**1,10**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	**1,07**

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[87]

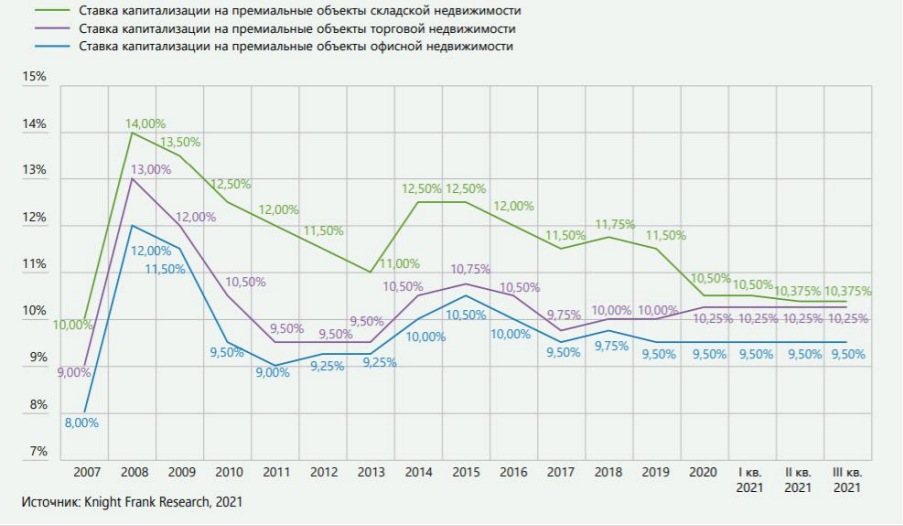
[85] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[86] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[87] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2621-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2021-goda*

Ставки капитализации

Табл. 23. Ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона

№ п/п	Источник	Ставка капитализации, %
1	Рынок инвестиций. Россия – 3 квартал 2021 г. https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-3-kvartal-2021  	10,375%
2	Обзор складской недвижимости за 1 полугодие 2021 г. https://ricci.ru/?analytics=obzor-skladskoj-nedvizhimosti-za-1-polugodie-2021-goda https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/08/finalwarehousereport_1h2021_small.pdf  	10,5% (минимальное значение диапазона, т.к. объект оценки имеет выгодную локацию, востребованное направление и относится к высококачественной складской недвижимости А класса)

№ п/п	Источник	Ставка капитализации, %
3	Инвестиции. Россия. 3 квартал 2021 г. https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2021 **Таблица 1** Основные индикаторы рынка *Источник: Colliers*	10,5% (минимальное значение диапазона, т.к. объект оценки имеет выгодную локацию, востребованное направление и относится к высококачественной складской недвижимости А класса)

	I–III кв. 2019	I–III кв. 2020	I–III кв. 2021
Общий объем инвестиций, $ млн	1 023	1 399	1 115
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–9,5	9–9,5
Торговая недвижимость	9–10	9–9,5	9-10
Складская недвижимость	11,5–12,5	11–12	10,5–11,5

Среднее значение	**10,46%**

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.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,25	7,06	13,21
Складские объекты класса «В»	10,49	7,15	14,06

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	9,18	5,44	12,95
Складские объекты класса «В»	9,86	6,03	13,41

Рис. 53. Скидки на торг при продаже и аренде производственно-складских объектов[88]

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

- Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения во 2-м квартале 2021 г. составила 195,8 тыс. руб./сот. (+4,7%). Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.
- Диапазон цен предложения на участки производственно-складского назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемыми, составляет от 500 до 600 тыс. 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,

[88] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

наличие погрузочно-разгрузочных площадей, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.

- По итогам 9 месяцев 2021 г. в Московском регионе было введено 764 тыс. м^2 качественной складской недвижимости, что на 28% выше аналогичного показателя 2020 г. На рынке сохраняется тенденция снижения доли вакантных площадей: по итогам III квартала 2021 года она достигла 0,6%, став минимальной с первого полугодия 2008 года, когда доля свободного предложения составляла 0,4%. По прогнозам аналитиков сохранится низкая доля вакантных площадей и к концу 2021 г. она будет на уровне 0,3–0,5%. По итогам I полугодия 2021 г. в Московском регионе общий объем спроса составил чуть более 1,86 млн м^2, что почти на 75% больше аналогичного показателя 2020 г.
- По итогам 9 мес. 2021 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе составила 4 900 руб./м^2/год triple net. Рост запрашиваемой ставки аренды – 21% по сравнению с итоговым показателем 2020 г. По прогнозам, к концу года она составит 5 100–5 300 руб./м^2/год triple net. Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, который вынуждает девелоперов повышать ставки аренды.
- Средние запрашиваемые ставки аренды в зоне расположения объекта оценки составляют 4 800 руб./м^2/год (без учета операционных расходов и НДС), что немногим меньше средних ставок на складские помещения по Московскому региону.
- Цены предложения объектов производственно-складского назначения класса «А» на юго-востоке[89] Московской области составляют от 25 873 до 54 545 руб./кв. м без НДС.
- Доля мультитемпературных складских комплексов в Московском регионе все еще достаточно низкая и составляет менее 7% рынка. Такой диссонанс возникает из-за значительной разницы капиталовложений в холодильные и сухие склады.
- Свободное предложение смешанных и низкотемпературных складов в Московском регионе крайне ограничено за счёт высокого спроса.
- Спрос на мультитемпературные склады (объекты, в которых присутствуют и сухие, и низкотемпературные площади) в Московском регионе в последние годы остаётся стабильным. Основными драйверами являются продуктовые ритейлеры и производители продуктов питания.
- Средний уровень запрашиваемых ставок аренды в Московском регионе для готовых объектов в 2020 г. находился в диапазоне 6 000 – 8 500 руб./кв. м/год для холодильных складов (без учета НДС и операционных расходов) и 8 000 – 10 500 руб./кв. м/год для морозильных складов. Для мультитемпературных складов, которые имеют большой диапазон температурных режимов, начиная от стандартных сухих блоков до морозильников, и сдаются по так называемой blended rate (средней ставке), в зависимости от соотношения площадей в температурных блоках, средние ставки находятся в диапазоне 6 500 – 7 500 руб./кв. м/год.
- Возможный диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 57 308 до 65 880 руб./кв. м с учетом НДС или от 47 757 до 54 900 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

[89] *Следует отметить, что границы направлений Московской области в различных аналитических источниках отличаются. По данным исследований рынка БРН расположение Объекта оценки отнесено к юго-восточному направлению. Выбор направления осуществлялся согласно http://sectors-mo.rway.online*

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при непременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

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, таким образом анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного не требуется.

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) 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:

1. Снос улучшений.

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

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

Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования 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, используемого для их эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть 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 объектов капитального строительства

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

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 складской недвижимости Московской области, в целом, 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 и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

Табл. 24. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11	Московская обл., Раменский г. о., городское поселение Родники, пос. Родники, ул. Трудовая, 10к5	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, 6	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, рядом со стр. 16	Московская обл., Ленинский г.о., д. Дыдылдино, 6с1
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД
Тип объекта	Комплекс зданий и сооружений с земельным участком	Комплекс зданий с земельными участками	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на земельные улучшения и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на помещение и участок
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	3 ноября 2021 г.	Октябрь 2021 г.	Октябрь 2021 г.	Октябрь 2021 г.	Октябрь 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**26 469,5[90]**	**62 818,2**	**23 811,4**	**40 612,0**	**17 000,0**
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, %	8,6%	10,3%	2,1%	4,3%	7,0%
Доля сухого склада, %	50,0%	51,3%	97,9%	95,7%	93,0%
Доля температурно-контрольного склада (+18С), %	33,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Доля морозильного склада (-20С), %	8,4%	38,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс качества	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели

[90] Площадь улучшений определялась Оценщиком как сумма площадей нежилого здания склада в размере 26 376,4 кв. м и нежилого здания КПП в размере 93,1 кв. м, т.к. помещения КПП относятся к административно-бытовому назначению

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич-панелей, кв. м	26 469,50	62 818,20	23 811,40	40 612,00	17 000,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	Имеется стеллажное оборудование
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта; инфраструктурные объекты	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта, инфраструктурные объекты	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://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/263762603/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/257033039/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/248840113/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/235540212/
Источник данных	x	тел.: +7 966 046-98-26	тел.: +7 965 107-63-26, +7 965 107-66-32	Knight Frank, тел.: +7 967 122-68-81	тел.: +7 981 666-24-48
Цена предложения, руб.	**?**	**3 600 000 000,0**	**1 285 815 600,0**	**1 949 376 000,0**	**890 000 000,0**
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**?**	**57 308**	**54 000**	**48 000**	**52 353**
Текст объявления	x	Мы не утверждаем, что это лучшее предложение по соотношению/цена качество, только потому что это противоречит закону о рекламе, но сути дела это не меняет. Ликвидный объект для инвестиций!!! Класс А в сочетании с близким расположением к основным транспортным магистралям: МКАД, ЦКАД, Новорязанское шоссе, Егорьевское шоссе, Носовихинское шоссе, Горьковское шоссе, делает его привлекательным для многих компаний. В условиях кризиса объект показал отличную	Продажа складского комплекса от собственника. Склад расположен в Южном направлении по адресу: Московская область, городской округ Подольск, село Покров, Полевая улица. Расстояние от МКАД - 18 км. Остановка общественного транспорта в 10 минутах пешком. Ближайшие станции метро: «Лесопарковая», «Аннино», «Бульвар Адмирала Ушакова». Технические параметры склада: Класс: А. Тип: сухой (+14/+24). Этажность: 1 эт.	Лот: 14056tp. Предлагаются помещения в новом строящемся современном логистическом парке «Северное Домодедово-1», класс А. Объект расположен на Домодедовском шоссе, между трассами М2 и М4, всего в 14-ти километрах от МКАД, недалеко от аэропорта Домодедово. Общая площадь логистического парка составляет около 40 612 м^2, при этом 38 560 м^2 занимают складские площади и 1 764 м^2 отведено под качествен-	ID 16865. Готово к показу! Выполнена отделка помещений общего пользования. Железобетонные перекрытия. Класс А. Офисно-складской комплекс, МФК. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 17000 кв. м. Площадь участка 3000 га. Продажа складского комплекса класса А, общей площадью - 17 000 кв. м. Год постройки 2016 г. Земельный участок - 33 664 кв. м. в собственности. 9 км от МСК. Все

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		устойчивость, т.к. предлагает хорошее соотношение цена/качество и специализируется на хранении продуктов питания разных температурных режимах, что в условиях кризиса или пандемии как никогда актуально - 95 % помещений в здании, сданы в аренду. Инфраструктура парка включает объекты, соответствующие самым высоким стандартам: складские терминалы класса «А» (мультитемпературные склады, теплые склады, производственные помещения), собственный теплоэнергоблок, очистные сооружения хозяйственно-бытовых и ливневых стоков, ВЗУ, противопожарные резервуары с насосной станцией. Проекты реализовывались с учетом требований крупнейших инвесторов и арендаторов мирового уровня. Площадь парка около 32 га, с более 120 тыс. м^2 складских, производственных помещений, не считая объектов инфраструктуры. Территория аккредитована под компартмент III, а также аккредитована и внесена в реестр Россельхознадзора. Современные инженерные системы и минимальный износ здания, залог небольших расходов на эксплуатацию. Здание 2014 года. Холодильно-морозильный склад, общей площадью 26 800 кв. м и сухой/теплый склад, общей площадью 36 200 кв. м. С учётом текущих арендных ставок доходность на порядок выше депозитов и других инструментов с низкими рисками плюс хороший потенциал для роста стоимости актива. Покупка объекта класса «А» станет отличным приобретением как для собственных нужд компании, так и в качестве стабильного арендного бизнеса. Стоимость продажи 3 600	Общая площадь: 23 814,4 м^2. Офисные площади: есть. Паркинг (грузовые автомобили): есть. Паркинг (легковые автомобили): есть. Рабочая высота потолков: 13 м. Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием. Уровень пола: 1,2 м. Нагрузка на пол: 7 тонн/м^2. Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения, внешние гидранты и внутренние пожарные краны. Пожарная сигнализация: есть. Количество доков: 1 на 1 000 м^2. Шаг колонн: 12 х 24 м. Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая. Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы	ные эргономичные офисные помещения, необходимые для комфортной работы сотрудников. Предлагаемая площадь имеет гибкий формат деления на блоки от 2500 м^2 в зависимости от запроса клиента. Рабочая высота потолков -12 м, спроектирована оптимальная сетка колонн под различные стеллажные схемы: 12 х 24 м, нагрузка на пол 8 т, предусмотрены доквеллеры, обеспечивающие эффективный разгрузочно-погрузочный процесс. Технические решения соответствуют международным стандартам FM Global. Комплекс оборудован системами коммуникаций: водоснабжение (до 11 000 м^3/сутки), электроснабжение (до 50,6 МВт) и газоснабжение (до 11 000 м^3/сутки). Предусмотрены парковочные места как для легковых, так и для средне-и крупнотоннажных т/с. Готовность - 1 кв 2022.	сдано в аренду. ГАП 120 млн р.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		000 000 р. с НДС!!!. Звоните, показ возможен в удобное для Вас время!			
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	Площадь корпусов была уточнена по ПКК, площадь корпуса № 2 – 7 034,6 кв. м. Уточненная площадь объекта - 62 818,2 кв. м. Площадь административно-бытовых помещений 6 501 кв. м	Площадь административных помещений 500 кв. м, 2013 г.п.	-	Площадь административных помещений 1190 кв. м
Фото	х				

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[91] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, 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.

6.1.5. Внесение корректировок

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.

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом на Объект оценки является право собственности. Объекты-аналоги представлены к продаже на таком же праве, корректировка не требуется. На земельные участки под всеми объектами-аналогами оформлено право собственности, корректировка не требуется.

У объектов недвижимости в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): ипотека, аренда. Согласно анализу Оценщика, условия договора аренды соответствуют рыночным[92], в связи с чем дополнительный учет данного факта не требуется. Ограничение в виде ипотеки также не учитывается согласно Заданию на оценку. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

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

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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,25	7,06	13,21
Складские объекты класса «В»	10,49	7,15	14,06

Рис. 54. Скидки на торг[93]

Согласно анализу рынка, приведенному в п. 4.4.1 Отчета, на дату оценки на рынке наблюдается дефицит площадей качественной складской недвижимости класса А. Доля вакантных площадей достигла 0,6%, став минимальной с первого полугодия 2008 года. При этом на южном направлении (зоне расположения Объекта оценки) вакантность площадей достигла 0,1%. На южное направление пришлось 35% от совокупного поглощения. Уменьшению доли вакантных площадей способствует стабильно высокий спрос, что впоследствии отражается на практически полной законтрактованности объектов еще на этапе строительства, а также нехватка спекулятивных объектов как существующих, так и строящихся. Наблюдается рост цен как в сегменте продажи (+29,9% по сравнению с 3 кв. 2020 г.), так и в сегменте аренды (+22,5%). В связи со сложившейся ситуацией на рынке высококачественных складских объектов, Оценщик счел целесообразным принять минимальное значение скидки на торг в размере 7,06%.

Табл. 25. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	57 308	54 000	48 000	52 353

[92] *см. п. 6.4.4 Отчета*

[93] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на земельные улучшения и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на помещение и участок
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	57 308	54 000	48 000	52 353
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	57 308	54 000	48 000	52 353
Дата продажи	3 ноября 2021 г.	Октябрь 2021 г.	Октябрь 2021 г.	Октябрь 2021 г.	Октябрь 2021 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	57 308	54 000	48 000	52 353
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-7,06%	-7,06%	-7,06%	-7,06%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	53 262	50 188	44 611	48 657
Последовательные корректировки, суммарно	*x*	*-7,06%*	*-7,06%*	*-7,06%*	*-7,06%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	53 262	50 188	44 611	48 657

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, 11.01.2021 г.

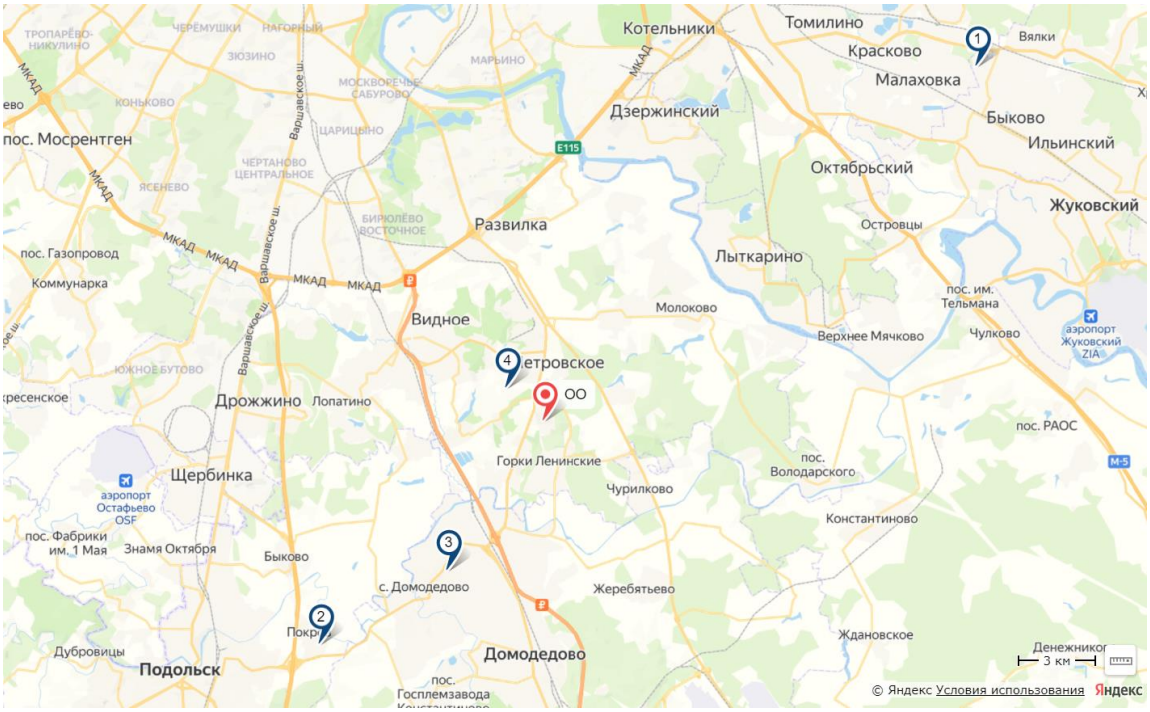


Рис. 55. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемого объекта на карте

В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в различных территориальных зонах (по удаленности) и направлениях относительно МКАД. Необходимо введение корректировки на местоположение.

Корректировка на территориальную зону и местоположение объекта в составе субъектов Московского региона рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,07	1,03	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
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)	1,11	1,05	1,17
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)	1,09	1,05	1,18
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	1,17

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения

Корректировка на направление была выполнена на основе данных анализа рынка, приведенных в п. 4.4.1 Отчета, о средних ценах предложения объектов производственно-складского назначения класса «А» по направлениям Московской области.

Направление	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Юг	20 016	49 091	36 136	8,6%	35 858
Юго-Восток	25 873	54 545	35 584	4,6%	38 016
Восток	23 629	60 676	35 279	-10,3%	39 394
Запад	23 760	63 622	35 077	8,3%	33 271
Северо-Запад	22 727	46 635	34 695	6,7%	35 129
Север	21 818	58 213	33 868	8,2%	36 872

Рис. 57. Цены предложения объектов производственно-складского назначения класса «А» по направлениям. Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)[94]

Табл. 26. Расчет суммарных 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	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД
Величина корректировки, %	х	11,00%	11,00%	11,00%	0,00%
Направление[95]	Юго-Восток	Восток	Юг	Юг	Юго-Восток
Цена предложения объектов производственно-складского назначения класса «А»	35 584	35 279	36 136	36 136	35 584

[94] *Информационно-аналитический портал о недвижимости Бюллетень рынка недвижимости (БРН) / Исследование рынка коммерческой недвижимости Московской области, 2 кв. 2021 г., https://analytics.brn.media/edition4293/article4407.html*

[95] *Выбор направления осуществлялся согласно http://sectors-mo.rway.online*

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Величина корректировки, %	х	0,86%	-1,53%	-1,53%	0,00%
Суммарная величина итоговой корректировки, %	х	**11,86%**	**9,47%**	**9,47%**	**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 в случае необходимости вносились корректировки.

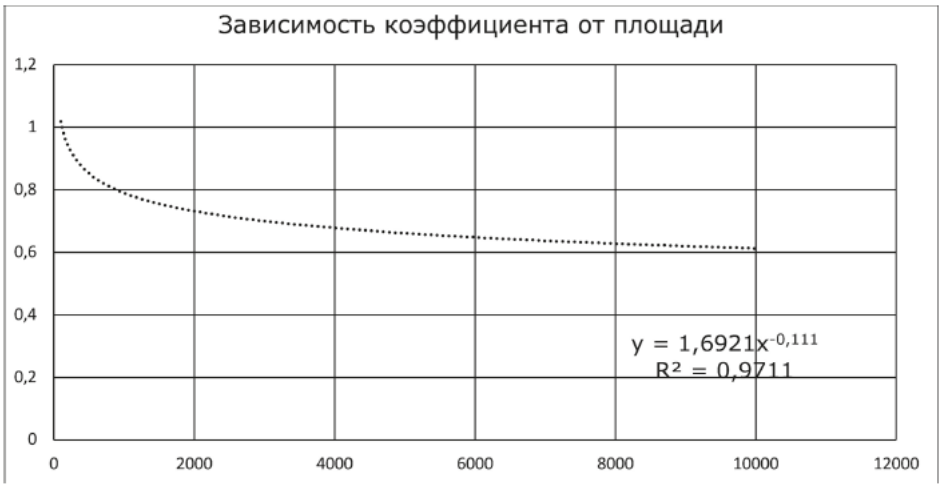


Рис. 58. Зависимость стоимости объекта от его площади (фактор масштаба) (цены продажи)[96]

Табл. 27. 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	62 818,2	23 811,4	40 612,0	17 000,0
Формула расчета		((Soo/ Soa)^-0,111)-1, где Soo – площадь объекта оценки, Soa – площадь объекта-аналога			
Величина корректировки, %	х	10,07%	-1,17%	4,87%	-4,80%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются зданиями или помещениями, но с возможностью выделения отдельного земельного участка (блоком помещений), в связи с этим корректировка на тип объекта 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, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений, а также ниже расходы по эксплуатации объекта. Оцениваемый объект и объекты-аналоги № 1,2,4 находятся в хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2014 и 2018 (сеть газопотребления) гг., объекты-аналоги № 1,2,4 – в 2011-2017 гг., т.е. имеют сопоставимые годы постройки), введение корректировки не требуется. Объект-аналог № 3 в очень хорошем состоянии, т.к. сдача объекта в эксплуатацию планируется на 1 кв. 2022 г., требуется введение корректировки.

[96] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

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	1,21
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	1,12	1,27

Рис. 59. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[97]

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. 28. Расчет корректировок на техническое состояние

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	-9,09% (1/1,10-1)	0,00%

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 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[98].

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	1,51	1,25	1,71

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса[99]

Для остальных типов помещений корректировка вводится на основании фактических данных Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г., в связи с отсутствием в Справочных материалах информации по Московскому региону. Анализ соответствия условий Договора аренды рыночным приведен в п. 6.4.4 Отчета. При этом поскольку базовая ставка на аренду помещений сухого склада несколько ниже рынка, арендные ставки помещений со специальным температурным режимом рассчитываются на основании среднерыночной запрашиваемой ставки аренды на сухие склады класса А, приведенной в п. 4.4.1 Отчета.

[97] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

[98] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[99] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

Табл. 29. Расчет корректировок на назначение для разных типов помещений в составе складского комплекса

Тип помещений	Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв. м/год без НДС	Величина корректировки на тип помещений, %
Среднерыночная арендная ставка сухого склада	4 800	
Температурно-контролируемый склад (+18С)	5 859	22,1%
Морозильный склад (-20 С)	9 207	91,8%

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.

$$К = Д_{сск} \times С_{сск} + Д_{ад} \times С_{ад} + Д_{ткс} \times С_{ткс} + Д_{мск} \times С_{мск}$$, где:

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- $Д_{ск}$ – доля помещений сухого склада от общей площади;
- $С_{пр}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м помещений сухого склада ($С_{пр}$ =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 ($С_{пр}$=1,51);
- $Д_{ткс}$ - доля помещений температурно-контролируемого склада от общей площади;
- $С_{ткс}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м помещений температурно-контролируемого склада по отношению к стоимости помещений сухого склада ($С_{пр}$=1,22);
- $Д_{мск}$ - 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 ($С_{пр}$=1,92).

Табл. 30. 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	62 818,2	23 811,4	40 612,0	17 000,0
Доля административно-бытовых помещений, %	8,6%	10,3%	2,1%	4,3%	7,0%
Доля сухого склада, %	50,0%	51,3%	97,9%	95,7%	93,0%
Доля температурно-контрольного склада (+18 С), %	33,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Доля морозильного склада (-20 С), %	8,4%	38,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент помещений различного назначения	1,1934	1,3975	1,0107	1,0222	1,0357
Величина корректировки, %	x	-14,60%	18,08%	16,76%	15,23%

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, 2, 4 имеется стеллажное оборудование, у объекта-аналога № 3 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.

№	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	1,07	1,14	**1,10**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	**1,07**

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[100]

Стоимость стеллажного оборудования, мебели, техники принята в размере среднего значения представленного диапазона - 7% общей стоимости складского комплекса.

Табл. 31. Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Коэффициент	1,07	1,07	1,07	1,00	1,07
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	7,00%	0,00%

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта. Корректировка не требуется.

Объект оценки представляет собой складской комплекс, состоящий из здания склада и инфраструктурных объектов, а именно: здания насосной, котельной, КПП и сети газопотребления. Инфраструктурные объекты принадлежат на праве собственности правообладателю здания склада. То же самое можно сказать и про объект-аналог № 1, у которого объекты инженерной инфраструктуры находятся в собственности и продаются совместно со складскими зданиями. Наличие собственных инфраструктурных объектов обеспечивает независимость работы складского комплекса, снижает уровень операционных расходов и, соответственно, отражается на цене комплекса. У объектов-аналогов № 2-4 в составе отсутствуют инфраструктурные объекты, необходимо введение корректировки.

Табл. 32. Расчет корректировки на наличие инфраструктурных объектов

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта; инфраструктурные объекты	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта, инфраструктурные объекты	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
Площадь улучшений, кв. м	26 469,50	62 818,20	23 811,40	40 612,00	17 000,00
Стоимость нежилого здания (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м с НДС	60 684 000				
Стоимость нежилого здания (котельная) общей площадью 54,0 кв. м с НДС	24 283 200				
Стоимость сооружения (сеть газопотребления) протяженностью 27 м с НДС	5 278 800				

[100] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2621-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2021-goda*

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Всего стоимость инфраструктурных объектов, полученная в рамках затратного подхода, руб. с НДС	90 246 000[101]	-	-	-	-
Стоимость инфраструктурных объектов, руб./кв. м с НДС		-	3 790,03	2 222,15	5 308,59
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	53 262,27	50 187,60	44 611,20	48 656,82
Величина корректировки, %	x	0,00%	7,55%	4,98%	10,91%

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

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

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

- $Ц_{пр.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

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

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

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

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

[101] *см. п. 6.3 Отчета*

Табл. 33. 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**	**53 262**	**50 188**	**44 611**	**48 657**
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11	Московская обл., Раменский г. о., городское поселение Родники, пос. Родники, ул. Трудовая, 10к5	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, 6	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, рядом со стр. 16	Московская обл., Ленинский г.о., д. Дыдылдино, 6с1
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД
Корректировка, %	x	11,86%	9,47%	9,47%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	6 319	4 754	4 226	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	26 469,5	62 818,2	23 811,4	40 612,0	17 000,0
Корректировка, %	x	10,07%	-1,17%	4,87%	-4,80%
Корректировка, руб./кв. м	x	5 363	-586	2 171	-2 334
Тип объекта	Комплекс зданий и сооружений с земельным участком	Комплекс зданий с земельными участками	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок
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	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-9,09%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	-4 056	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей 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%*	*10,3%*	*2,1%*	*4,3%*	*7,0%*

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Доля сухого склада, %	*50,0%*	*51,3%*	*97,9%*	*95,7%*	*93,0%*
Доля температурно-контрольного склада (+18С), %	*33,1%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Доля морозильного склада (-20С), %	*8,4%*	*38,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Корректировка, %	х	-14,60%	18,08%	16,76%	15,23%
Корректировка, руб./кв. м	х	-7 776	9 073	7 476	7 410
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	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, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	7,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	3 123	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта; инфраструктурные объекты	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта, инфраструктурные объекты	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%	7,55%	4,98%	10,91%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	3 790	2 222	5 309
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, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	*х*	*7,33%*	*33,94%*	*33,99%*	*21,34%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*х*	*3 906,0*	*17 031,3*	*15 161,6*	*10 385,3*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**х**	**57 168**	**67 219**	**59 773**	**59 042**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***x***	***37%***	***36%***	***52%***	***31%***
1-ABS (суммарная корректировка)	x	0,63	0,64	0,48	0,69
Коэффициент вариации	x	*7%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	*18%*			
Весовой коэффициент	100%	26%	26%	20%	28%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**60 833**	**14 865**	**17 550**	**11 713**	**16 705**
Общая площадь улучшений, кв. м	26 469,5				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	**1 610 219 094**				
Итоговая стоимость без НДС, руб.	**1 392 683 078** [102]				

[102] *Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается) и инфраструктурных объектов. Данные о справедливой стоимости земельного участка и инфраструктурных объектов см. в п. 6. 2 и 6.3 Отчёта соответственно*

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

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

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

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

Доходный подход. Использование в настоящей работе методов распределения и выделения представляется некорректным, так как на эти методы 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 единых объектов было решено отказаться от методов распределения и выделения.

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, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), Оценщик считает некорректным их использование для расчета стоимости земли.

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

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик отказался от применения доходного и затратного подхода. Стоимость земельного 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.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении № 3 к Отчету. По ряду аналогов уточнены адреса, площади и иные характеристики объектов.

Табл. 34. Описание объектов сравнения для оценки земельных участков

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	Московская обл., Ленинский г.о., с/о Горкинский, западнее д. Коробово, уч. № 55/1	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ориентир - ул. Логистическая, 1	Московская обл., г. Домодедово, ул. Индустриальная, стр. 1
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, 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
Кадастровый номер	50:21:0070211:148	50:21:0070106:55	50:28:0050104:919	часть участка 50:28:0010105:957
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) 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
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	3 ноября 2021 г.	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**467,89**	**500,00**	**710,00**	**82,00**
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствуют
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (центральное), электроснабжение, канализация (центральная), газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Асфальтобетонное покрытие, ограждение, освещение территории	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Склады	Под строительство производственной базы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_900339407	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/231903612/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/230806653/
Источник информации	x	+7 916 037-10-60	+7 906 012-44-31	+7 981 666-85-04
Цена предложения, руб.	**?**	**250 000 000,00**	**426 000 000,00**	**45 100 000,00**
Цена предложения, руб./сот.	**?**	500 000,00	600 000,00	550 000,00
Текст объявления	x	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок 5 га на 1-й линии трассы в аэропорт Домодедово в 9 км от МКАД по Каширскому шоссе вблизи н.п. Коробово. Категория земель - земли промышленности. ВРИ - для строительства многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Великолепная транспортная доступность - асфальтированная дорога. До и после участка (0,2-1,0 км) находятся развязки на Домодедовском шоссе. Имеется съезд с трассы на дублер, с которого возможна организация заезда на участок. В непосредственной близости находится автотехцентр Volvo «Обухов», Cargo Terminal, таможенный терминал, офисно-торговый центр компании Bella. Получен ГПЗУ. Коммуникации рядом. Собственность. Добро пожаловать! С уважением, Галина	Реализация прав на земельный участок под размещение объектов коммерческой недвижимости (склад, производство, сервисное обслуживание) площадью 7,1 га. Участок, расположенный на территории производственно-логистического комплекса «Северное Домодедово». Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший. Участок обеспечен инженерными коммуникациями (электричество до 50,6 мВт, газ до 10 000 нм^3/ч, вода/стоки до 11000 м^3/сутки). Категория - земли населенных пунктов. Участок имеет уникальное местоположение: 12 км от МКАД, 20 км от аэропорта «Домодедово» на пересечении трассы «М-4 Дон» и Каширского шоссе. Прямое сообщение с г. Подольск, Домодедово, Щербинка. В 300 метрах строится новый жилой комплекс многоэтажной застройки «Домодедово Парк». Имеется утвержденный проект планировки территории. Цена 426 000 000 руб. без НДС	Продается земельный участок 82 сот. промышленного назначения. Расположен по адресу: г. Домодедово, рядом с Индустриальная улица, с. 1. Назначение: под строительство производственной базы, так же может быть использовать под производство, склады, коммерческую деятельность. Расположен в промышленной зоне, подведена дорога, большая санитарная зона до жилья. Кадастровый номер 50:28:0010105:623. Электричество, газ, вода по границе участка. Цена: 550 000 руб./сот., за весь 45 100 000 руб., торг, возможна рассрочка. Есть другие участки и строения на продажу
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	-	-	Площадь и кадастровый номер уточнены
Фото	x			

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/. Сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация уточнялись у продавцов в ходе телефонного интервьюирования.

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке оцениваемого объекта единица сравнения: удельный показатель стоимости за 1 сотку земельного участка.

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[103] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

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

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

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом земельного участка Объекта оценки является право собственности. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже также на праве собственности, корректировка не требуется.

У оцениваемого земельного участка в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): ипотека, санитарно-защитная зона хозяйственно-бытового водоснабжения, охранная зона транспорта, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, 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

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

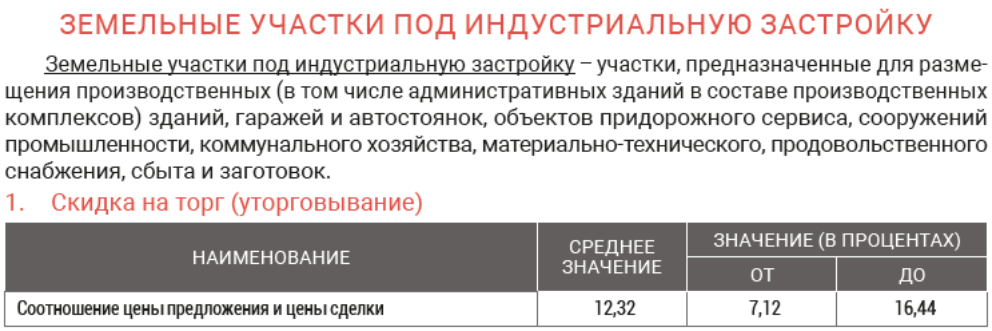
«Горки Ленинские, XIX в.». Описание влияния всех ограничений (обременений) на стоимость участка приведено в п. 3.3 Отчета. Расчет проводится без учета имеющихся ограничений (обременений) земельного участка.

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

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

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

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



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,32	7,12	16,44

Рис. 62. Скидки на торг[104]

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 12,32%.

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

Табл. 35. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./сот.	?	500 000	600 000	550 000
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
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	500 000	600 000	550 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	500 000	600 000	550 000
Дата продажи	3 ноября 2021 г.	окт.21	окт.21	окт.21
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	500 000	600 000	550 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-12,32%	-12,32%	-12,32%
Скорр. цена, руб./сот.	х	438 400	526 080	482 240

[104] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

Последовательные корректировки, суммарно	*x*	*-12,32%*	*-12,32%*	*-12,32%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	438 400	526 080	482 240

Корректировка на местоположение. В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в различных территориальных зонах (по удаленности) и направлениях относительно МКАД. Необходимо введение корректировки на местоположение.

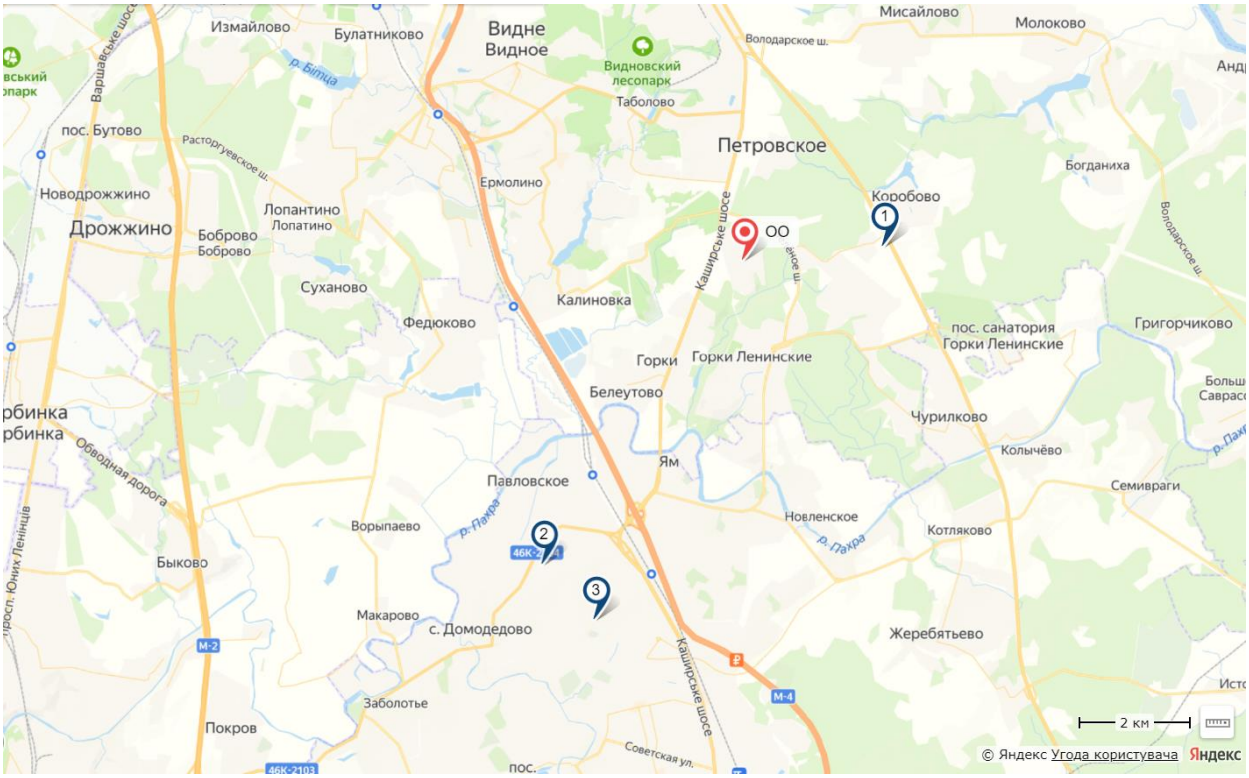


Рис. 63. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и Объекта оценки на карте

Корректировка на территориальную зону и местоположение объекта в составе субъектов Московского региона рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г.

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	1,04	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	1,14	1,06	1,21
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)	1,14	1,07	1,26
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)	1,12	1,06	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

Рис. 64. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[105]

Для объекта-аналога № 1, расположенного на расстоянии более 10 км от МКАД, но на незначительном удалении от оцениваемого объекта корректировка применена с использованием минимального коэффиента (1,07),

[105] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

для объектов-аналогов №2,3 применялось среднее значение коэффициента из диапазона (1,14). Расстояние от МКАД до объектов-аналогов представлено в предложениях по продаже участков, а также измерялось Оценщиком самостоятельно с помощью сервиса Яндекс. Карты.

Корректировка на направление была выполнена на основе данных анализа рынка, приведенных в п. 4.4.1 Отчета, о средних ценах предложения объектов производственно-складского назначения класса «А» по направлениям Московской области.

Направление	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Юг	20 016	49 091	36 136	8,6%	35 858
Юго-Восток	25 873	54 545	35 584	4,6%	38 016
Восток	23 629	60 676	35 279	-10,3%	39 394
Запад	23 760	63 622	35 077	8,3%	33 271
Северо-Запад	22 727	46 635	34 695	6,7%	35 129
Север	21 818	58 213	33 868	8,2%	36 872

Рис. 65. Цены предложения объектов производственно-складского назначения класса «А» по направлениям. Московская область, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)[106]

Табл. 36. Расчет суммарных корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Величина корректировки, %	x	7,00%	14,00%	14,00%
Направление[107]	Юго-Восток	Юго-Восток	Юг	Юг
Цена предложения объектов производственно-складского назначения класса «А»	35 584	35 584	36 136	36 136
Величина корректировки, %	x	0,00%	-1,53%	-1,53%
Суммарная величина итоговой корректировки, %	x	**7,00%**	**12,47%**	**12,47%**

Корректировка на расположение относительно автодорог. Расположение участка в непосредственной близости от автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и объект-аналог № 3 расположены рядом с автодорогами, корректировка не требуется. Объекты-аналоги № 1, 2 расположены на первой линии крупных автодорог/магистралей, требуется введение корректировки.

[106] *Информационно-аналитический портал о недвижимости Бюллетень рынка недвижимости (БРН) / Исследование рынка коммерческой недвижимости Московской области, 2 кв. 2021 г., https://analytics.brn.media/edition4293/article4407.html*

[107] *Выбор направления осуществлялся согласно http://sectors-mo.rway.online*

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	1,17	1,09	1,27

Рис. 66. Корректирующие коэффициенты для земельных участков производственно-складского назначения по фактору расположения относительно автодорог[108]

Коэффициент для объектов-аналогов № 1, 2 принят на максимальном уровне, что соответствует первой линии крупной автодороги, для Объекта оценки и объекта-аналога № 3 коэффициент принят на уровне среднего значения.

Табл. 37. Расчет корректировок на расположение относительно автодорог

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,17	1,27	1,27	1,17
Величина корректировки, %	х	-7,87% (=(1,17/1,27-1)*100%)	-7,87% (=(1,17/1,27-1)*100%)	0,00%

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,38	**1,57**
	0,5–1	0,91	1,00	1,12	1,25	**1,43**
	1–5	0,81	**0,89**	1,00	1,12	**1,28**
	5–10	0,72	0,80	**0,89**	1,00	1,14
	>10	0,64	0,70	0,78	**0,88**	1,00

Рис. 67. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади[109]

Табл. 38. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, сот.	467,89	500,00	710,00	82,00
Площадь, га	4,68	5,00	7,10	0,82
Величина корректировки, %	х	0,00%	12,00%	-11,00%

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, стоимость участка, имеющего 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 (центральная),

[108] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

[109] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

газоснабжение, что можно сказать и про объект-аналог № 2. У объектов-аналогов № 1, 3 инженерные коммуникации проходят по границе участков, 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	1,15	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,06	1,11
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	1,07	1,04	1,11

Рис. 68. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций[110]

Табл. 39. Расчет корректировок на коммуникации

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Инженерные коммуникации	*Водоснабжение (центральное), электроснабжение, канализация (центральная), газоснабжение*	*Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе*	*Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке*	*Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе*
Водоснабжение	**На участке**	**По границе**	**На участке**	**По границе**
Коэффициент	1,07	1	1,07	1
Корректировка, %	x	7,00%	0,00%	7,00%
Газоснабжение	**На участке**	**По границе**	**На участке**	**По границе**
Коэффициент	1,09	1	1,09	1
Корректировка, %	x	9,00%	0,00%	9,00%
Электроснабжение	**На участке**	**По границе**	**На участке**	**По границе**
Коэффициент	1,15	1	1,15	1
Корректировка, %	x	15,00%	0,00%	15,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	***x***	***31,00%***	***0,00%***	***31,00%***

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и все 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. У всех объектов-аналогов благоустройство участка отсутствует. Требуется введение корректировки.

[110] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,05	1,20	**1,12**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,01	1,18	**1,09**
5	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - **для участков производственного и складского назначения**	1,05	1,20	**1,12**
6	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,22	**1,14**
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,06	**1,05**
8	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	**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. 69. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры[111]

Величина корректирующего коэффициента для расчета корректировок определена Оценщиком на уровне среднего значения представленного выше диапазона, т.к. не выявлено факторов, обуславливающих применение минимального или максимального значений. Кроме корректировки на ограждение, где используется минимальное значение, т.к. ограждение земельного участка представлено сетчатым металлическим забором.

Табл. 40. Расчет корректировок на благоустройство земельного участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Благоустройство участка	Асфальтобетонное покрытие, ограждение, освещение территории	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием	Имеются	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,09	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	9,00%	9,00%	9,00%
Ограждение	Огражден металлическим забором (сетка)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,04	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	4,00%	4,00%	4,00%
Освещение территории	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,02	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	2,00%	2,00%	2,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	**х**	**15,00%**	**15,00%**	**15,00%**

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, введение корректировки не требуется.

[111] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda*

Корректировка на категорию земельного участка. Оцениваемый земельный участок и объект-аналог № 1 расположены на землях промышленности, корректировка не требуется. Объекты-аналоги № 2-3 расположены на землях населенных пунктов, требуется введение корректировки.

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	1,13

Рис. 70. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земли, к которой относится земельный участок[112]

Табл. 41. Расчет корректировок на категорию земельного участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Коэффициент	1,00	1,00	1,08	1,08
Величина корректировки, %	-	0,00%	-7,41% (=(1/1,08-1)×100%)	-7,41% (=(1/1,08-1)×100%)

Корректировка на разрешенное использование. Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение, корректировка не требуется.

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, не выявлены. Корректировка не требуется.

Схема согласования откорректированных цен аналогов.

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

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

- $Ц_{пр.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

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

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

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

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

[112] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

Табл. 42. 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
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	х	438 400	526 080	482 240
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	Московская обл., Ленинский г.о., с/о Горкинский, западнее д. Коробово, уч. № 55/1	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ориентир - ул. Логистическая, 1	Московская обл., г. Домодедово, ул. Индустриальная, стр. 1
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	х	7,00%	12,47%	12,47%
Корректировка, руб./сот.	х	0	65 615	60 147
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
Корректировка, %	х	-7,87%	-7,87%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	-34 520	-41 424	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь, сот.	467,89	500,00	710,00	82,00
Корректировка, %	х	0,00%	12,00%	-11,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	63 130	-53 046
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (центральное), электроснабжение, канализация (центральная), газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Корректировка, %	х	31,00%	0,00%	31,00%
Корректировка, руб./сот.	х	135 904	0	149 494
Корректировка на экономические характеристики объекта				
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Благоустройство участка	Асфальтобетонное покрытие, ограждение, освещение территории	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	15,00%	15,00%	15,00%
Корректировка, руб./сот.	х	65 760	78 912	72 336
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Склады	Под строительство производственной базы
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	x	0,00%	-7,41%	-7,41%
Корректировка, руб./сот.	x	0	-38 969	-35 721
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Относительная коррекция, %	*x*	*45,13%*	*24,19%*	*40,07%*
Относительная коррекция, руб./сот.	x	197 832	127 264	193 210
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения)[113], %	***x***	***60,87%***	***54,75%***	***76,88%***
Скорректированная стоимость, руб./сот.	**x**	**636 232**	**653 344**	**675 450**
1-ABS (суммарная корректировка)	x	39%	45%	23%
Коэффициент вариации	x	*3%*		
Разница между минимальным и максимальным значением	x	*6%*		
Весовой коэффициент	**100,0%**	**36%**	**42%**	**22%**
Удельная стоимость, руб./сот.	**651 870**	**231 581**	**275 009**	**145 280**
Площадь земельного участка, сот.	467,9			
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.	**305 003 000**			

[113] *Абсолютная валовая коррекция объектов-аналогов имеет значительную величину ввиду учета корректировки на наличие коммуникаций и асфальтобетонного покрытия, ограждения, освещения территории, что связано с необходимостью учета освоенности оцениваемого земельного участка*

6.3. Затратный подход

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

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

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

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

В рамках затратного подхода выделяют следующие этапы определения стоимости:

1. Сбор информации об Объекте оценки (сведения о затратах на приобретение, транспортировку, сборку / строительство и др.) и об аналогичных оцениваемому или идентичных Объектах (сведения об их ценах, основных характеристиках и параметрах).
2. Анализ Объекта оценки (анализ калькуляции). Выделение, при необходимости, из целого Объекта его составных частей (например, отдельные станки и оборудование из технологического комплекса или цеха, составные части персонального компьютера и т.д.).
3. Изучение зависимости между ценами на Объекты-аналоги и их параметрами.
4. Подбор для каждого оцениваемого Объекта наиболее подходящего метода оценки и проведение необходимых расчетов для определения стоимости.
5. Определение для каждого Объекта оценки потерь стоимости в результате всех видов износа и устареваний (физического износа, функционального и экономического устаревания).
6. Определение стоимости или иной стоимости с учетом совокупного износа и устареваний.

Методы определения затрат, в рамках затратного подхода, делят на 2 группы:

1. ***Методы, основанные на способах прямого определения затрат***. К ним относятся:
    - метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов Объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку / строительство с учетом прибыли;
    - метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;
    - метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

2. ***Методы, основанные на способах косвенного определения затрат***. К ним относятся:

- метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе Объектов, аналогичных оцениваемому имуществу по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик Объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого Объекта;
- индексный метод (по трендам изменения цен);
- метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

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.

Индексный метод (по трендам изменения цен)

Индекс (тренд) цен получают путем анализа изменения (колебания) себестоимости или цены с течением времени. Индекс изменения цен определяется по формуле:

$$\boldsymbol{K_i} = Ц_i / Ц_{баз}, \text{ где:}$$

- $К_i$ - индекс (тренд) изменения цен;
- $Ц_i$ – цена объекта текущего года;
- $Ц_{баз}$- цена объекта базового года.

В общем виде стоимость на основе индексного метода определяется по формуле:

$$С = Ц * (\frac{К_{мо}}{К_{ми}}), \text{ где:}$$

- С – искомая стоимость Объекта оценки;
- Ц – цена известная цена объекта;
- $К_{мо}$ – индекс изменения цен текущего года (момент оценки);
- $К_{ми}$ – индекс изменения цен известного года (года изготовления / постройки или года покупки).

Индексный метод основан на индексации фактической стоимости приобретения (первоначальной стоимости) отдельных объектов с применением индексов изменения стоимости (индексы цен производителей).

Индексы для пересчета стоимости в текущий уровень цен оцениваемых объектов определяются и рассчитываются по соответствующему региону, исходя из периодов осуществления затрат и приобретение объектов, а также результатов предшествующих переоценок. Коэффициенты пересчета цен в данной работе определены на основании статистических данных.

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.

Расчет затрат на воспроизводство велся путем умножения первоначальной стоимости оцениваемых объектов на соответствующие коэффициенты пересчета цен по формуле:

$$СЗВ_{2021} = БС * К_{д.оц.}, \text{ где:}$$

- $СЗВ_{2021}$ – текущая стоимость затрат на воспроизводство оцениваемого имущества на дату оценки;
- БС - базовая стоимость (первоначальная стоимость);
- К д.оц. - коэффициент пересчета цен к текущему уровню (на дату оценки).

Для определения стоимости инфраструктурных объектов используется индексный метод с применением данных информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №116, сентябрь 2021, раздел 2.1. «Средние региональные индексы», информационно-аналитических бюллетеней КО-ИНВЕСТ № 86, январь 2014 (для зданий насосной с резервуарами, строение 3 и КПП, строение 2), № 87, апрель 2014 (для здания котельной, строение 4), № 94, январь 2016 (для сети газопотребления), раздел 2.1 «Средние региональные индексы». Индекс перехода цен рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса за 3 квартал 2021 г. и накопительного индекса на дату, соответствующую дате, на которую определены затраты на строительство. Использование индексов КО-ИНВЕСТ обуславливается тем, что, данные позиции являются зданиями и сооружениями, для которых более точные данные приведены в справочнике КО-ИНВЕСТ.

Табл. 43. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания насосной с резервуарами, строение 3

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	24 828 409,32
Дата, по состоянию на которую определены затраты	20 декабря 2013 г.
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на сентябрь 2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	11,126
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на декабрь 2013 г., по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	7,847
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,418
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	35 203 375

Табл. 44. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания котельной, строение 4

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	9 875 877,40
Дата, по состоянию на которую определены затраты	20 мая 2014 г. / 01 июня 2014 г.
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на сентябрь 2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	11,126
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на июнь 2014 г., по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	7,800
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,426
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	14 087 053

Табл. 45. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания КПП, строение 2

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	3 854 077,40
Дата, по состоянию на которую определены затраты	20 декабря 2013 г.
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на сентябрь 2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	11,126
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на декабрь 2013 г., по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	7,847
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,418
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	5 464 568

Табл. 46. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству сети газопотребления

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	2 124 919,75
Дата, по состоянию на которую определены затраты	18 ноября 2015 г.
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на сентябрь 2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	11,126
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на ноябрь 2015 г., по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	8,174
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,361

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	2 892 324

Определение прибыли предпринимателя

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

СРД-28, май 2021 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Май 2020 г	Май 2021 г.
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	15
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	12
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	11
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	8	6
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	64	69
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	49	52
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	44	46
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	38	41
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	26	25
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	20
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	16	19
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	15	16
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/-12	/-13

Рис. 71. Данные о размере прибыли предпринимателя[114]

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) в размере 69%.

Табл. 47 Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания насосной с резервуарами (строение 3) с учетом прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по строительству объектов, руб. без НДС	35 203 375
Прибыль предпринимателя, %	69,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	59 493 703,43

Табл. 48. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания котельной (строение 4) с учетом прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по строительству объектов, руб. без НДС	14 087 053
Прибыль предпринимателя, %	69,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	23 807 119,25

Табл. 49. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания КПП (строение 2) с учетом прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по строительству объектов, руб. без НДС	5 464 568
Прибыль предпринимателя, %	69,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	9 235 119,93

Табл. 50. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству сети газопотребления с учетом прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по строительству объектов, руб. без НДС	2 892 324
Прибыль предпринимателя, %	69,00%

[114] *Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №28) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2021 г.*

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	4 888 027,73

Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

1) Обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
2) Определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
3) Определение износа методом разбиения на виды износа;
4) Определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств;
5) Определение износа методом эффективного возраста;
6) Определение износа методом сравнения продаж.

Величина физического износа определялась согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за 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 15% (минимальное значение диапазона «3-хорошее состояние). Год строительства сети газопотребления – 2018, учитывая незначительные сроки эксплуатации степень износа принимается равной 10% (значение диапазона «2-очень хорошее состояние» (мелкие повреждения, которые не требуют ремонта)).

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Признаки функционального устаревания не выявлены.

Экономическое устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также

правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. В отношении рассчитываемых объектов признаки экономического устаревания не выявлены.

Накопленный износ и устаревания определяются по формуле:

$$И_{накопл} = 1 - (1 - К_{ФИ}) \times (1 - К_{ФУ}) \times (1 - К_{ВНЕШ}).$$

Табл. 52. Итоговый расчет стоимости затратным подходом здания насосной с резервуарами, строение 3

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	59 493 703,43
Физический износ	15,0%
Функциональное устаревание	0,0%
Внешнее устаревание	0,0%
Совокупный износ и устаревания	15,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	50 569 648,00
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. с учетом округления без НДС	**50 570 000**
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. с учетом округления с НДС	**60 684 000**

Табл. 53. Итоговый расчет стоимости затратным подходом здания котельной, строение 4

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	23 807 119,25
Физический износ	15,0%
Функциональное устаревание	0,0%
Внешнее устаревание	0,0%
Совокупный износ и устаревания	15,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	20 236 051,00
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. с учетом округления без НДС	**20 236 000**
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. с учетом округления с НДС	**24 283 200**

Табл. 54. Итоговый расчет стоимости затратным подходом здания КПП, строение 2

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	9 235 119,93
Физический износ	15,0%
Функциональное устаревание	0,0%
Внешнее устаревание	0,0%
Совокупный износ и устаревания	15,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	7 849 852,00
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. с учетом округления без НДС	**7 850 000**
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. с учетом округления с НДС	**9 420 000**

Табл. 55. Итоговый расчет стоимости затратным подходом сети газопотребления

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	4 888 027,73
Физический износ	10,0%
Функциональное устаревание	0,0%
Внешнее устаревание	0,0%
Совокупный износ и устаревания	10,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	4 399 225,00
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. с учетом округления без НДС	**4 399 000**
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. с учетом округления с НДС	**5 278 800**

6.4. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости[115]:

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

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

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости[116]:

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

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

---

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости[117]:

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

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 Договора). Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков. Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

6.4.2. Определение длительности прогнозного периода

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

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

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

[117] *По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.*

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

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

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 4,16[118] годам (исходя из даты оценки – 03 ноября 2021 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г.

6.4.3. Прогноз расходов

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.
- 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;

[118] *0,16 года – доля года с 03 ноября 2021 г. по 31 декабря 2021 г.*

- 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.

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.

6.4.4. Прогноз доходов

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

Расчет стоимости проводится с учетом наличия Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. Полученная стоимость Объекта оценки основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации имущества существенно не изменится в случае его продажи.

Долгосрочный договор аренды заключен 26 октября 2021 г. между ООО «Логистическая группа «Адмирал» (арендатор) и ООО «Адмирал-МО» (арендодатель) на 10 (десять) лет с даты подписания Акта приема-передачи с правом любой из Сторон расторгнуть настоящий 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.

Также следует отметить, что Арендатор и Арендодатель входят в одну группу компаний Логистическая группа «Адмирал». Следовательно, Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. заключен между аффилированными лицами. При этом целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для включения имущества в состав фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО» (продажа ООО «Адмирал-МО» недвижимости ЗПИФ). Таким образом, после приобретении объекта оценки в состав ЗПИФ понятие аффилированности лиц к Арендатору и Арендодателю будет не применимо.

Согласно п. 2.5 и 5.1.1 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. для расчета арендной платы используются следующие величины арендных ставок и арендуемой площади помещений:

Табл. 56. Величины арендных ставок согласно Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г.

Наименование	Площадь по Договору, кв. м/Количество, шт. (для машиномест)	Ставка, руб./кв. м/год (без НДС)
Помещения сухого склада	13 235,70	3 906,00
Помещения температурно-контролируемого склада (+18С)	8 750,80	5 859,00
Помещения морозильного склада (-20С)	2 212,90	9 207,00
Помещения АБЧ	2 177,00	6 975,00
Машиноместо (грузовые автомобили)	80,00	104 625,00
Машиноместо (легковые автомобили)	30,00	39 060,00
Итого:	**26 376,40**	-
Средневзвешенная арендная ставка по комплексу (без учета платы за машиноместа)		**5 251,98**

Как было отмечено выше, в п. 6.4.3 Отчета, все расходы собственника компенсирует арендатор в соответствии с фактическими расходами.

Далее Оценщик проанализировал соответствие арендных ставок, указанных в долгосрочном договоре аренды, рыночным данным. Для этого текущие арендные ставки, указанные в Долгосрочном договоре аренды, были сопоставлены с имеющейся аналитической информацией, представленной в открытых информационных источниках, либо с предложениями, представленными на открытом рынке (в случае наличия таких предложений).

Помещения сухого склада и температурно-контролируемого склада (+18 С)

Общая площадь помещений сухого склада и температурно-контролируемого склада (+18 С), переданных в аренду, составляет 21 986,5 кв. м или 83,4% от общей площади здания. Из них 8 750,8 кв. м являются помещениями температурно-контролируемого склада (+18 С).

Согласно представленному анализу рынка в п. 4.4.1 Отчета, средневзвешенная ставка аренды в зоне расположения Объекта оценки (Южное направление, ≈10 км от МКАД) в классе А складской недвижимости по итогам девяти месяцев 2021 года составила 4 800 руб./м^2/год triple net без НДС. Средневзвешенная ставка аренды, предусмотренная Долгосрочным договором аренды от 26 октября 2021 г. за помещения сухого склада на дату оценки составляет 3 906 руб./м^2/год triple net без НДС, что на 18,6% ниже, чем в среднем по рынку. Такая разница в ставках является существенной, но допустимой.

Средневзвешенная ставка аренды, предусмотренная Долгосрочным договором аренды от 26 октября 2021 г. за помещения температурно-контролируемого склада (+18 С) на дату оценки составляет 5 859 руб./м^2/год triple net без НДС.

Рыночные данные по сегменту аренды температурно-контролируемых складов (+18 С) ограничены. Данный формат помещений не представлен на рынке в рамках существующей вакансии и является наименее востребованным среди арендаторов. По оценкам Cushman&Wakefield премия к ставке сухого склада может составить около 15-20%. При этом разница между контрактной ставкой за помещения температурно-контролируемого склада (+18 С) и средневзвешенной рыночной ставкой за помещения сухого склада составляет 22,1%, что сопоставимо с данными Cushman&Wakefield. Таким образом, в результате проведенного анализа представленных в открытом доступе данных, Оценщик заключил, что арендная ставка, указанная в долгосрочном договоре аренды (5 859 руб./кв. м/год triple net без НДС), и принимаемая в дальнейшем к расчету, соответствует рыночным данным.

Помещения морозильного склада

Общая площадь помещений морозильного склада, переданных в аренду, составляет 2 212,9 кв. м или 8,4% от общей площади здания.

Величина арендной ставки, предусмотренная Долгосрочным договором аренды от 26 октября 2021 г. за помещения морозильного склада на дату оценки составляет 9 207,0 руб./м^2/год triple net без НДС.

В связи с отсутствием в открытых информационных источниках актуальной на дату оценки информации о развитии рынка низкотемпературных складов Московского региона, Оценщик использует данные[119] анализа рынка по состоянию на середину 2020 года, как наиболее близкие к дате оценки. При этом делается допущение, что существенных изменений в относительных величинах на рынке с середины 2020 года по ноябрь 2021 г. не произошло.

Так, средний уровень запрашиваемых ставок аренды в Московском регионе для готовых объектов находится в диапазоне 8 000 – 10 500 руб./кв. м/год для морозильных складов (без учета НДС и операционных расходов), при этом среднее значение составляет 9 250,0 руб./кв. м/год, что практически соответствует величине арендной ставки по Долгосрочному договору аренды.

Как было отмечено в п. 4.4.1 Отчета рынок мультитемпературных складов, а именно холодильных и морозильных складов, узок. Такие склады строятся, как правило, по запросу, а не для спекулятивных целей. Поэтому количество предложений на рынке аренды ограничено. Отсутствие вакантных морозильных помещений в субрынке либо недостаточное их количество для репрезентативной выборки не позволяет достоверно определить среднюю ставку по такому типу помещений в конкурентной зоне. В более широкой локации (Московская область, 0-30 км до МКАД) на дату оценки представлены следующие предложения об аренде морозильного склада:

[119] *см. п. 4.4.1 Отчета*

Табл. 57. Описание аналогов для определения средней рыночной ставки аренды морозильных складов[120]

№ п/п	Тип объекта	Класс качества	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Точная ссылка	Источник данных	НДС	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС
1	Морозильный склад (температурный режим: -18С / -23С)	А	Московская обл., г.о. Подольск, с. Сынково, 77	4 000	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/255039017/	Агентство недвижимости «Респект Недвижимость», +7 983 666-35-43	Не включен	7 500
2	Морозильный склад (температурный режим: -24С)	А	Московская обл., Ленинский г.о., дер. Горки, 16/1	6 900	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/264708291/	Департамент складской и индустриальной недвижимости, +7 981 666-82-54	Включен	11 200
3	Морозильный склад (температурный режим: -16С / -22С)	А	Московская обл., г. Звенигород, Проектируемый проезд 10, владение 17	2 250	https://promholod.skladium.ru	+7 495 648 62 91	Включен	8 320
4	Морозильный склад (температурный режим: -16С / -22С)	А	Московская обл., г.о. Люберцы, Раменское, дп Родники, ул. Трудовая, д 10	2 260	https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_multitemperaturnogo_sklada_klassa_2229795037	Компания SKLADMAN USG, +7 495 727-58-68	Включен	13 333
5	Морозильный склад (температурный режим: -16С / -22С)	А	Московская обл., г.о. Домодедово, с. Ям, 3	1 600	https://art-lodzhistik.skladium.ru	+7 495 648 62 91	Не включен	10 334

Табл. 58. Описание аналогов для определения средней рыночной ставки аренды морозильных складов (продолжение таблицы)

№ п/п	Коммунальные платежи арендатора	Эксплуатационные платежи арендатора	Операционные расходы собственника	Корректировка на наличие в составе арендной ставки коммунальных платежей арендатора, %	Корректировка на наличие в составе арендной ставки эксплуатационных платежей арендатора, %	Корректировка на наличие в составе арендной ставки OPEX собственника, руб.	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без учета всех OPEX
1	Не включены	Не включены	Не включены	0,0%	0,0%	0,0	7 500
2	Не включены	Включены	Включены	0,0%	-9,50%	-1 500	8 636
3	Не включены	Не включены	Не включены	0,0%	0,0%	0	8 320
4	Не включены	Включены	Включены	0,0%	-9,50%	-1 500	10 566
5	Не включены	Не включены	Не включены	0,0%	0,0%	0	10 334
Среднее значение							**9 071**

Обоснование значений используемых корректировок приведено ниже[121].

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

[121] *Ввиду отсутствия каких-либо выявленных причин, обуславливающих использование минимальных или максимальных коэффициентов, к расчетам принимались их средние значения*

Уровень расходов производственно-складских объектов

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	6,53%	8,47%
Водоснабжение и канализация	3,00%	2,30%	3,70%
Отопление	5,00%	4,19%	5,81%
Итого коммунальные платежи:	15,5%	12,6%	18,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	1,43%	2,57%
Интернет и средства связи	1,50%	1,18%	1,82%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	2,46%	3,54%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	2,32%	3,68%
Итого эксплуатационные платежи:	9,5%	7,6%	11,4%
Итого типовые операционные расходы арендатора	25,0%	21,8%	28,2%

Рис. 72. Операционные расходы арендатора в величине удельной валовой арендной ставки, в %[122]

Согласно п. 4.4.1 операционные расходы для холодильных и морозильных складов составляют 1 400 – 1 600 руб./кв. м/год или 1 500 руб./кв. м/год в среднем по состоянию на 2 кв. 2020 г. Согласно данным объявления объекта-аналога № 1 в таблице выше, операционные расходы по состоянию на октябрь 2021 г. также составляют 1 500 руб./кв. м/год, т.е. существенно не изменились за 1,5 года. Поэтому для корректировок цен предложений по аренде используется величина операционных расходов в размере 1 500 руб./кв. м/год.

Диапазон рыночных арендных ставок без операционных расходов составляет 7 500 - 10 566 руб./кв. м/год без НДС. Среднее значение по полученной выборке составляет 9 071 руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки на ≈1,5%, т.е. незначительно. В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендная ставка, указанная в долгосрочном договоре аренды (9 207 руб./кв. м/год без операционных расходов и НДС), и принимаемая в дальнейшем к расчету соответствует рыночным данным.

Помещения административно-бытовой части (офисы)

Общая площадь административно-бытовой части складского комплекса, переданная в аренду, составляет 2 177,0 кв. м или 8,3% от общей площади здания.

Величина арендной ставки, предусмотренная Долгосрочным договором аренды от 26 октября 2021 г. за помещения административно-бытовой части на дату оценки составляет 6 975,0 руб./м^2/год triple net без НДС.

Далее Оценщик проанализировал соответствие арендной ставки, указанной в долгосрочном договоре аренды, рыночным данным. Для этого были рассмотрены наиболее сопоставимые предложения, представленные на открытом рынке.

[122] *«Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019 г.*

Табл. 59. Описание аналогов для определения средней рыночной ставки аренды для административно-бытовых помещений[123]

№ п/п	Тип объекта	Класс качества	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Точная ссылка	Источник данных	НДС	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС
1	Офисные помещения	A	Московская обл., г. Люберцы, пос. Томилино	517,8	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/265572011/	+7 962 367-84-79	Включен	9 306
2	Офисные помещения	B	Московская обл., г. Видное, ул. Павловская, 14Б	1 253,0	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/259666235/	Юлия Корчагина, +7 966 118-86-59	Включен	9 850
3	Офисные помещения	B	Московская обл., г. Видное, Белокаменное ш., 20	657,3	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/264331839/	Менеджер Три, +7 965 109-74-59	Включен	12 000
4	Офисные помещения	B	Московская обл., Ленинский г.о., Горки Ленинские рп, ш. Зеленое, 3	200,0	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/242023692/	+7 966 061-21-73 +7 985 894-09-70	Включен	10 000
5	Офисные помещения	B+	Московская обл., Ленинский г.о., Горки Ленинские рп, Технопарк промышленная зона, ул. Восточная, 16/1	156,0	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/266437198/	+7 917 581-48-42	Включен	6 667
6	Офисные помещения	B	Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка рп, ул. Шоссейная, 40	811,0	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/261718466/	+7 917 506-74-07	Включен	6 500

Табл. 60. Описание аналогов для определения средней рыночной ставки аренды морозильных складов (продолжение таблицы)

№ п/п	Коммунальные платежи арендатора	Эксплуатационные платежи арендатора	Операционные расходы собственника	Корректировка на наличие в составе арендной ставки коммунальных платежей арендатора, %	Корректировка на наличие в составе арендной ставки эксплуатационных платежей арендатора, %	Корректировка на наличие в составе арендной ставки OPEX собственника, руб.	Корректировка на доступ к объекту, %	Корректировка на класс, %	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без учета всех OPEX
1	Не включены	Включены	Включены	0,0%	-11,50%	-20,00%	0,00%	0,00%	6 589
2	Не включены	Не включены	Включены	0,0%	0,00%	-20,00%	-19,00%	15,00%	7 340
3	Не включены	Не включены	Включены	0,0%	0,00%	-20,00%	-19,00%	15,00%	8 942
4	Не включены	Не включены	Включены	0,0%	0,00%	-20,00%	-19,00%	15,00%	7 452
5	Не включены	Не включены	Не включены	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	7,00%	7 134
6	Не включены	Не включены	Включены	0,0%	0,00%	-20,00%	0,00%	15,00%	5 980
									7 239

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

Обоснование значений используемых корректировок приведено ниже[124].

Уровень расходов офисных объектов

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	**12,8%**	**11,1%**	**14,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	**11,5%**	**10,2%**	**12,8%**
Итого типовые расходы арендатора	**24,3%**	**22,0%**	**26,5%**

Рис. 73. Операционные расходы арендатора в величине удельной валовой арендной ставки, в %[125]

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

Рис. 74. Операционные расходы собственника в величине удельной валовой арендной ставки, в %[126]

Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,15	1,07	1,22

Рис. 75. Корректирующие коэффициенты на класс объекта[127]

[124] *Ввиду отсутствия каких-либо выявленных причин, обуславливающих использование минимальных или максимальных коэффициентов, к расчетам принимались их средние значения*

[125] *«Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019 г.*

[126] *«Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019 г.*

[127] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.*

Расположение офиса на закрытой территории складского комплекса (доступ к объекту)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Рис. 76. Корректирующие коэффициенты на расположение торгово-офисной недвижимости на закрытой территории[128]

Диапазон рыночных арендных ставок без операционных расходов составляет 5 980 - 8 942 руб./кв. м/год без НДС. Среднее значение по полученной выборке составляет 7 239 руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки на ≈4,0%, т.е. незначительно. В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендная ставка, указанная в долгосрочном договоре аренды (6 975 руб./кв. м/год без операционных расходов и НДС), и принимаемая в дальнейшем к расчету соответствует рыночным данным.

Величина общей платы за машиноместа в год составляет менее 7% в общей арендной плате по Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г. В связи с незначительным объемом данной статьи доходов, а также отсутствием в открытых источниках информации об арендной плате за машиноместа (т.к. данная информация, как правило, является закрытой и озвучивается собственником на этапе согласования аренды помещений) Оценщик принимает как допущение, что величины арендных ставок согласно долгосрочному договору аренды соответствуют рыночным данным.

Табл. 61. Величины арендных ставок машиномест согласно Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г.

Наименование	Количество, шт.	Ставка, руб./машиноместо/мес. (без НДС)	Ставка, руб./машиноместо/год (без НДС)
Машиноместо (грузовые автомобили)	80	8 718,75	104 625,00
Машиноместо (легковые автомобили)	30	3 255,00	39 060,00

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. Следует отметить, что данная величина сопоставима с размером среднегодовой инфляции в 2023-2024 гг. согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов[129], которая составила 4%. Таким образом, к дальнейшему расчету Оценщик принимает условия действующего долгосрочного договора аренды и производит ежегодную индексацию арендной платы за помещения на 5% в год.

Табл. 62. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном периоде

Период	03.11.2021-31.12.2021[130]	2022	2023	2024	2025
Площадь по ДДА, кв. м	26 376,40	26 376,40	26 376,40	26 376,40	26 376,40

[128] Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера

[129] Источник: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов, https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf; опубликовано 30 сентября 2021 г.

[130] Данный период составляет 0,16 года – с 03 ноября 2021 г. по 31 декабря 2021 г.

Период	03.11.2021-31.12.2021[130]	2022	2023	2024	2025
Арендная плата без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	5 251,98	5 251,98	5 514,58[131]	5 790,31	6 079,82
Арендная плата за помещения, руб./период без НДС	22 318 452,64	138 528 326,70	145 454 743,04	152 727 480,19	160 363 854,20
Количество грузовых машиномест, шт.	80	80	80	80	80
Арендная плата за грузовое машиноместо в год, руб. без НДС	104 625,00	104 625,00	109 856,25	115 349,06	121 116,52
Количество легковых машиномест, шт.	30	30	30	30	30
Арендная плата за легковое машиноместо в год, руб. без НДС	39 060,00	39 060,00	41 013,00	43 063,65	45 216,83
Арендная плата за машиноместа, руб./период без НДС	1 537 290,00	9 541 800,00	10 018 890,00	10 519 834,50	11 045 826,23
Денежный поток, руб. без НДС	**23 855 742,64**	**148 070 126,70**	**155 473 633,04**	**163 247 314,69**	**171 409 680,42**

6.4.5. Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость[132]

Средняя ставка капитализации для складских объектов по Московскому региону составляет 10,46% (см. раздел 4.4.2. данного Отчета).

В качестве долгосрочного темпа роста принимает темп ежегодной индексации согласно действующему долгосрочному договору аренды в размере 5% (подробнее см. п. 6.4.4 Отчета).

Табл. 63. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Ставка капитализации, %	10,46%
Долгосрочный темп роста в год, %	5,00%
Ставка дисконтирования, %	**15,46%**

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

Учет инфляционной составляющей

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

Учет рисков

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

---

[131] *Оценщик считает допустимым пренебречь точной датой индексации и принять ее в рамках настоящего расчета условно с 01 января 2023 г. и каждого последующего года в целях упрощения и прозрачности расчета. Возникающая при этом погрешность ничтожно мала*

[132] *Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., http://www.ocenchik.ru/docs/287.html*

Таким образом, к расчету принимается ставка дисконтирования в размере 15,46%.

6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

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

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

, где:

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

Или:

$$PV = \sum_{t}^{T} CF_t * P$$

, где:

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

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0.5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2021 г. составляет: 0,08=0,16 года / 2.

Табл. 64. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	03.11.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025
Денежный поток, руб. без НДС	23 855 742,64	148 070 126,70	155 473 633,04	163 247 314,69	171 409 680,42
Период	0,16	1,16	2,16	3,16	4,16
Середина периода (период дисконтирования)	0,08	0,66	1,66	2,66	3,66
Ставка дисконтирования	15,46%	15,46%	15,46%	15,46%	15,46%
Коэффициент дисконтирования	0,9885	0,9093	0,7876	0,6821	0,5908
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	**23 581 109,63**	**134 647 222,46**	**122 450 740,02**	**111 359 027,37**	**101 272 013,35**

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

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

Табл. 65. Расчет денежного потока первого года постропрогнозного периода

Период	Постпрогнозный период
Общая площадь по ДДА, кв. м	26 376,40
Арендная плата без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	6 383,81
Арендная плата за помещения, руб./период без НДС	168 382 046,91
Количество грузовых машиномест, шт.	80
Арендная плата за грузовое машиноместо в год, руб. без НДС	127 172,34
Количество легковых машиномест, шт.	30
Арендная плата за легковое машиноместо в год, руб. без НДС	47 477,67
Арендная плата за машиноместа, руб./период без НДС	11 598 117,54

Период	Постпрогнозный период
Денежный поток, руб. без НДС	**179 980 164,44**

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

179 980 164,44 руб. / 10,46% = 1 720 925 875,14 руб.

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 4,16. Коэффициент дисконтирования составляет 0,5498[133].

Таким образом, текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

1 720 925 875,14 × 0,5498 = 946 245 051,57 руб. без НДС.

6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Табл. 66. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	03.11.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	23 581 109,63	134 647 222,46	122 450 740,02	111 359 027,37	101 272 013,35	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС						946 245 051,57
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**1 439 555 164,39**					
Справедливая стоимость Объекта оценки округленно до тысяч, руб. без НДС	**1 439 555 000**					

[133] *Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.6 Отчета*

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся 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.

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.

Для определения стоимости Объекта оценки (здания 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 ли быть они согласованы.

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

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9

Рис. 77. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка[134]

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0	18,6	21,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0	20,5	23,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5	17,8	20,7

Рис. 78. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка[135]

Табл. 67. Неопределенность величины стоимости

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

Табл. 68. Неопределенность величины стоимости оцениваемых объектов

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	1 392 683 078	1 439 555 000	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	1 155 926 955	1 158 841 775	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	1 629 439 202	1 720 268 225	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	
	1 158 841 775	*1 629 439 202*	-
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. Рыночные данные (ставка аренды, доходности и т.п.), используемые в доходном подходе, быстрее реагируют на изменения рыночных условий, поэтому доходный поход более достоверно отражает влияние рыночной ситуации на стоимость объектов; так как объекты являются доходоприносящей недвижимостью. Также доходный подход лучше отражает специфику оцениваемых объектов, которая выражается в условиях аренды по Долгосрочному договору аренды, а именно невозможности расторгнуть Договор в течении 6-ти лет.

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

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

Табл. 69. Ранжирование факторов

Фактор	Ранг	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	5	62,5%
Сравнительный подход	3	37,5%
Сумма	**8**	**100,0%**
Достоверность информации		
Доходный подход	4	50,0%
Сравнительный подход	4	50,0%
Сумма	**8**	**100%**
Учет специфики объекта		
Доходный подход	5	55,6%
Сравнительный подход	4	44,4%
Сумма	**9**	**100%**
Учет задачи оценки		
Доходный подход	5	50,0%
Сравнительный подход	5	50,0%
Сумма	**10**	**100,0%**

Табл. 70. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	18,75%	11,25%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	13,89%	11,11%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	**100,00%**	**55,14%**	**44,86%**

Табл. 71. Согласование результатов для оцениваемых объектов

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	1 392 683 078	1 439 555 000	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*44,86%*	*55,14%*	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до миллионов рублей, руб.	**1 419 000 000**		

Табл. 72. 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 р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	305 003 000,00	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*1,00*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.[136]	**305 003 000**		

Табл. 73. 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 р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	Не применялся	Не применялся	50 570 000,00
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**50 570 000**		

[136] *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. 74. 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 р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	Не применялся	Не применялся	20 236 000,00
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**20 236 000**		

Табл. 75. 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 р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	Не применялся	Не применялся	7 850 000,00
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**7 850 000**		

Табл. 76. 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 р-н, д. Горки	Не применялся	Не применялся	4 399 000,00
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**4 399 000**		

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 ноября 2021 г. составляет:

1 419 000 000 (Один миллиард четыреста девятнадцать миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 77. Результаты оценки Объекта оценки[137]

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС[138]
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148	305 003 000
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223	1 030 942 000
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224	50 570 000
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222	20 236 000
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221	7 850 000
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки	50:21:0070211:1552	4 399 000
	Итого		**1 419 000 000**

[137] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для включения имущества в состав фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО»)*

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

«24» декабря 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ВТБ Капитал – 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 Стрелецкого Алексея Станиславовича, действующего на основании доверенности №182-21-ПР, именуемое в дальнейшем «Заказчик» 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 «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО», №207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 года:

1	Объект оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 1
2	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право собственности. Правообладатель ООО «Адмирал-МО», ОГРН 1135003004840 от 29.08.2013 г.
3	Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Вид: Аренда долгосрочный договор аренды от 26.10.2021 Вид: Ипотека дата государственной регистрации: 12.10.2021 номера государственной регистрации: 50:21:0070211:1223-50/128/2021-8 50:21:0070211:1221-50/128/2021-7 50:21:0070211:1224-50/128/2021-8 50:21:0070211:1552-50/128/2021-4 50:21:0070211:1222-50/128/2021-8 50:21:0070211:148-50/128/2021-6 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по истечению 180 дней с даты фактического предоставления кредита лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке зданий, сооружения и земельного участка, № 04631/МР-ДИ2, выдан 06.09.2021 Обременение будет снято до даты включения актива в состав имущества Фонда

1

		Вид: Ипотека дата государственной регистрации: 14.12.2019 номера государственной регистрации: 50:21:0070211:1223-50/021/2019-7 50:21:0070211:1221-50/021/2019-6 50:21:0070211:1224-50/021/2019-7 50:21:0070211:1552-50/021/2019-3 50:21:0070211:1222-50/021/2019-7 50:21:0070211:148-50/021/2019-5 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия по 30.12.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 40/11/19, выдан 02.12.2019 Обременение будет снято до даты включения актива в состав имущества Фонда Вид: Ипотека дата государственной регистрации: 11.10.2018 номера государственной регистрации: 50:21:0070211:1223-50/021/2018-6 50:21:0070211:1221-50/021/2018-5 50:21:0070211:1224-50/021/2018-6 50:21:0070211:1552-50/021/2019-2 50:21:0070211:1222-50/021/2018-6 50:21:0070211:148-50/021/2018-4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия по 30.12.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139 основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества (ипотека имущества третьего лица), № 36/11/18, выдан 28.06.2018. Обременение вид Ипотека будет снято до даты включения актива в состав имущества Фонда
4	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
5	Предполагаемое использование результатов оценки	Для включения имущества в состав фонда ЗПИ комбинированный фонд «ВТБ Капитал – Рентный доход ПРО» (далее – «фонд»). Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты

2

		составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
6	Вид стоимости	Справедливая стоимость
7	Дата оценки	3 ноября 2021 г.
8	Допущения, на которых должна основываться оценка	1) Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 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»; 2) Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; 3) Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; 4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки; 5) Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки; 6) В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки (в зависимости от Объекта оценки); 7) Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; 8) Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат приводится в рублях без НДС; 9) Расчет стоимости проводится с учетом действующего Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. 10) Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

9	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т. ч. 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 № 1
10	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
11	Стоимость услуг	, НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ
12	Срок проведения оценки	Не более 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления Заказчиком документов на Объект оценки
13	Порядок оплаты	Оплата оказанных услуг производится на основании выставленных Исполнителем счетов после согласования Акта оказанных услуг, если иное не предусмотрено в конкретном Задании на оценку, но не ранее включения Объекта в состав активов фонда. Обязательства по оплате считаются выполненными в момент списания денежных средств с расчетного счета Фонда. Если по любым основаниям Объект не будет приобретен в состав Фонда до 15.01.2022, счет Исполнителя оплачивается из собственных средств управляющей компании ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв.

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
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 «ВТБ Капитал - Рентный доход ПРО» №207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 года** и выполнено в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От Заказчика

Представитель по доверенности
ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв

/Стрелецкий А.С./

От Исполнителя

Генеральный директор

/Найчук С.О./

5

Приложение 2. Документы Оценщика



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3872**
дата включения в реестр **27 октября 2016**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.и.о генерального директора **А.В. Коста**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Диплом является документом о профессиональной переподготовке

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0449

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 008385

Настоящий диплом выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

в том, что он(а) с "01" октября 2013 г. по "30" июня 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО „Санкт-Петербургский государственный экономический университет" Институт дополнительного профессионального образования - „Высшая экономическая школа" по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Аттестационная комиссия решением от "26" июня 2014 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Овчинникова Виктора Сергеевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности.

Председатель аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург 2014

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1 «31» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «31» мая 2021 г. № 201

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «31» мая 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.

[redacted]

РОСГОССТРАХ

ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург «10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г.. с одной стороны, и **Овчинников Виктор Сергеевич**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4 Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
в рассрочку, согласно следующему графику платежей:
- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:
- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.
Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора
(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)
страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10»декабря 2020 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, улица Парковая, д.3 , ИНН 5027089703, КПП 997950001
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области
Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт – Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

_____ Алтунин К. С.

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г.Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19

_____Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт – Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.



Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

ИНН 7810233126
Адрес: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, д.27/21, оф.13

Является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Свидетельство № 1220
Дата выдачи: 30 июня 2009 г.

Генеральный директор НП «СМАО» Ю.В. Усова.

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"



СМАО

СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г
Дата выдачи

Настоящий сертификат выдан в том, что

0005
номер

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ИНН 7810233126

Соответствует требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 17.07.09 с изм. от 18.07.09)

Генеральный директор СМАО Ю.В. Усова

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00134/7-04

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

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

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: *согласно периодам ответственности:*

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: *не установлена*
Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*
Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.

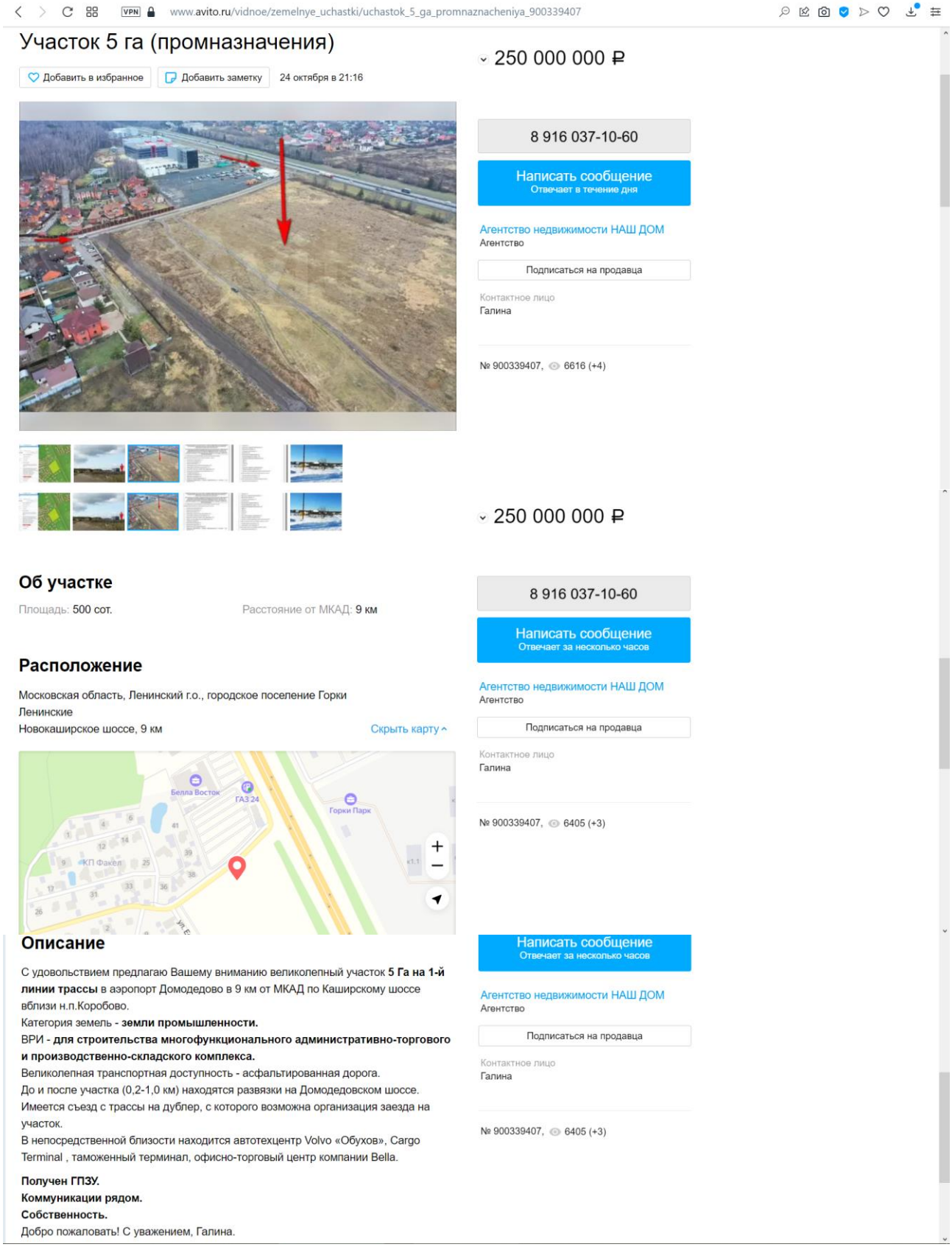
Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности

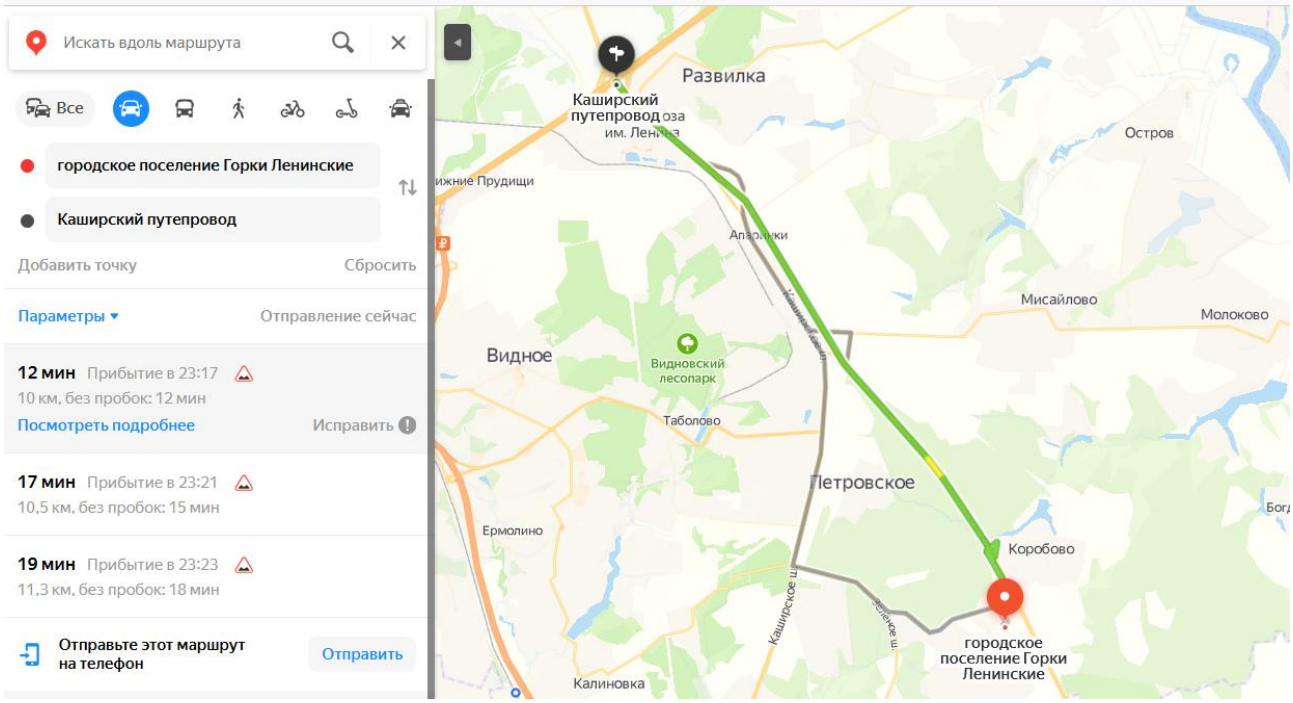
Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

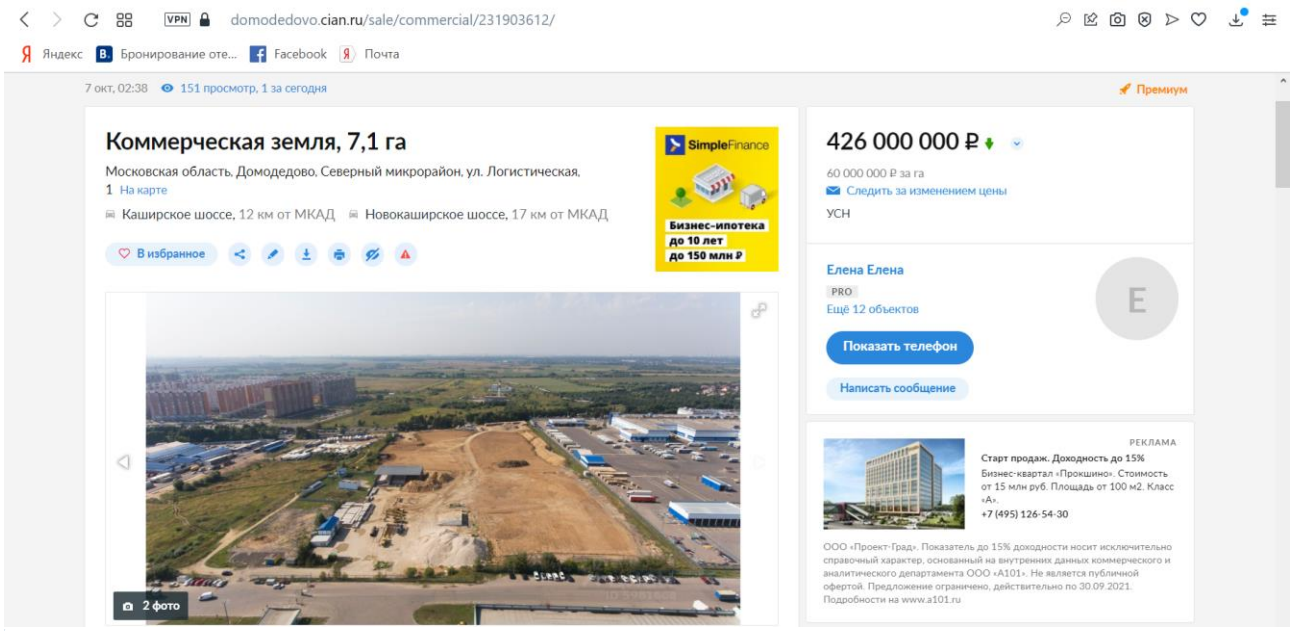
Предложения по продаже земельных участков

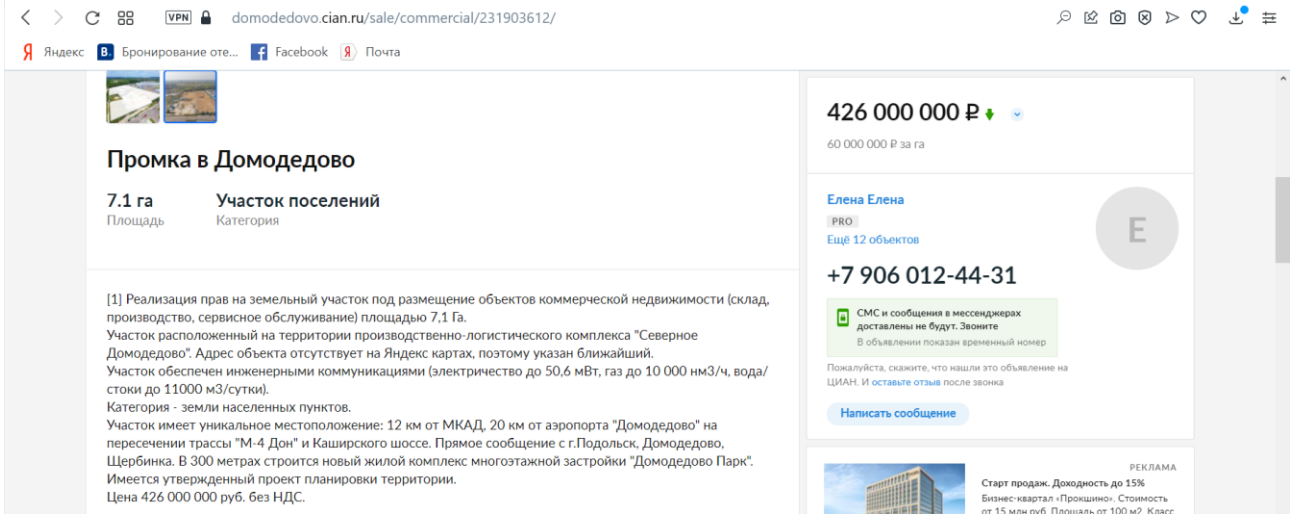
https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_900339407

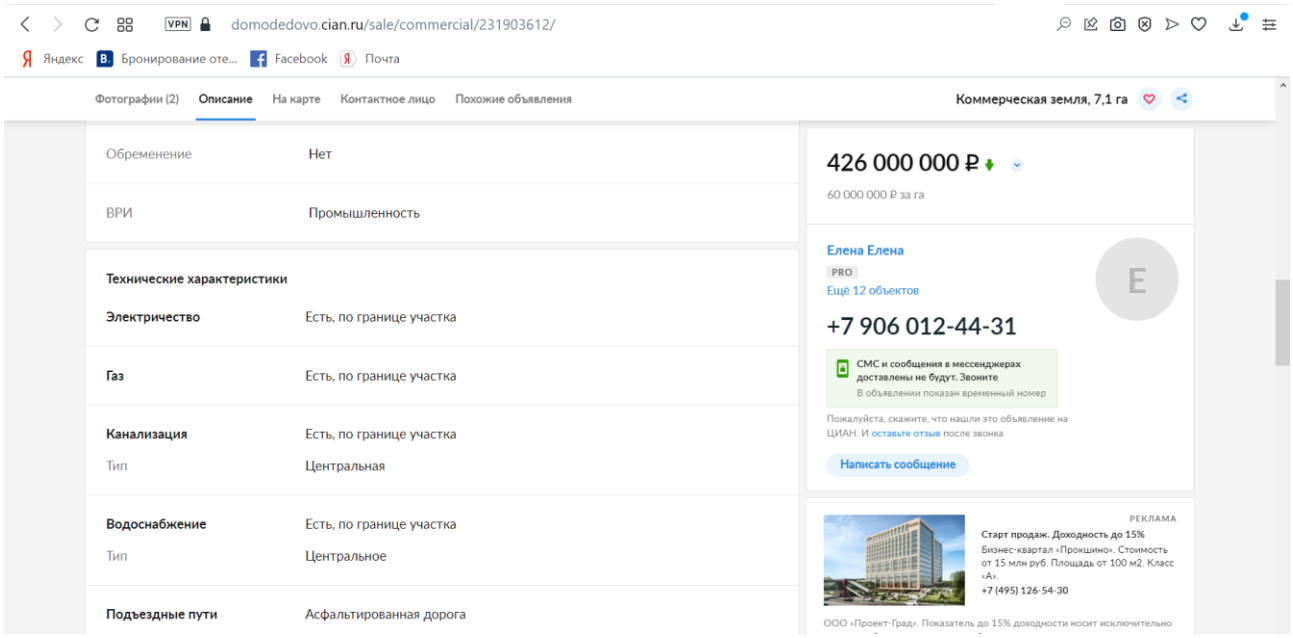




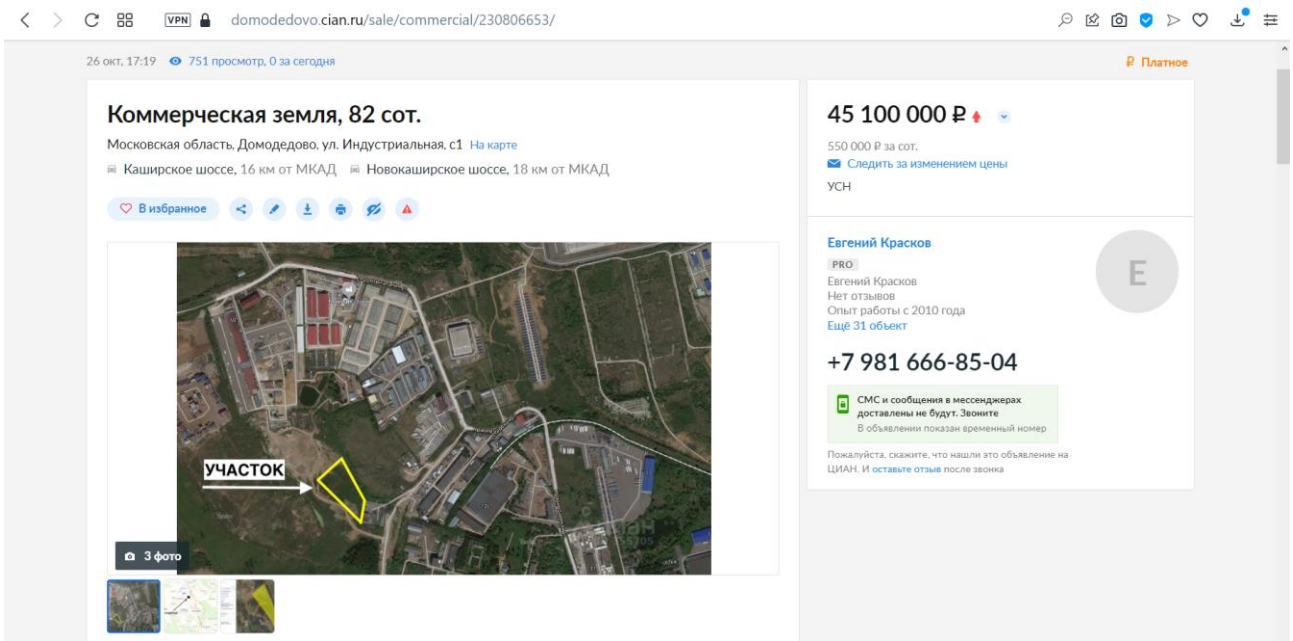
https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/231903612/

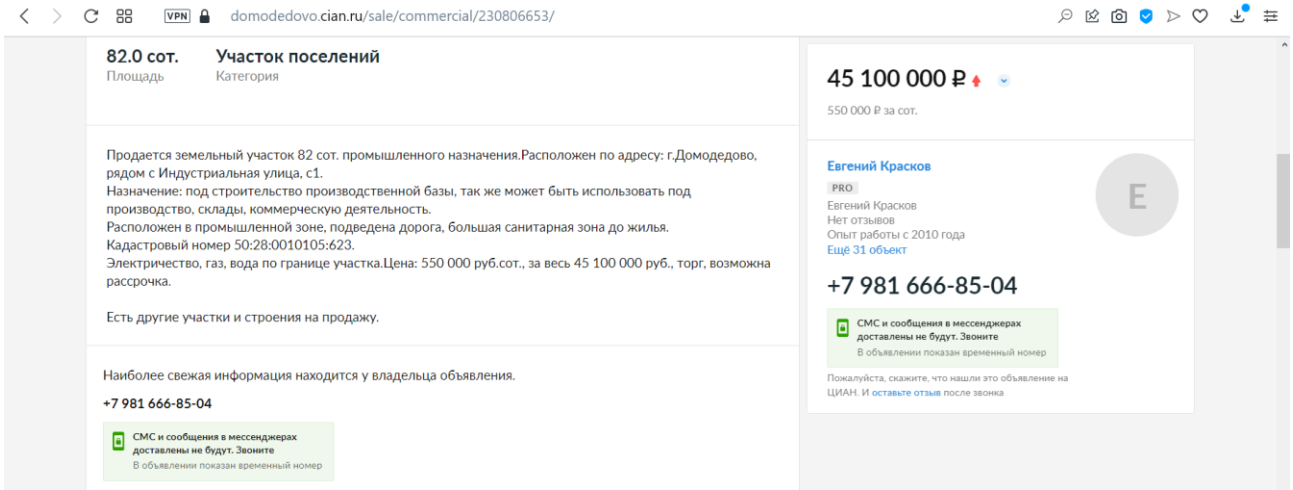


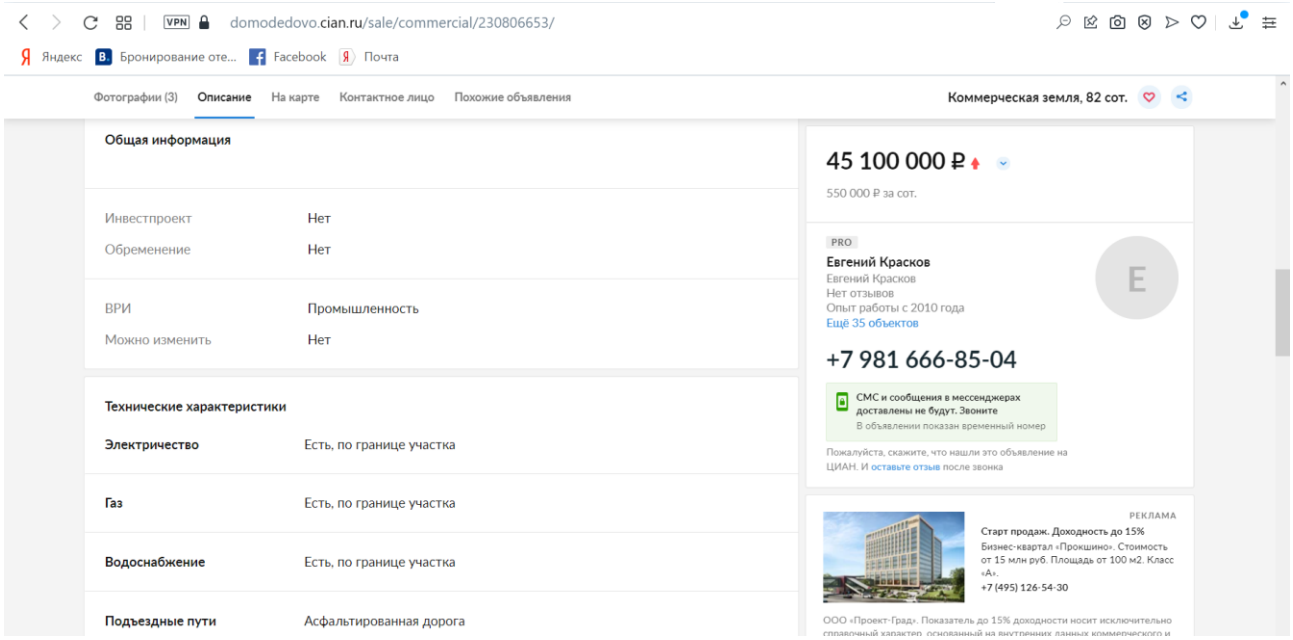




https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/230806653/

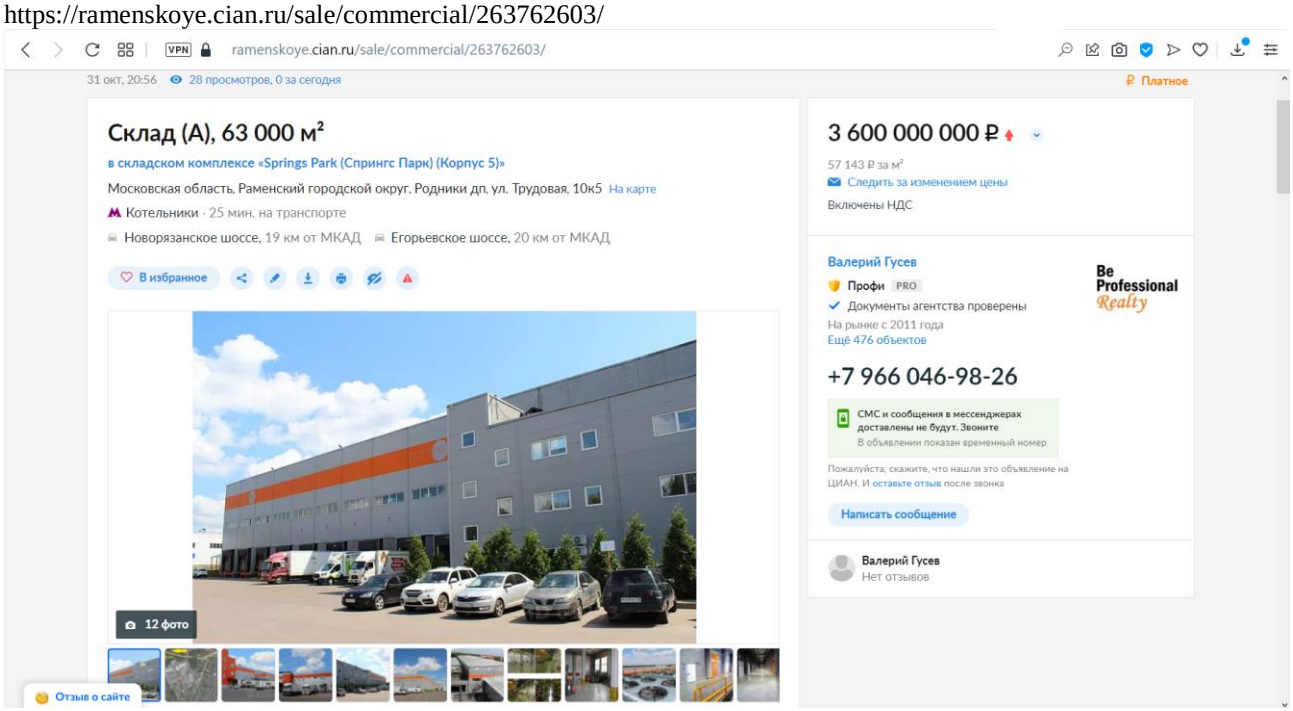


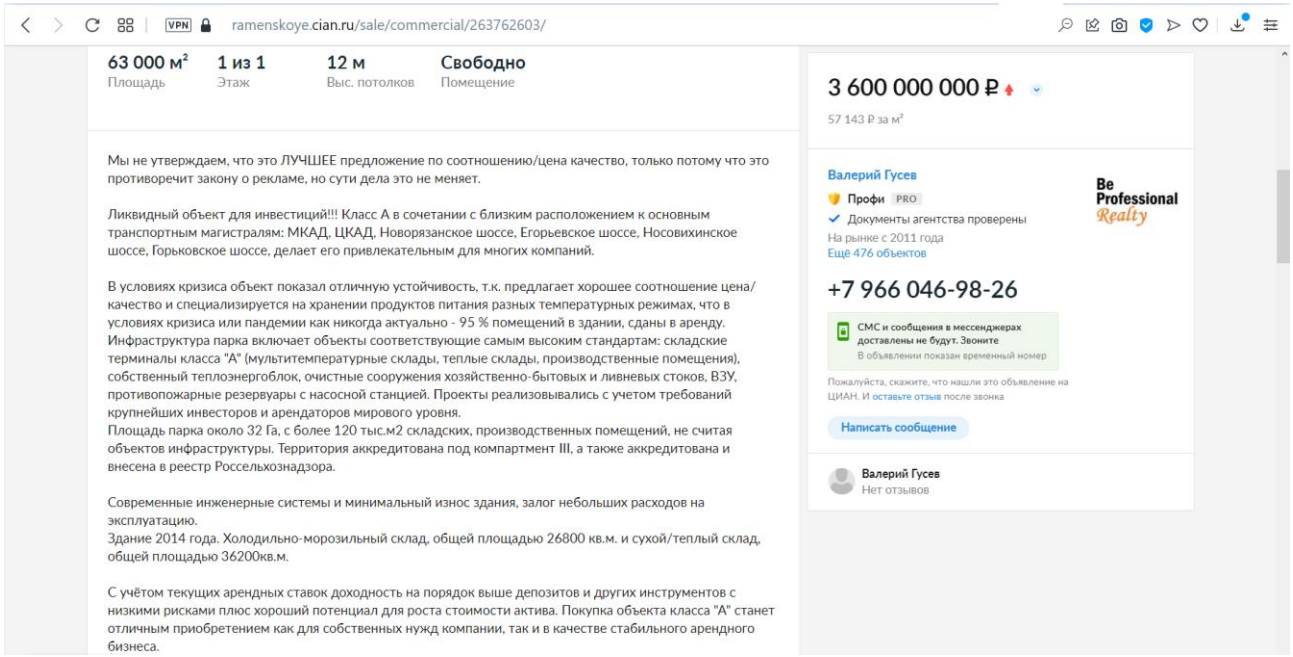


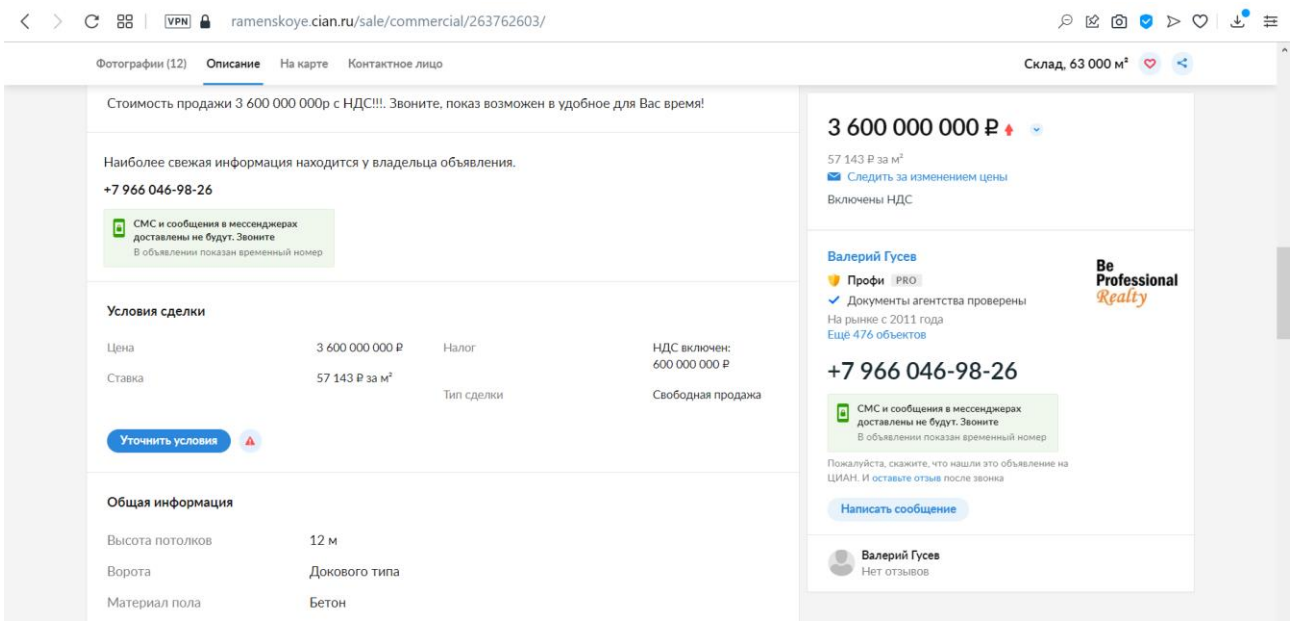

domodedovo.cian.ru/sale/commercial/230806653/
Яндекс
Бронирование оте...
Facebook
Почта
Фотографии (3)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Коммерческая земля, 82 сот.
Общая информация
Инвестпроект
Нет
Обременение
Нет
ВРИ
Промышленность
Можно изменить
Нет
Технические характеристики
Электричество
Есть, по границе участка
Газ
Есть, по границе участка
Водоснабжение
Есть, по границе участка
Подъездные пути
Асфальтированная дорога
45 100 000 ₽
550 000 ₽ за сот.
PRO
Евгений Красков
Евгений Красков
Нет отзывов
Опыт работы с 2010 года
Ещё 35 объектов
+7 981 666-85-04
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
E
РЕКЛАМА
Старт продаж. Доходность до 15%
Бизнес-квартал «Прокшино». Стоимость от 15 млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А».
+7 (495) 126-54-30
ООО «Проект-Град». Показатель до 15% доходности носит исключительно

Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

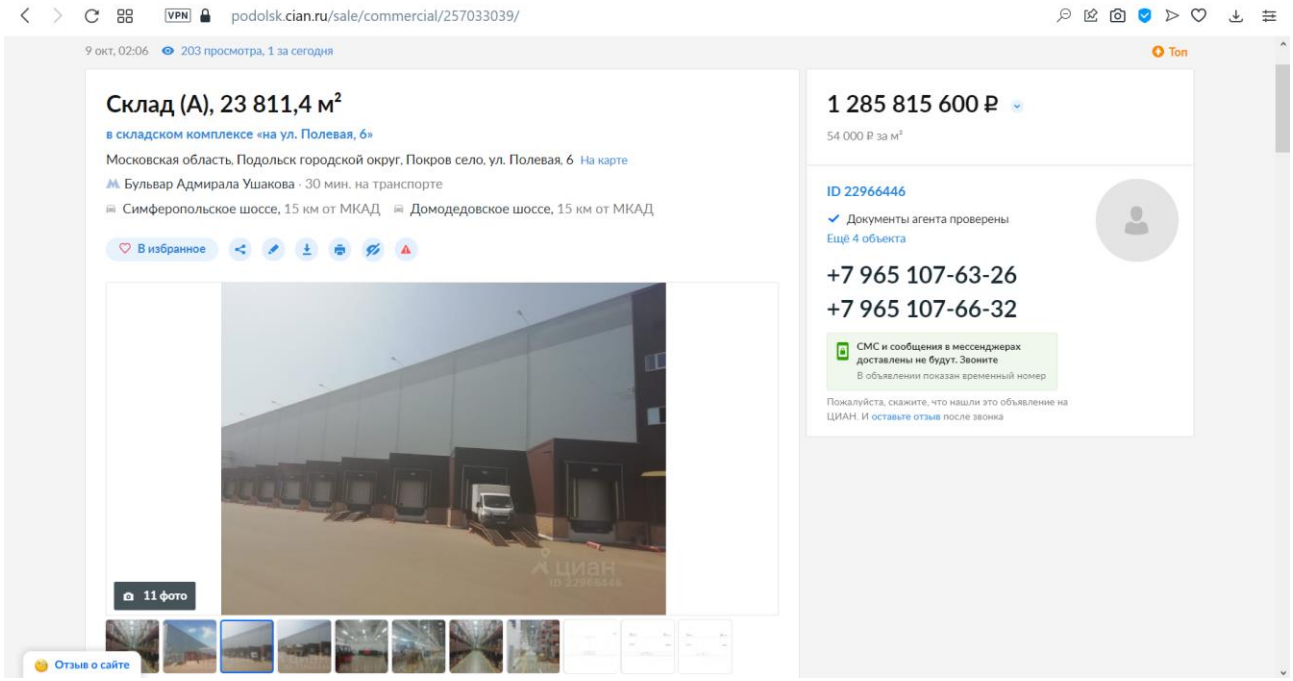
https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/263762603/

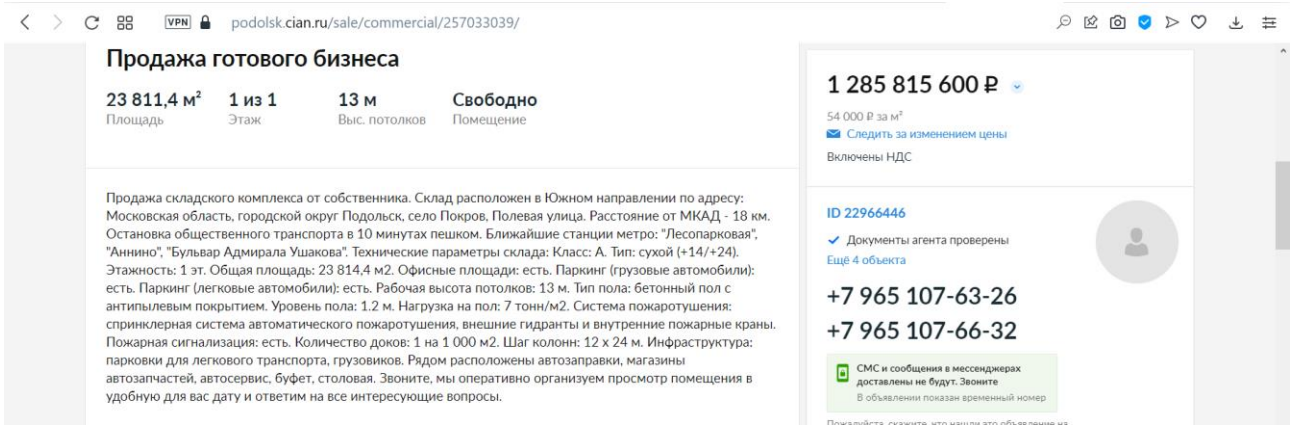


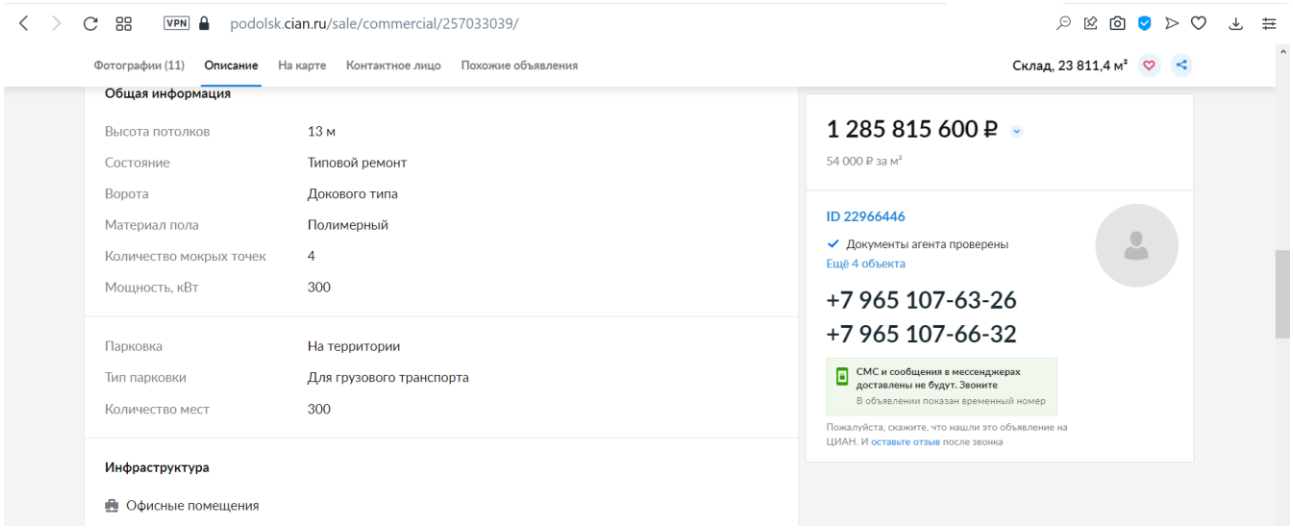



ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/263762603/
Фотографии (12)
Описание
На карте
Контактное лицо
Склад, 63 000 м²
Стоимость продажи 3 600 000 000р с НДС!!!. Звоните, показ возможен в удобное для Вас время!
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 966 046-98-26
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Условия сделки
Цена
3 600 000 000 ₽
Ставка
57 143 ₽ за м²
Налог
НДС включен: 600 000 000 ₽
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
12 м
Ворота
Докового типа
Материал пола
Бетон
3 600 000 000 ₽
57 143 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Валерий Гусев
Профи PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 2011 года
Ещё 476 объектов
Be Professional Realty
+7 966 046-98-26
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
Валерий Гусев
Нет отзывов

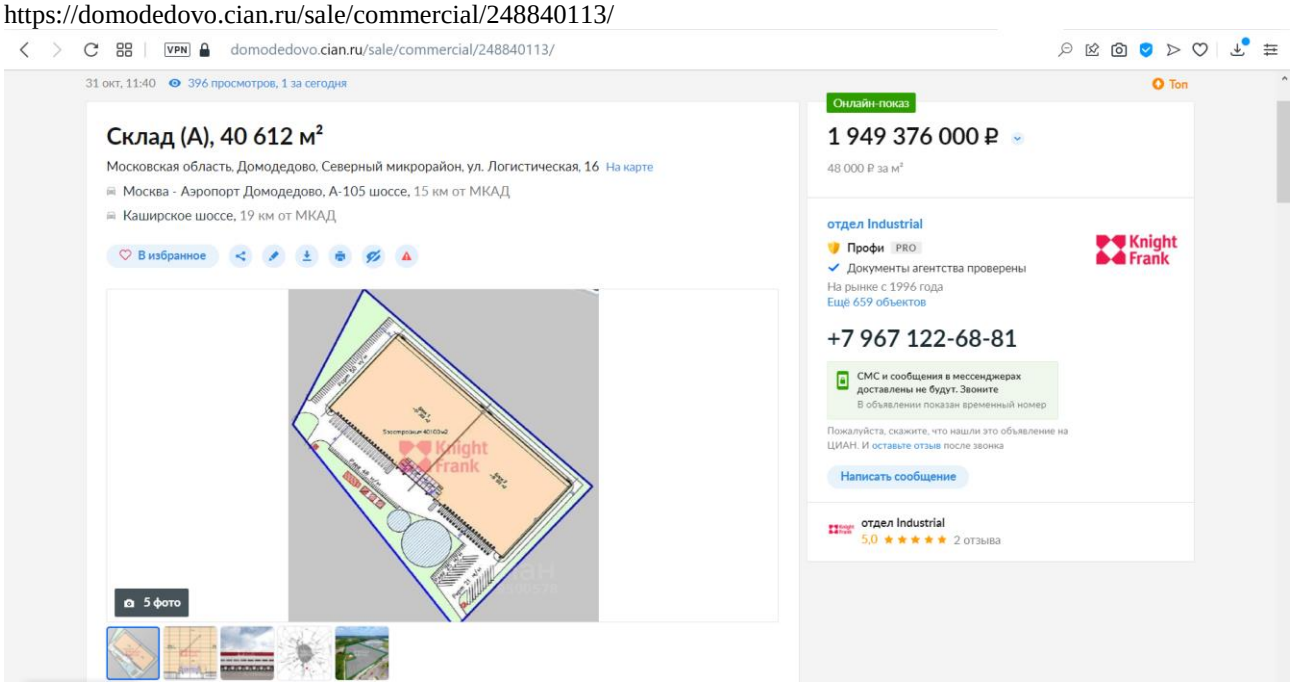
https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/257033039/

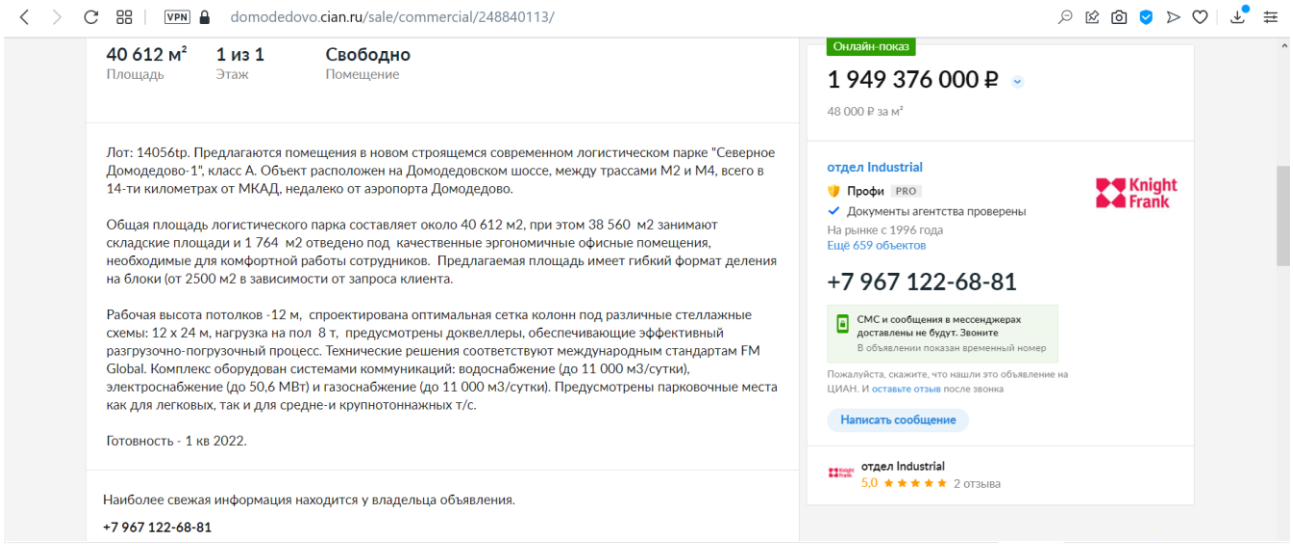


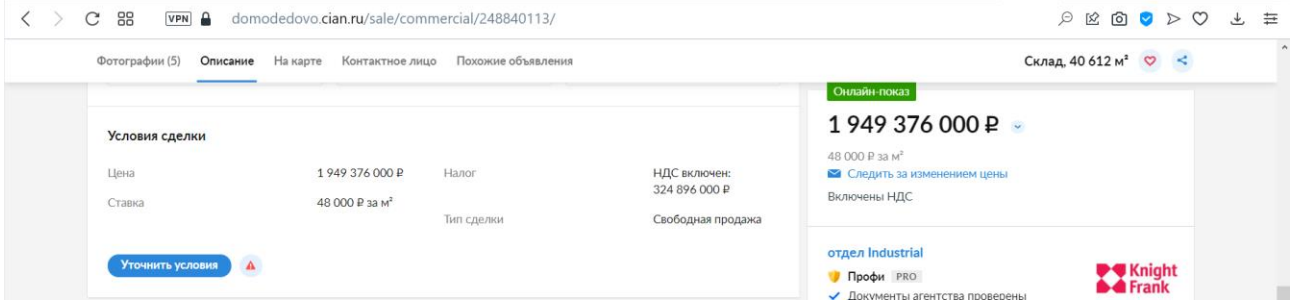




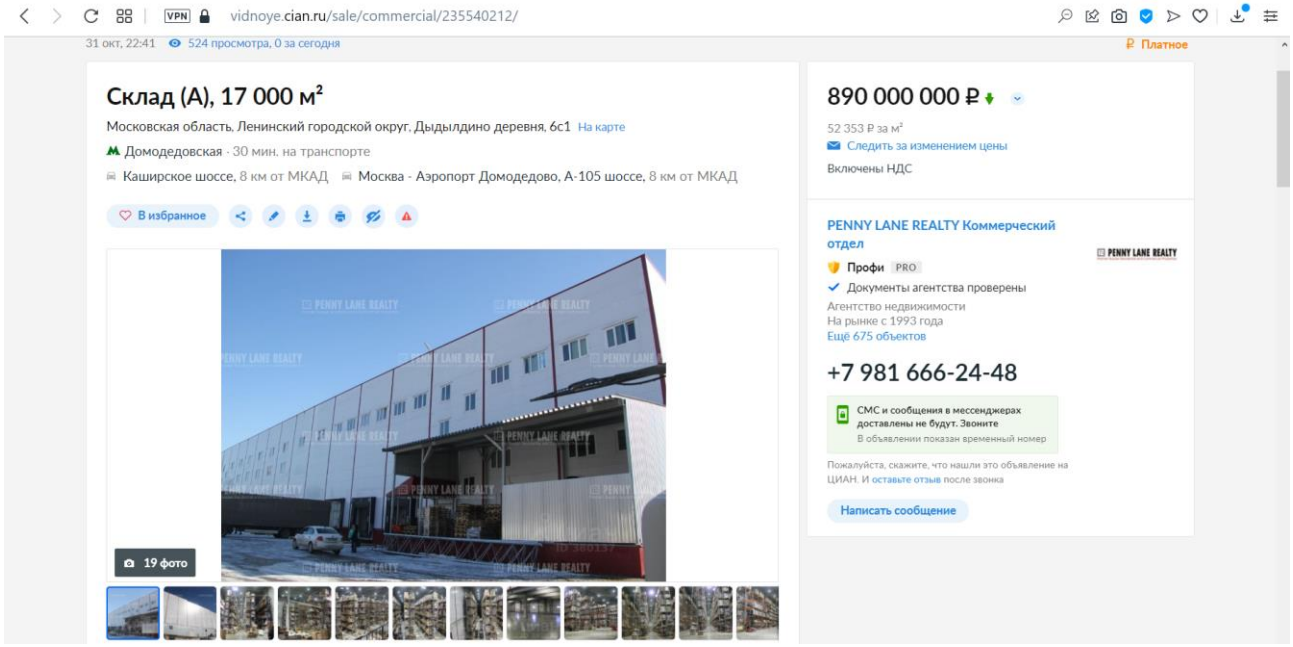
https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/248840113/

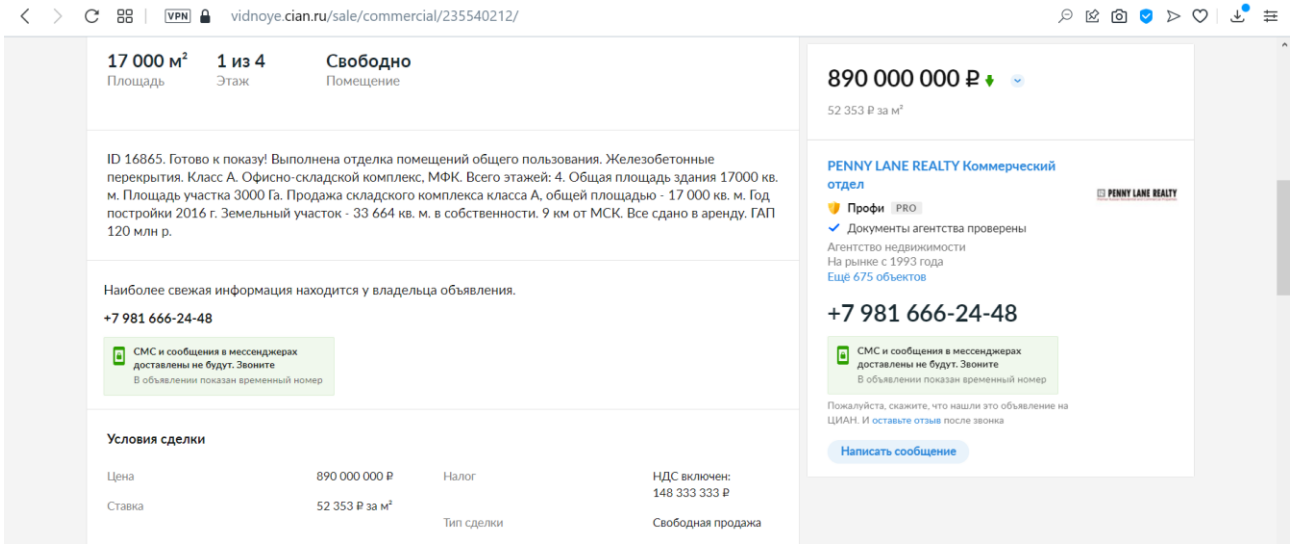






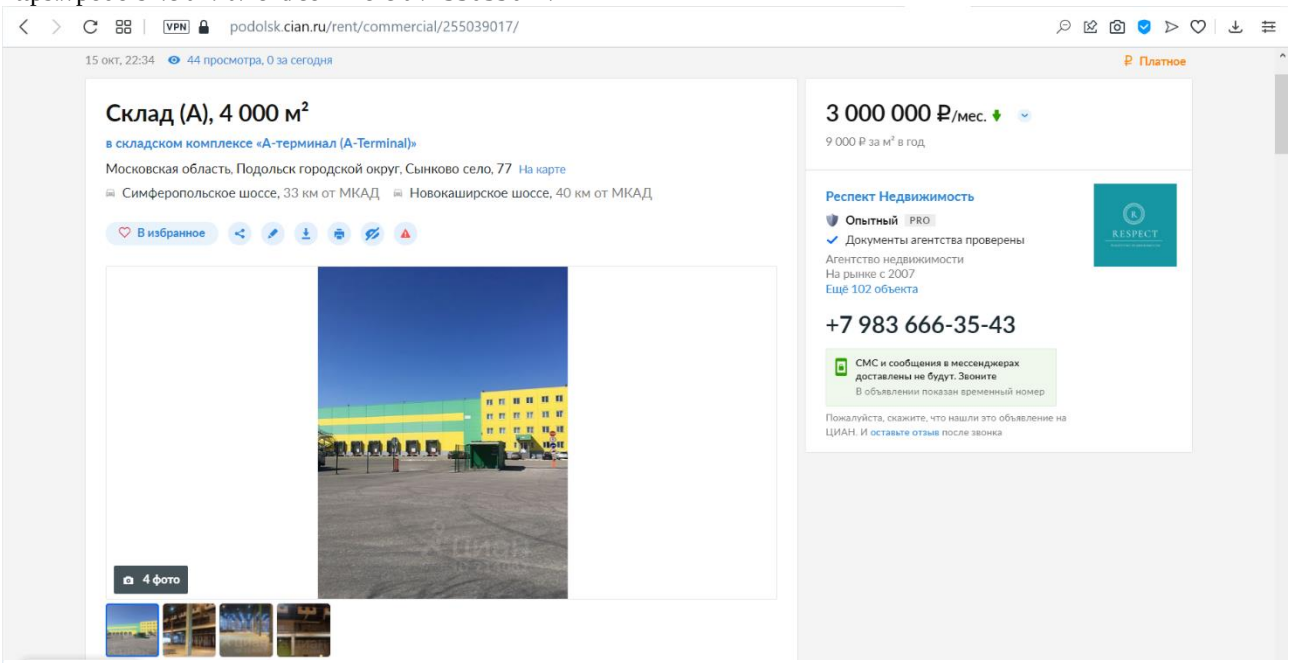
https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/235540212/

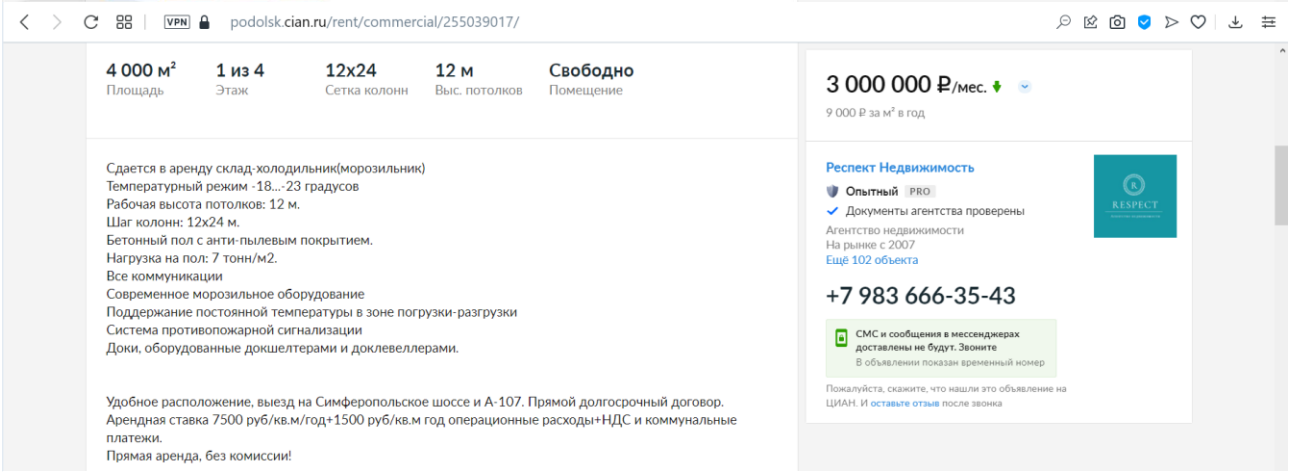


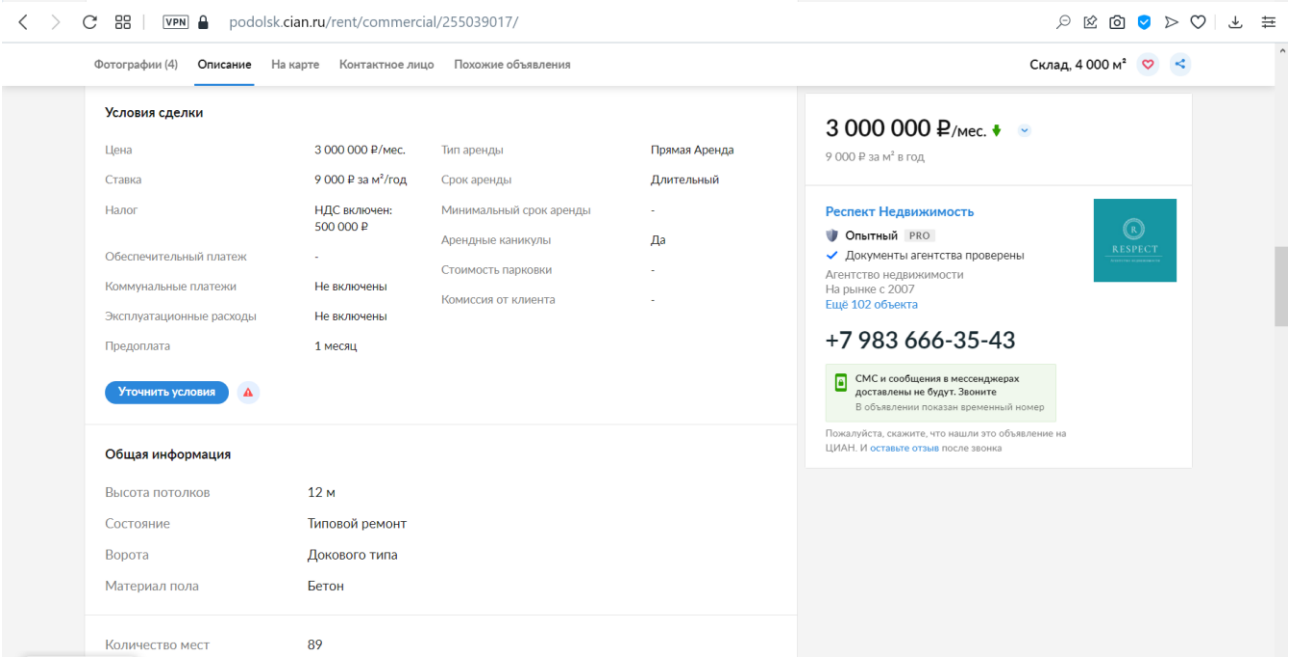


Информация, используемая в рамках доходного подхода к оценке

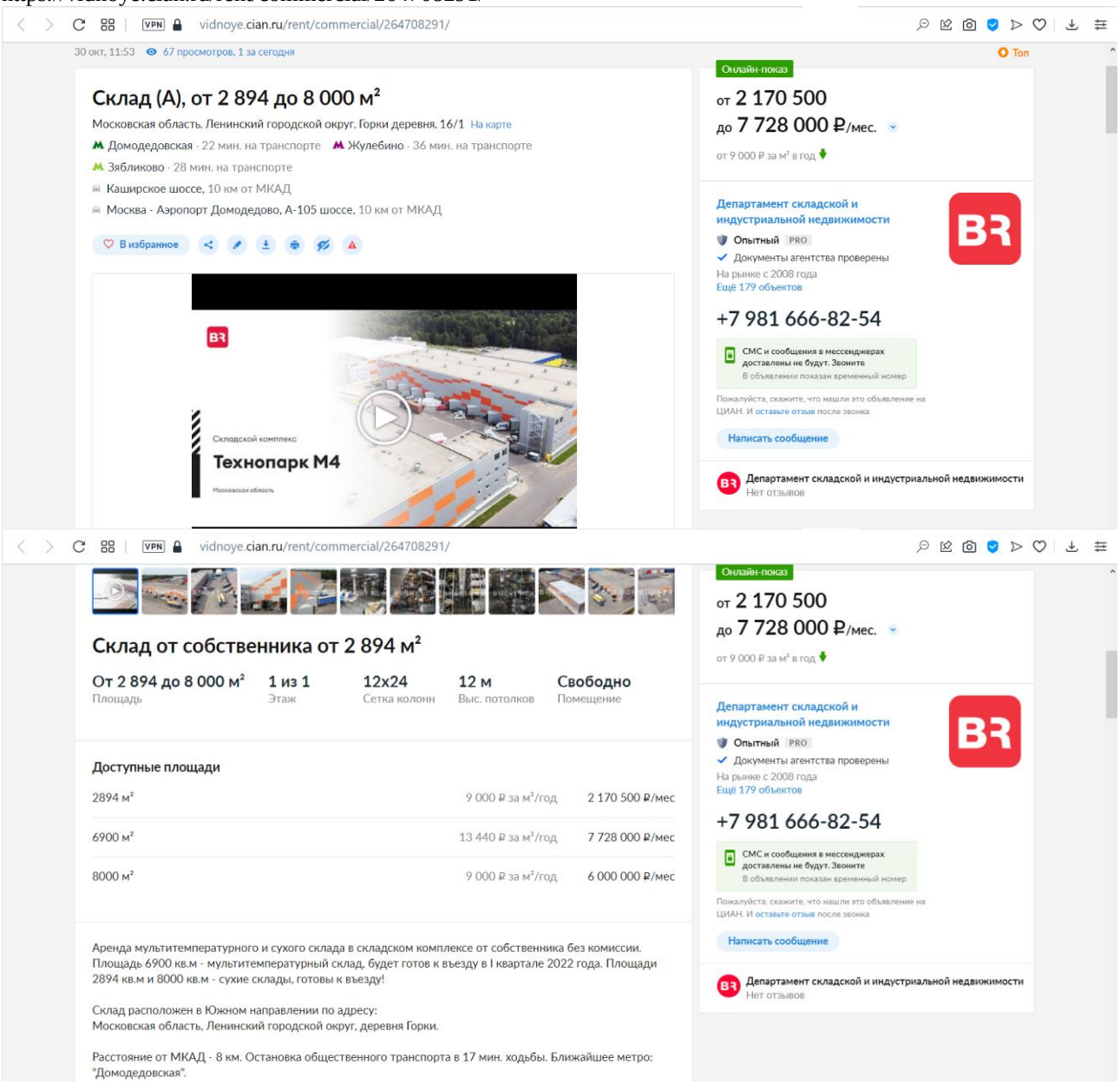
https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/255039017/

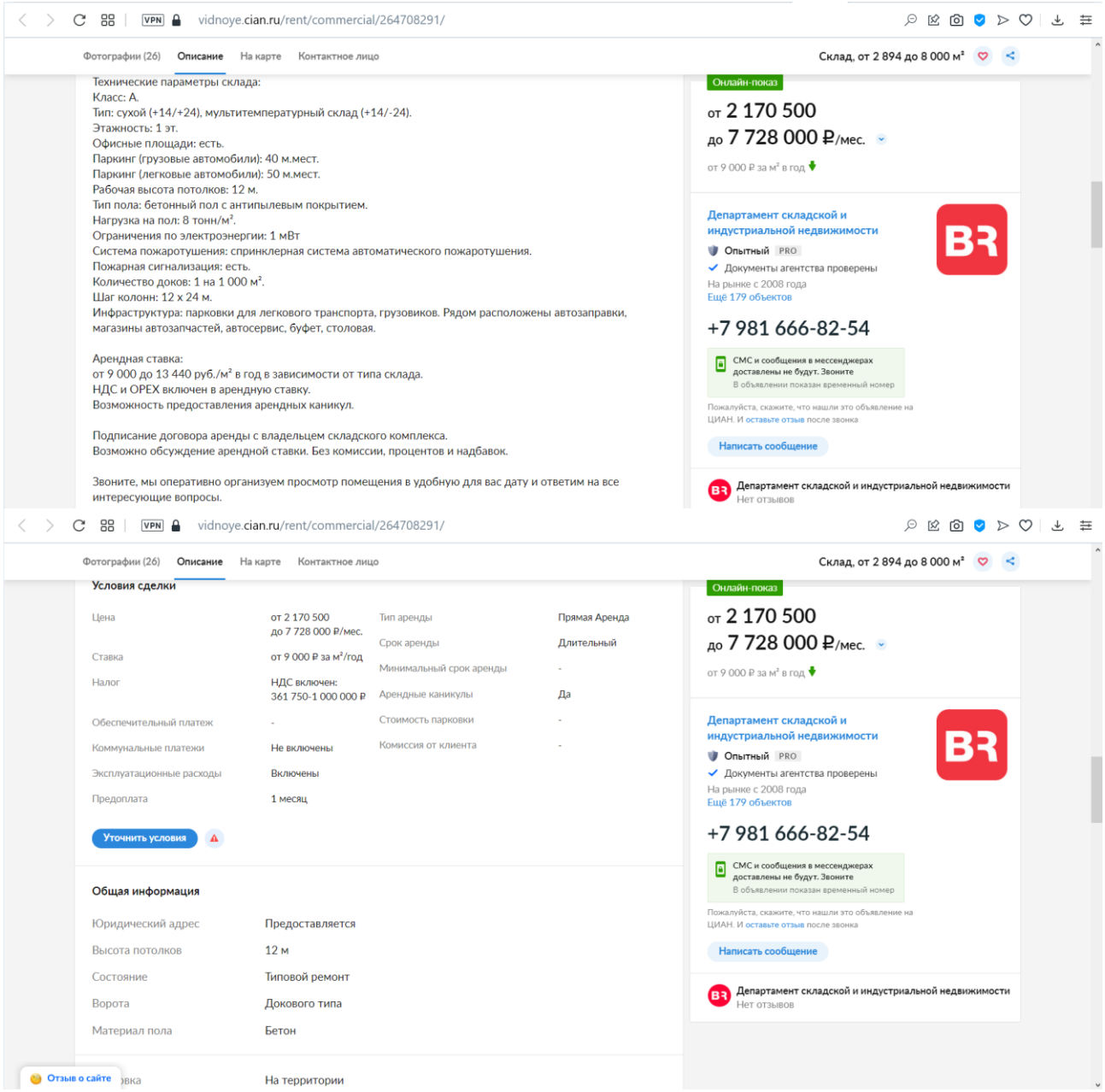






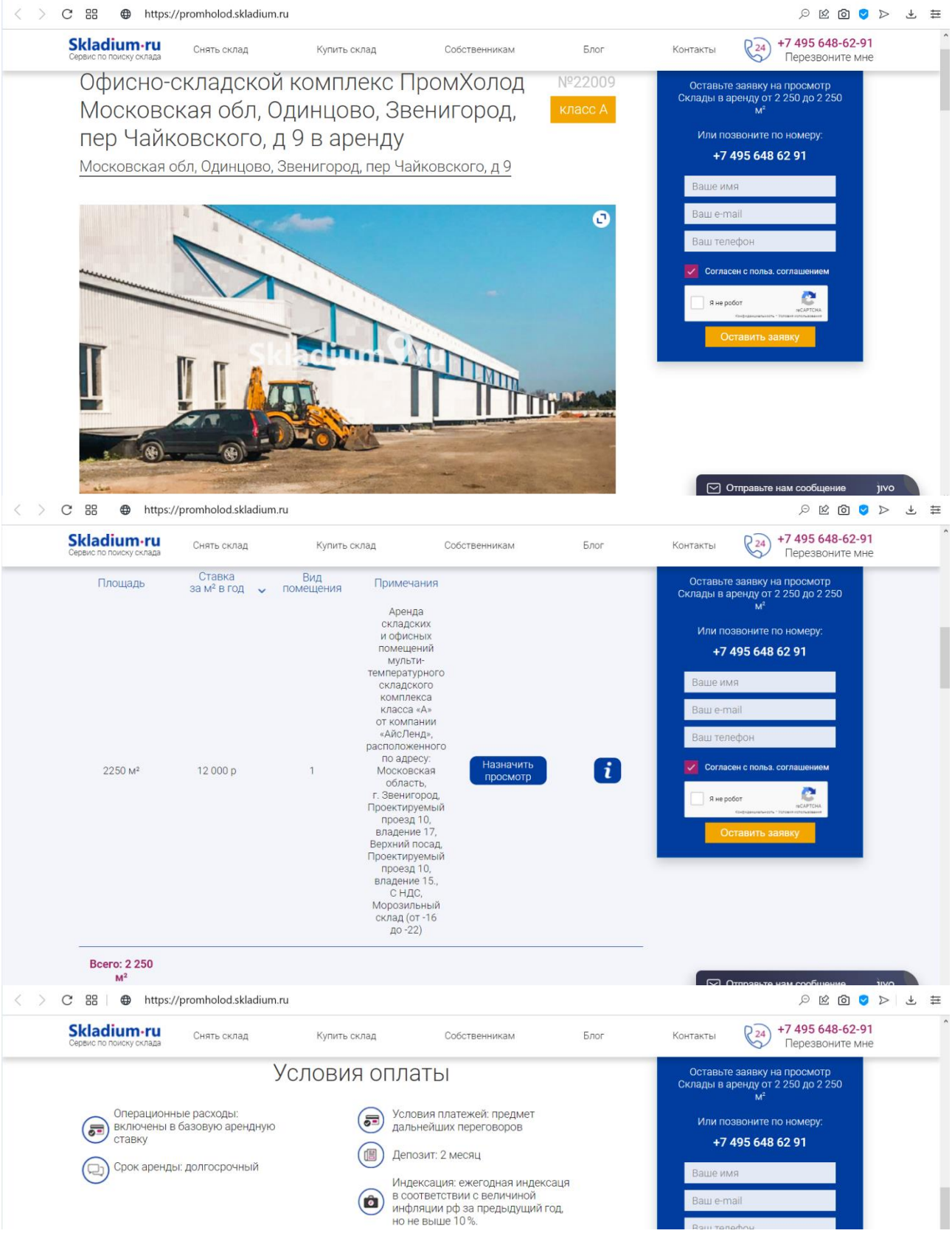
https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/264708291/

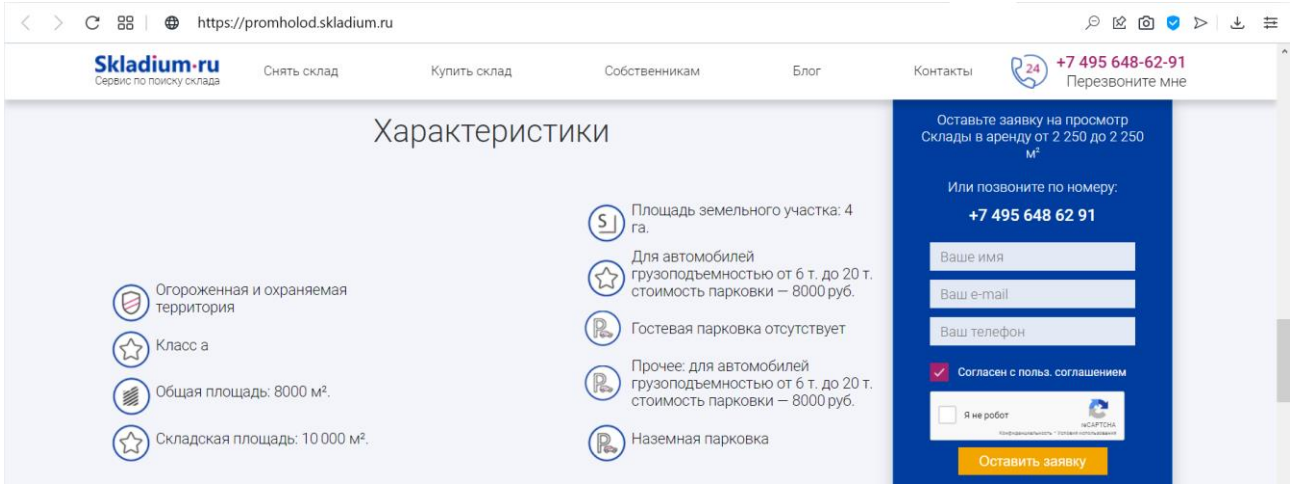



vidnoye.cian.ru/rent/commercial/264708291/
Фотографии (26)
Описание
На карте
Контактное лицо
Склад, от 2 894 до 8 000 м²
Технические параметры склада:
Класс: А.
Тип: сухой (+14/+24), мультитемпературный склад (+14/-24).
Этажность: 1 эт.
Офисные площади: есть.
Паркинг (грузовые автомобили): 40 м.мест.
Паркинг (легковые автомобили): 50 м.мест.
Рабочая высота потолков: 12 м.
Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием.
Нагрузка на пол: 8 тонн/м².
Ограничения по электроэнергии: 1 мВт
Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения.
Пожарная сигнализация: есть.
Количество доков: 1 на 1 000 м².
Шаг колонн: 12 х 24 м.
Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая.
Арендная ставка:
от 9 000 до 13 440 руб./м² в год в зависимости от типа склада.
НДС и OPEX включен в арендную ставку.
Возможность предоставления арендных каникул.
Подписание договора аренды с владельцем складского комплекса.
Возможно обсуждение арендной ставки. Без комиссии, процентов и надбавок.
Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.
Онлайн-показ
от 2 170 500
до 7 728 000 ₽/мес.
от 9 000 ₽ за м² в год
Департамент складской и индустриальной недвижимости
Опытный PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 2008 года
Ещё 179 объектов
+7 981 666-82-54
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
Департамент складской и индустриальной недвижимости
Нет отзывов

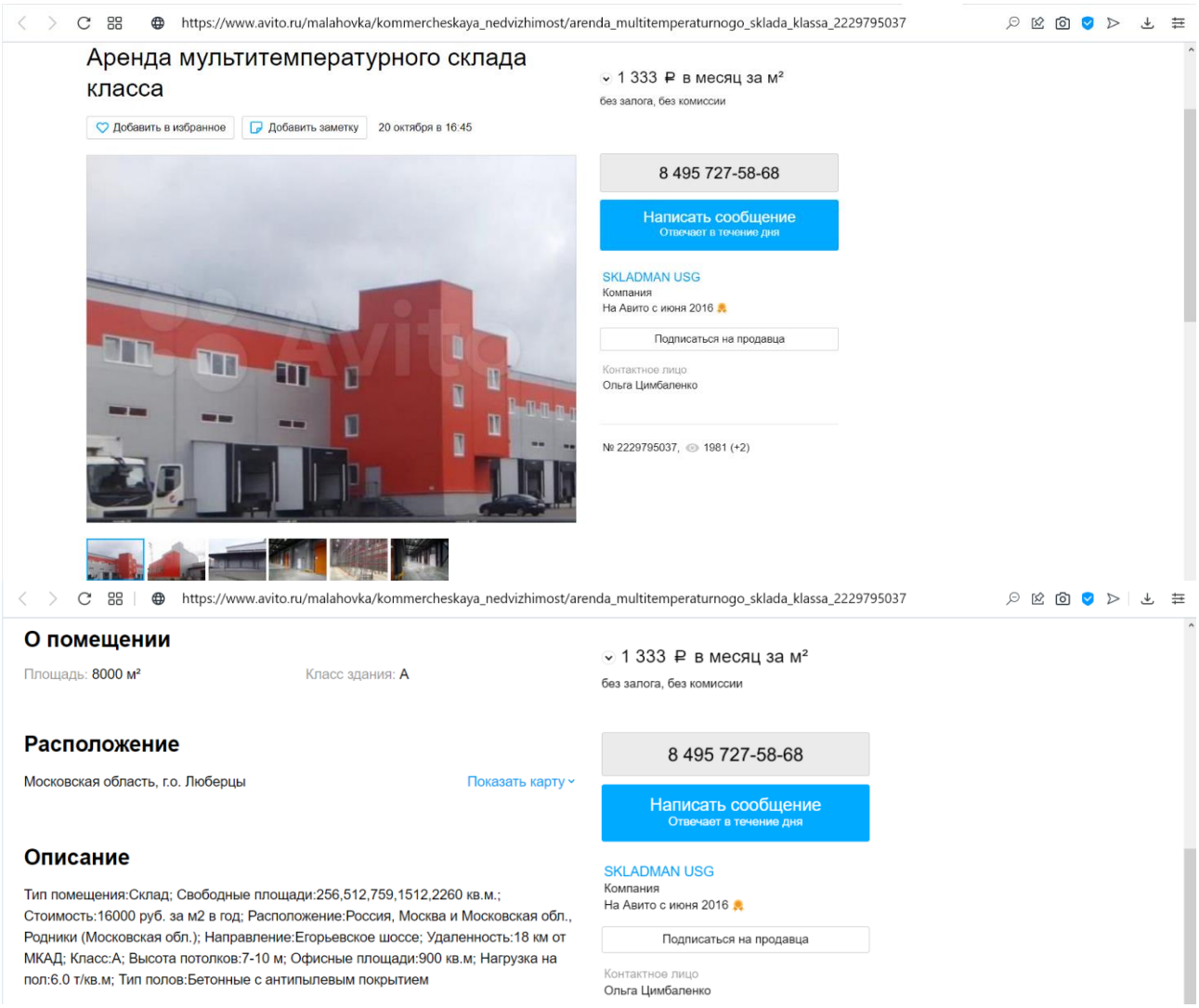
vidnoye.cian.ru/rent/commercial/264708291/
Фотографии (26)
Описание
На карте
Контактное лицо
Склад, от 2 894 до 8 000 м²
Условия сделки
Цена
от 2 170 500 до 7 728 000 ₽/мес.
Ставка
от 9 000 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен: 361 750-1 000 000 ₽
Обеспечительный платеж
-
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
-
Арендные каникулы
Да
Стоимость парковки
-
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
Общая информация
Юридический адрес
Предоставляется
Высота потолков
12 м
Состояние
Типовой ремонт
Ворота
Докового типа
Материал пола
Бетон
На территории
Онлайн-показ
от 2 170 500
до 7 728 000 ₽/мес.
от 9 000 ₽ за м² в год
Департамент складской и индустриальной недвижимости
Опытный PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 2008 года
Ещё 179 объектов
+7 981 666-82-54
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
Департамент складской и индустриальной недвижимости
Нет отзывов
Отзыв о сайте

https://promholod.skladium.ru

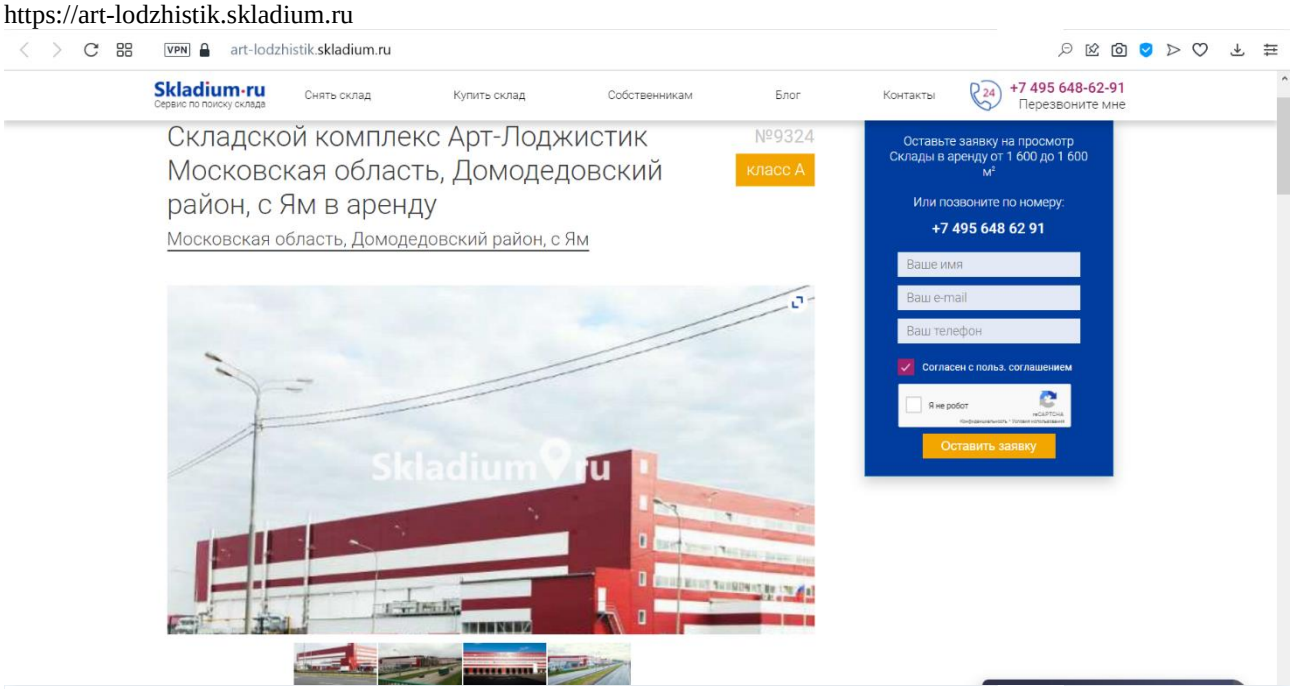


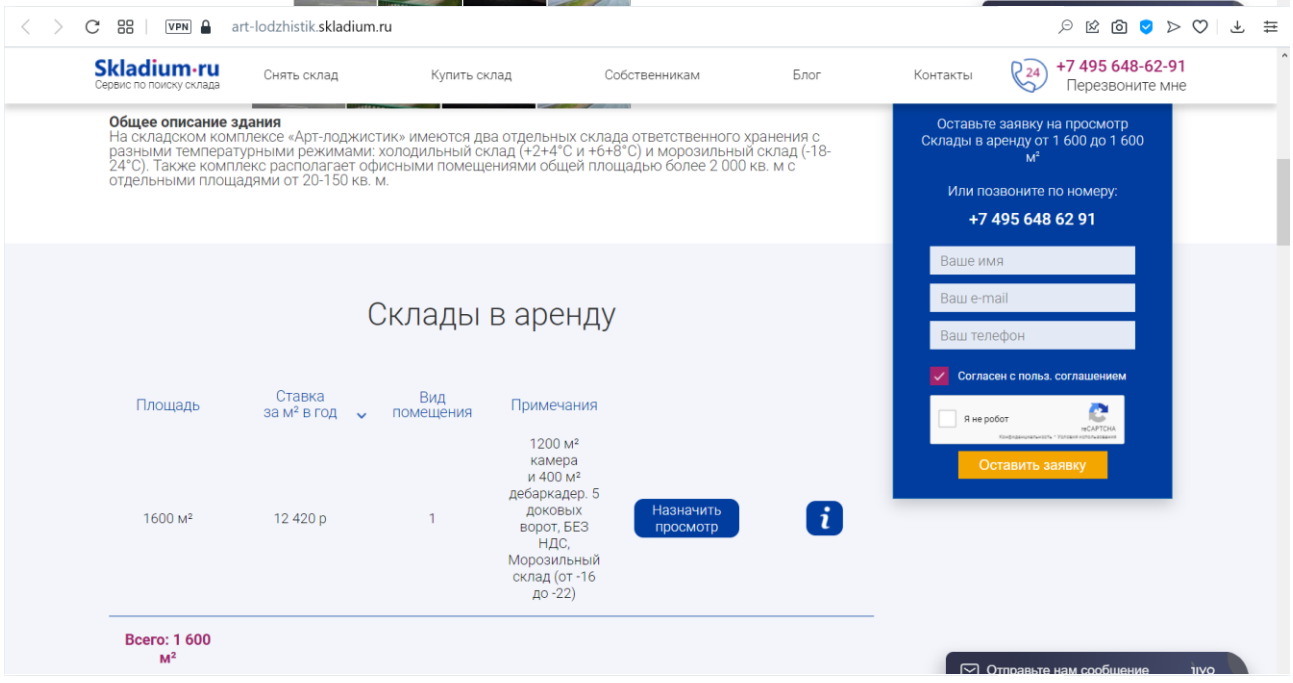

https://promholod.skladium.ru
Skladium·ru
Сервис по поиску склада
Снять склад
Купить склад
Собственникам
Блог
Контакты
+7 495 648-62-91
Перезвоните мне
Характеристики
Огороженная и охраняемая территория
Класс а
Общая площадь: 8000 м².
Складская площадь: 10 000 м².
Площадь земельного участка: 4 га.
Для автомобилей грузоподъемностью от 6 т. до 20 т. стоимость парковки — 8000 руб.
Гостевая парковка отсутствует
Прочее: для автомобилей грузоподъемностью от 6 т. до 20 т. стоимость парковки — 8000 руб.
Наземная парковка
Оставьте заявку на просмотр
Склады в аренду от 2 250 до 2 250 м²
Или позвоните по номеру:
+7 495 648 62 91
Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон
Согласен с польз. соглашением
Я не робот
Оставить заявку

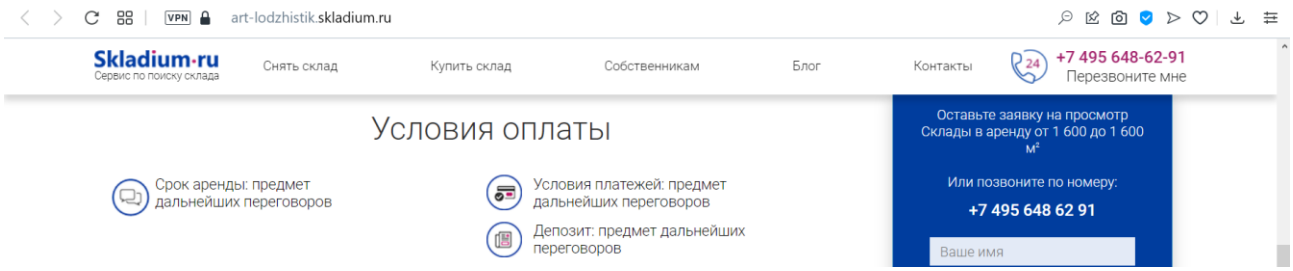
https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_multitemperaturnogo_sklada_klassa_2229795037

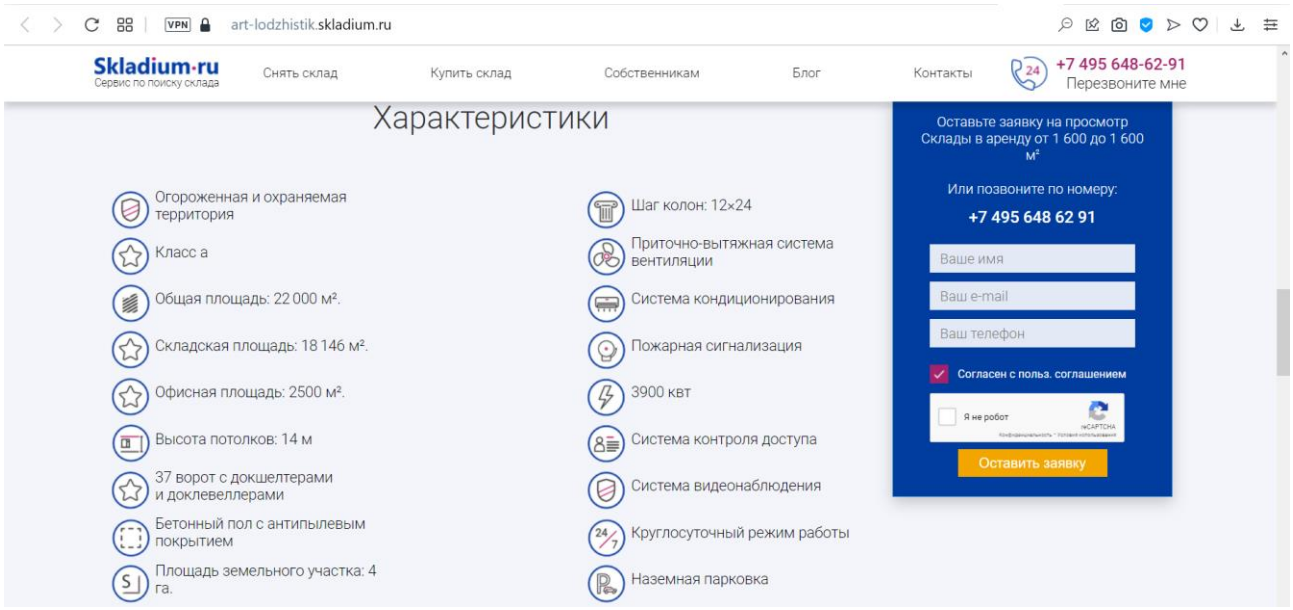


https://art-lodzhistik.skladium.ru

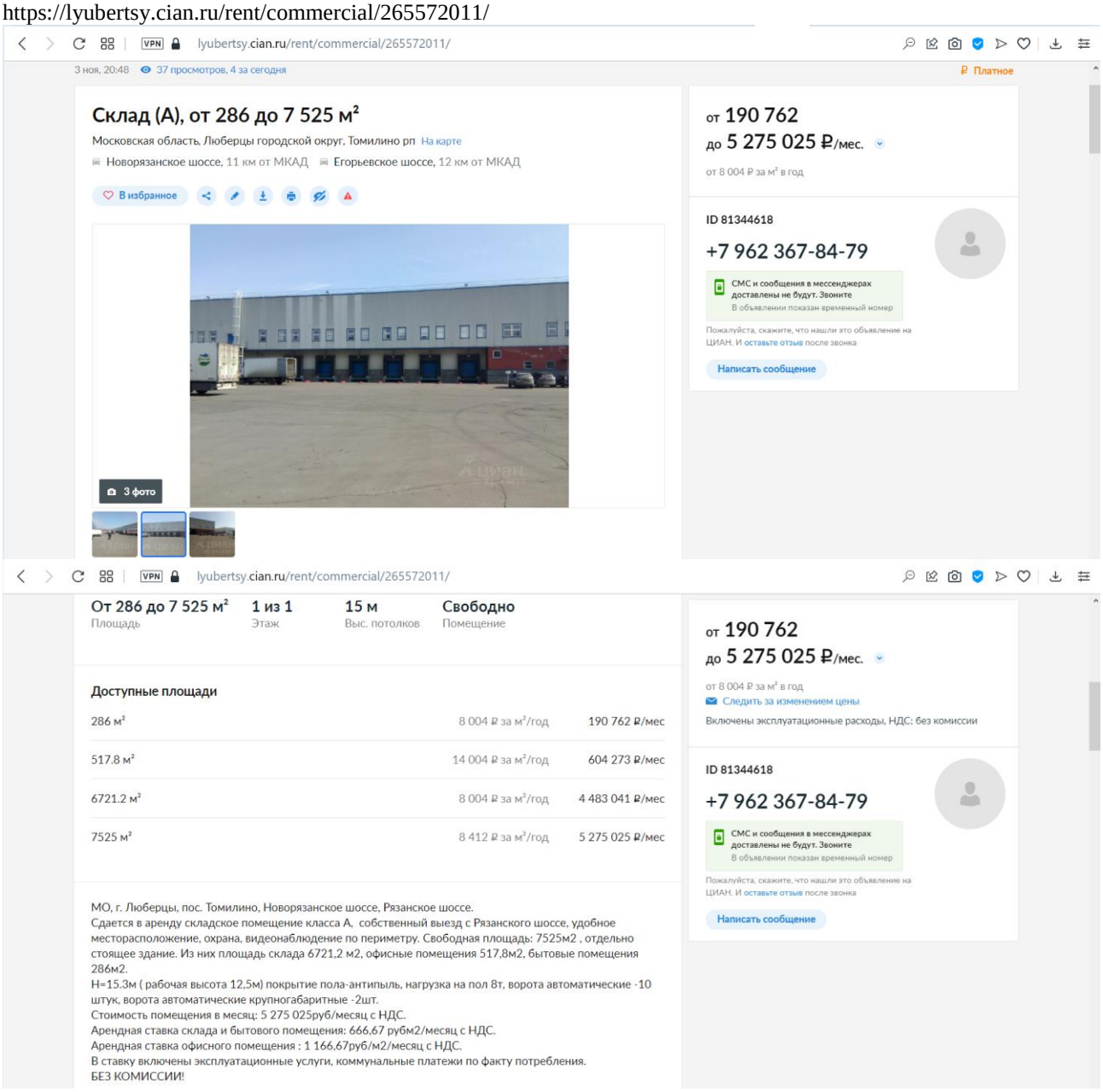


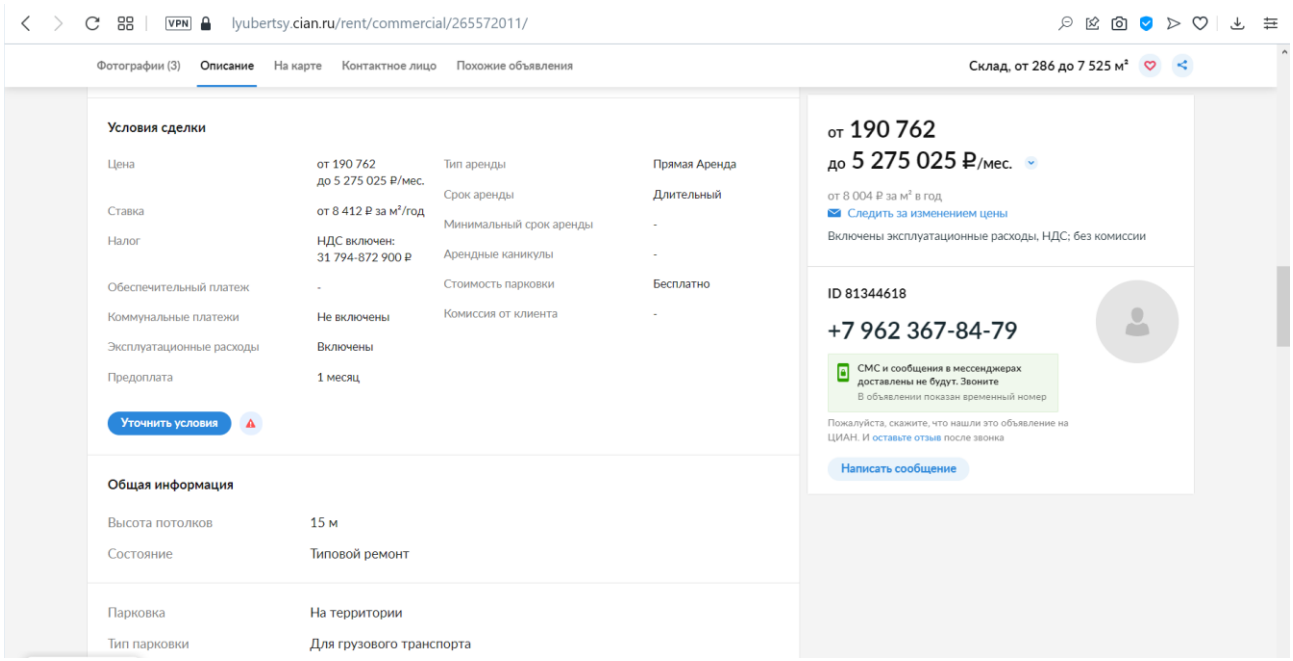




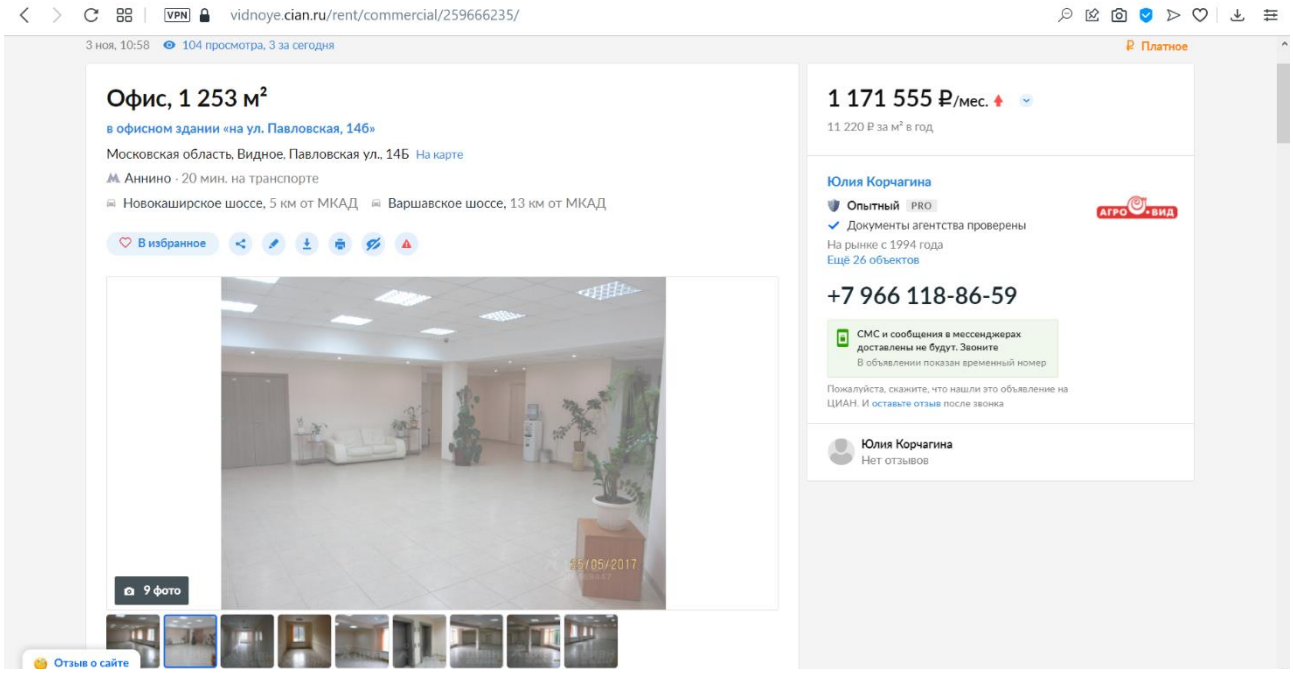

art-lodzhistik.skladium.ru
Skladium·ru
Сервис по поиску склада
Снять склад
Купить склад
Собственникам
Блог
Контакты
+7 495 648-62-91
Перезвоните мне
Характеристики
Огороженная и охраняемая территория
Класс а
Общая площадь: 22 000 м².
Складская площадь: 18 146 м².
Офисная площадь: 2500 м².
Высота потолков: 14 м
37 ворот с докшелтерами и доклевеллерами
Бетонный пол с антипылевым покрытием
Площадь земельного участка: 4 га.
Шаг колон: 12×24
Приточно-вытяжная система вентиляции
Система кондиционирования
Пожарная сигнализация
3900 квт
Система контроля доступа
Система видеонаблюдения
Круглосуточный режим работы
Наземная парковка
Оставьте заявку на просмотр Склады в аренду от 1 600 до 1 600 м²
Или позвоните по номеру:
+7 495 648 62 91
Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон
Согласен с польз. соглашением
Я не робот
Оставить заявку

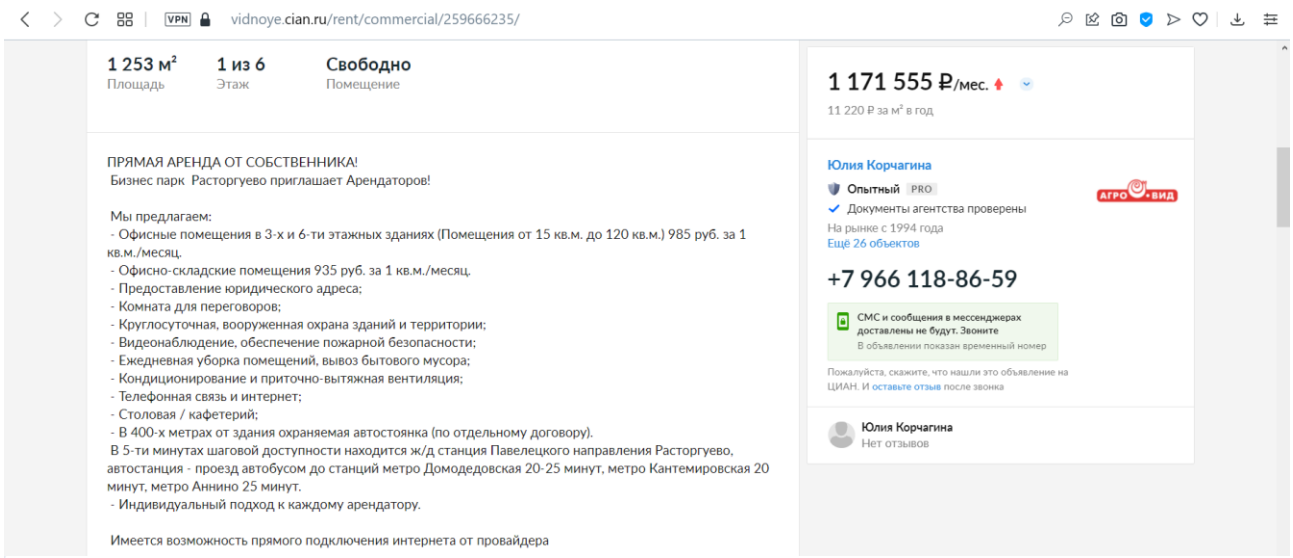
https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/265572011/

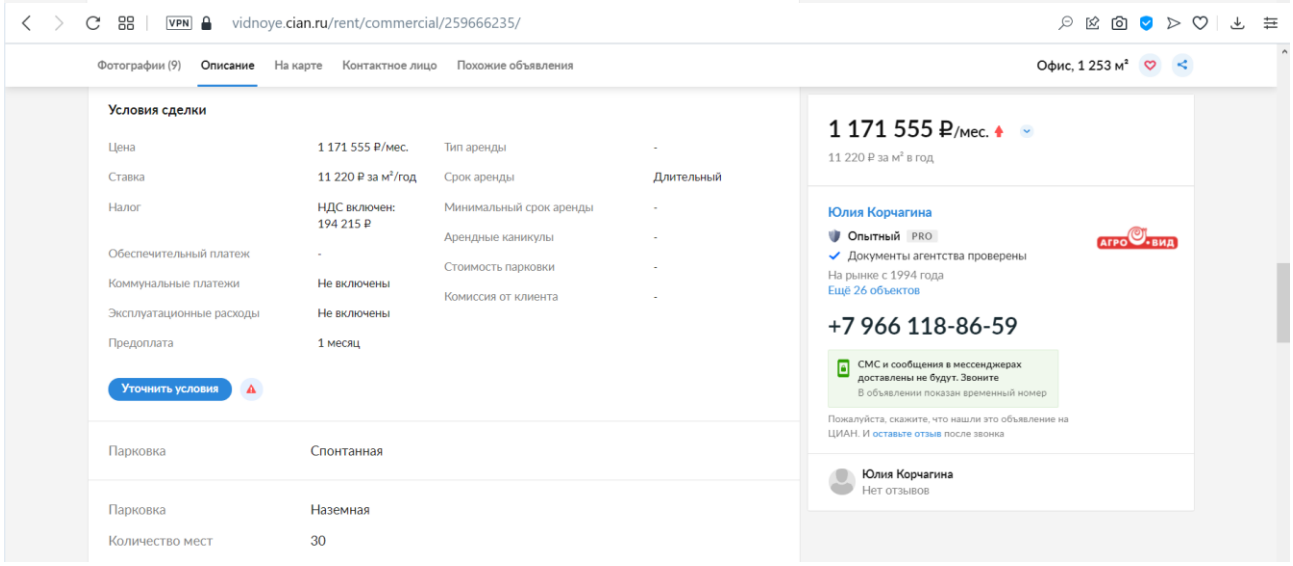



lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/265572011/
Фотографии (3)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Склад, от 286 до 7 525 м²
Условия сделки
Цена
от 190 762 до 5 275 025 ₽/мес.
Ставка
от 8 412 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен: 31 794-872 900 ₽
Обеспечительный платеж
-
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
-
Арендные каникулы
-
Стоимость парковки
Бесплатно
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
15 м
Состояние
Типовой ремонт
Парковка
На территории
Тип парковки
Для грузового транспорта
от 190 762
до 5 275 025 ₽/мес.
от 8 004 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии
ID 81344618
+7 962 367-84-79
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

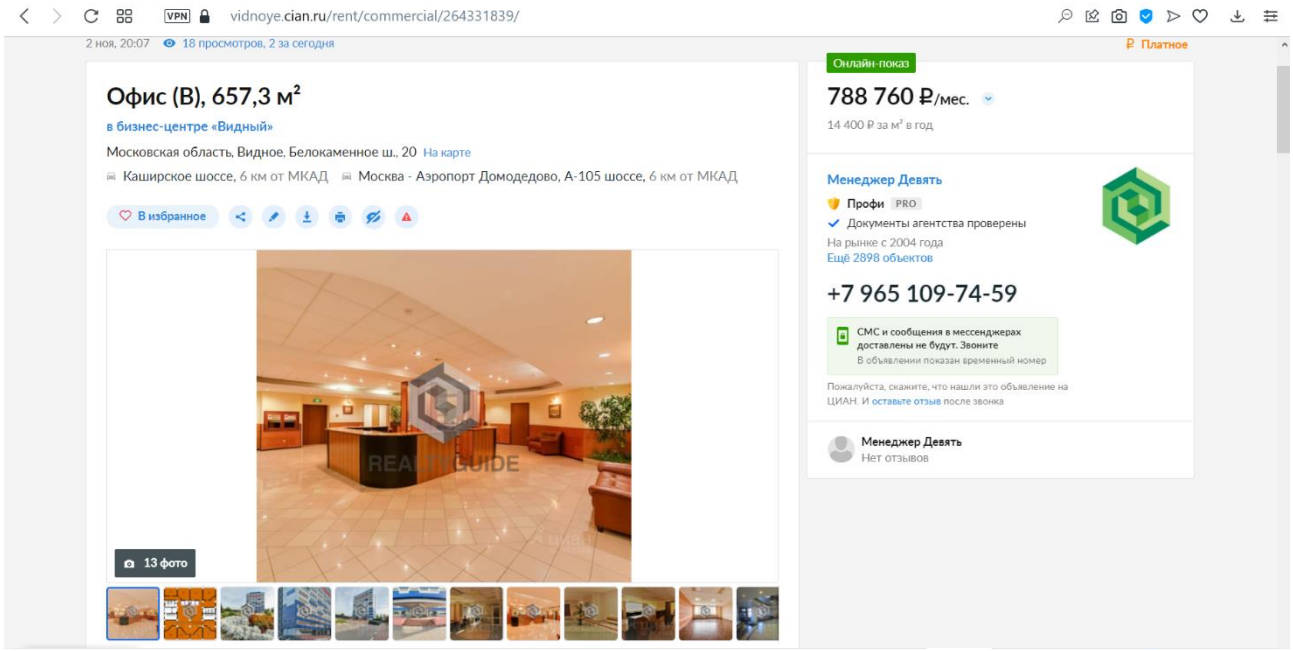
https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/259666235/

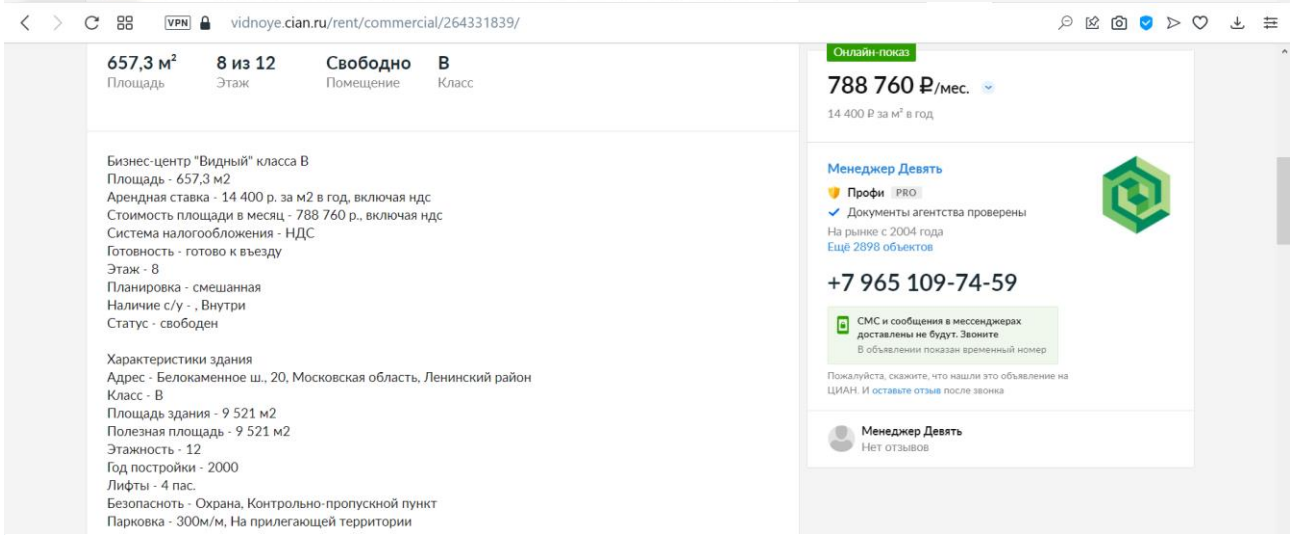


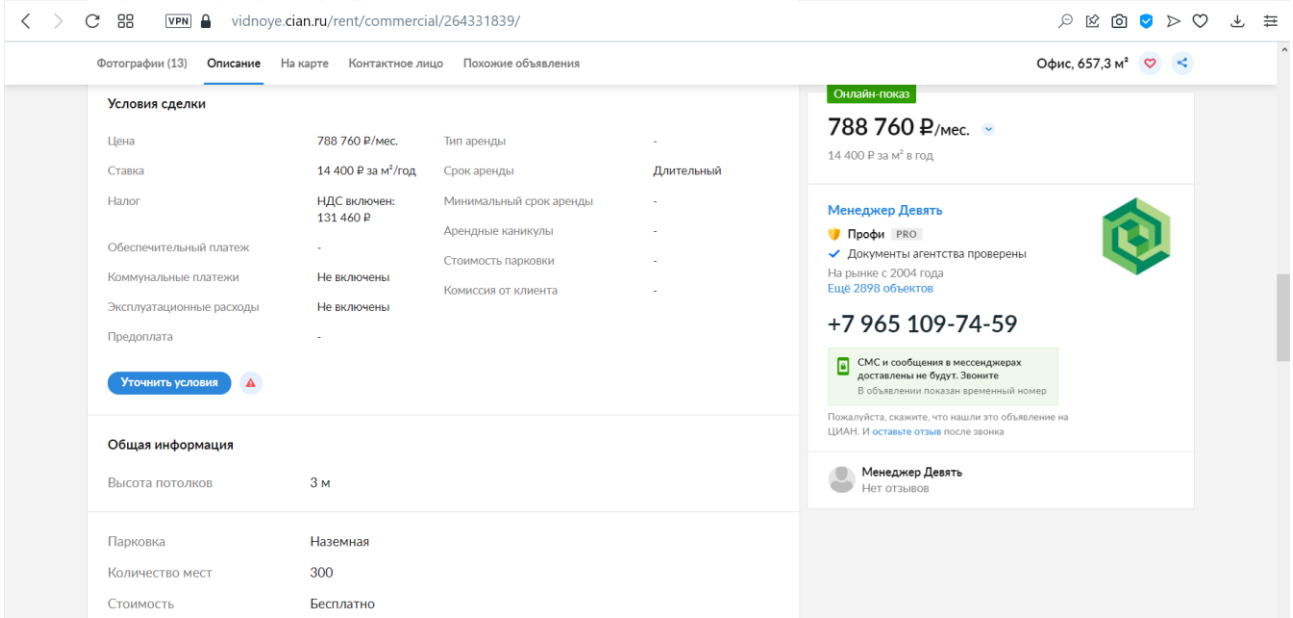




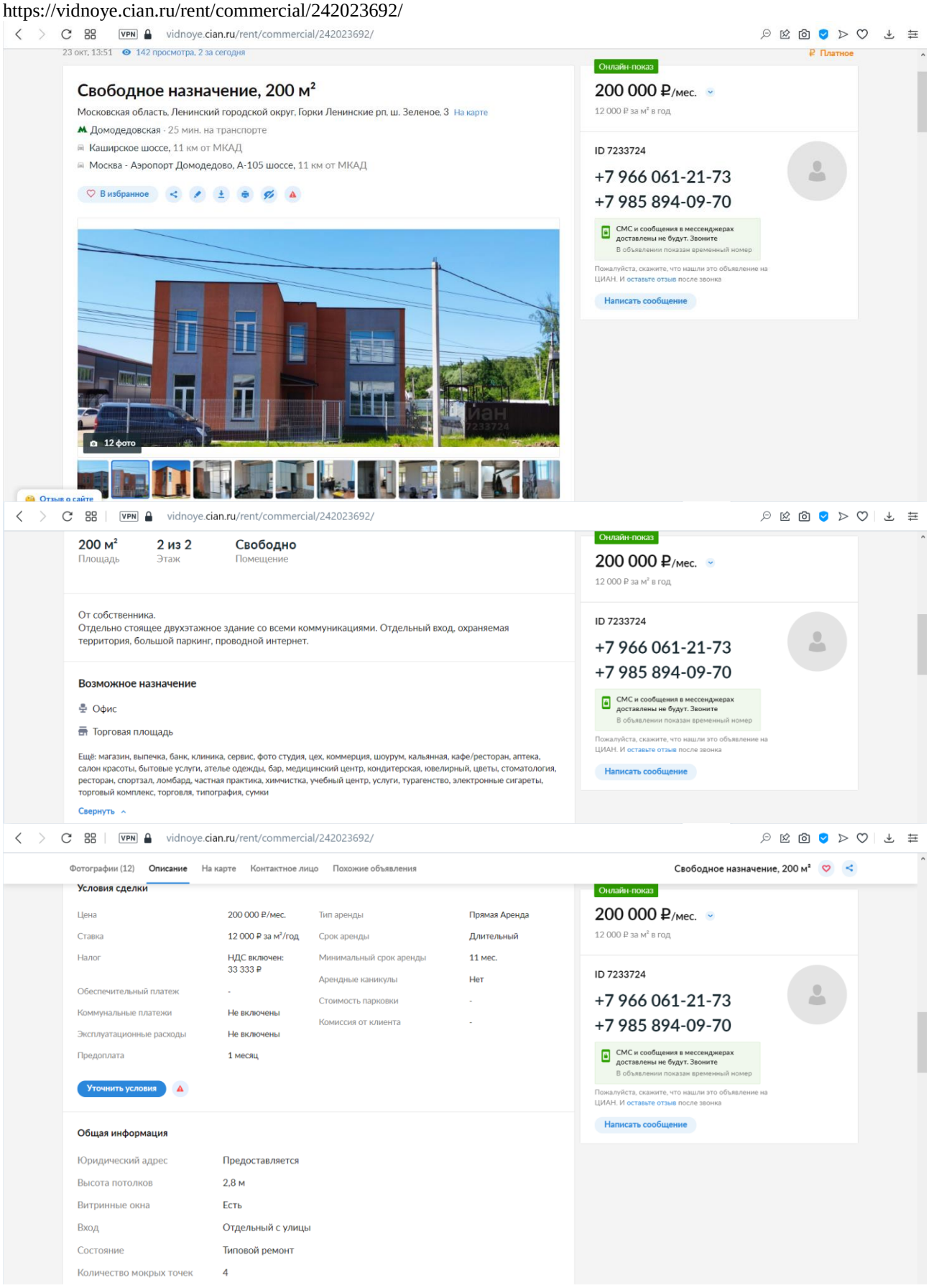
https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/264331839/



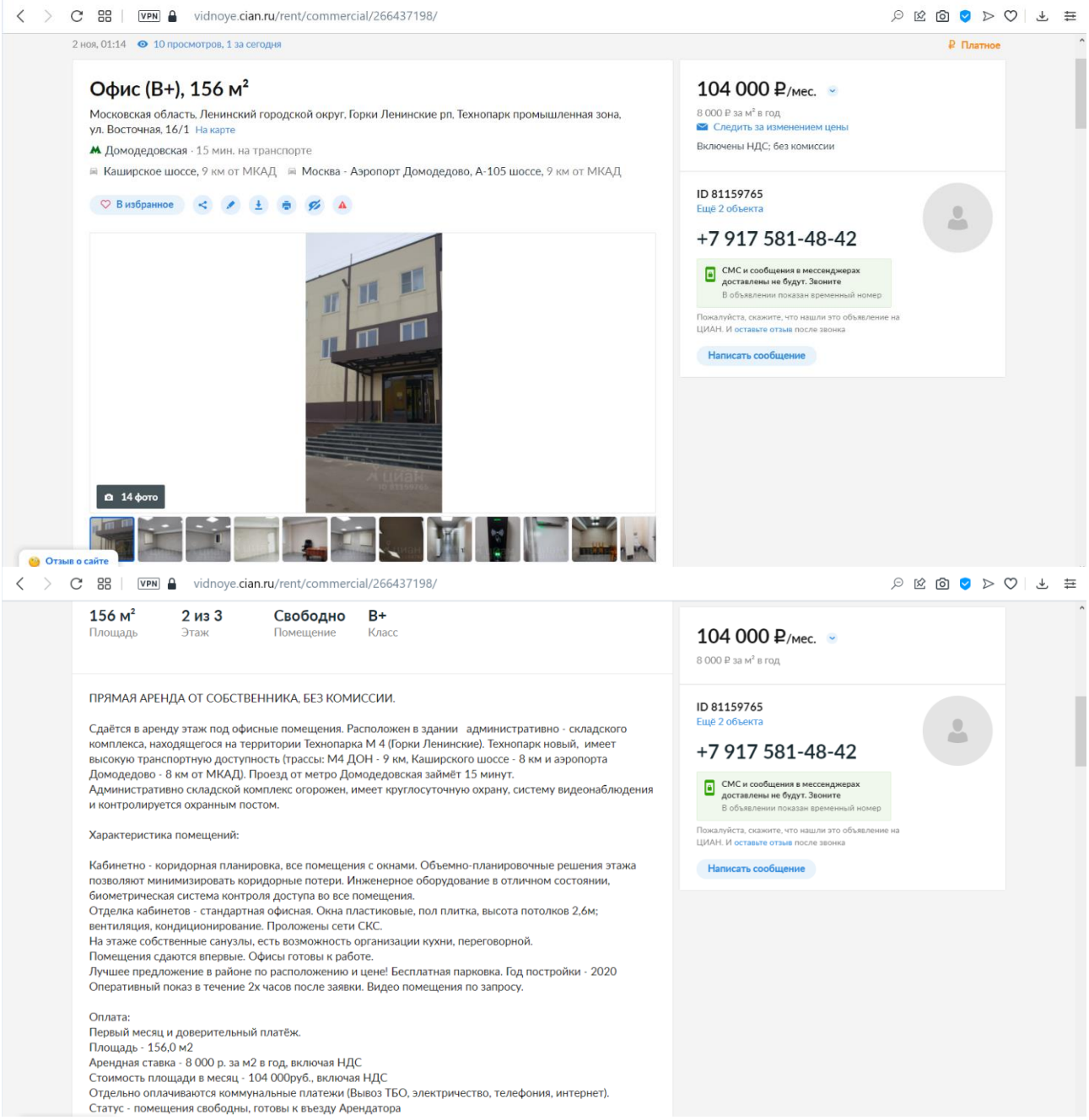


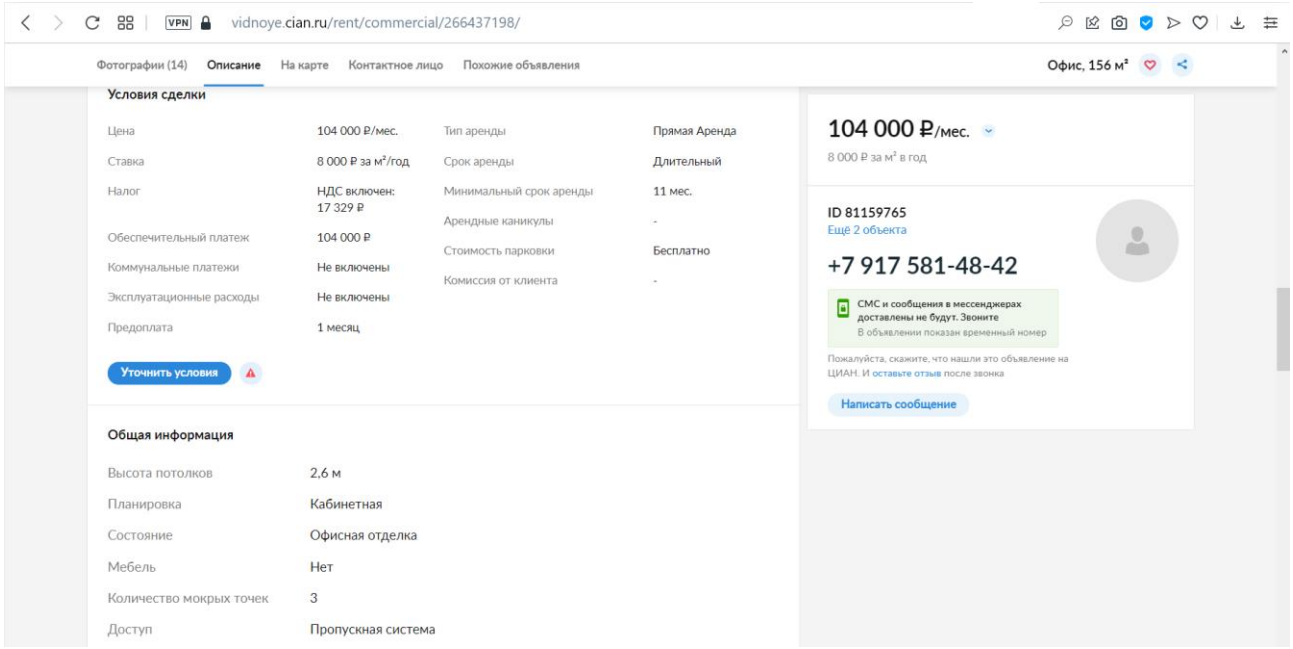


https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/242023692/

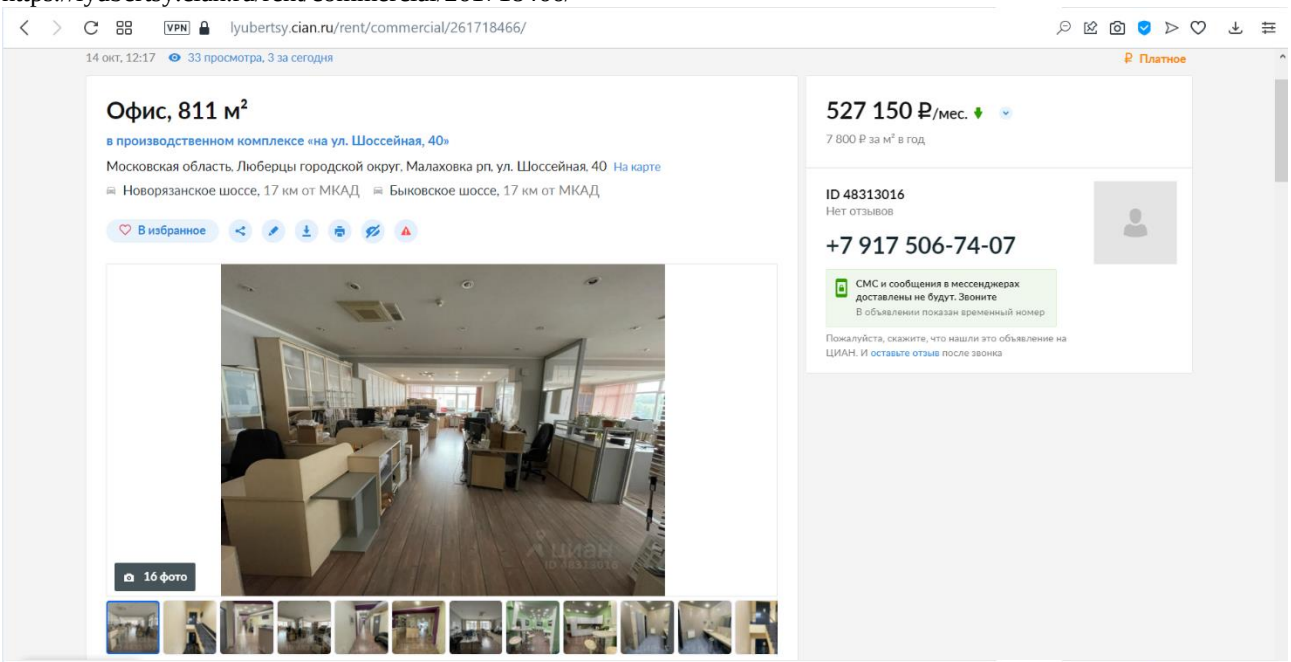


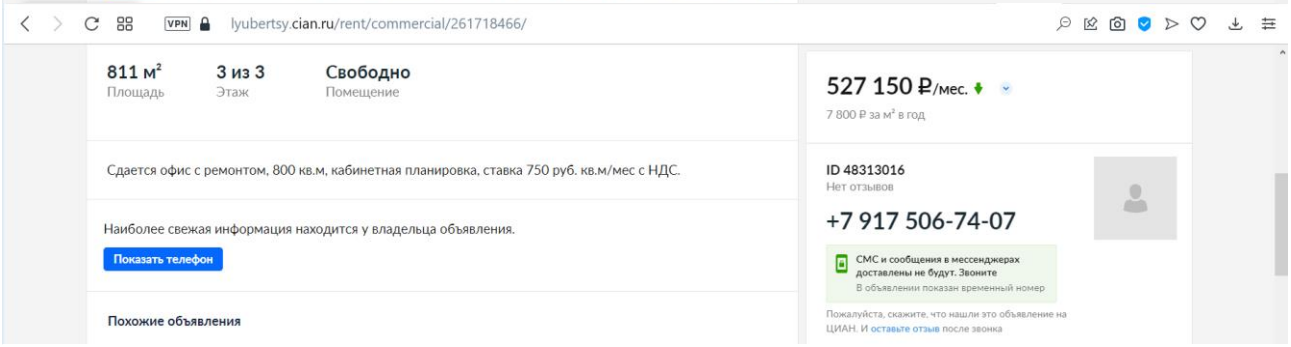
https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/266437198/

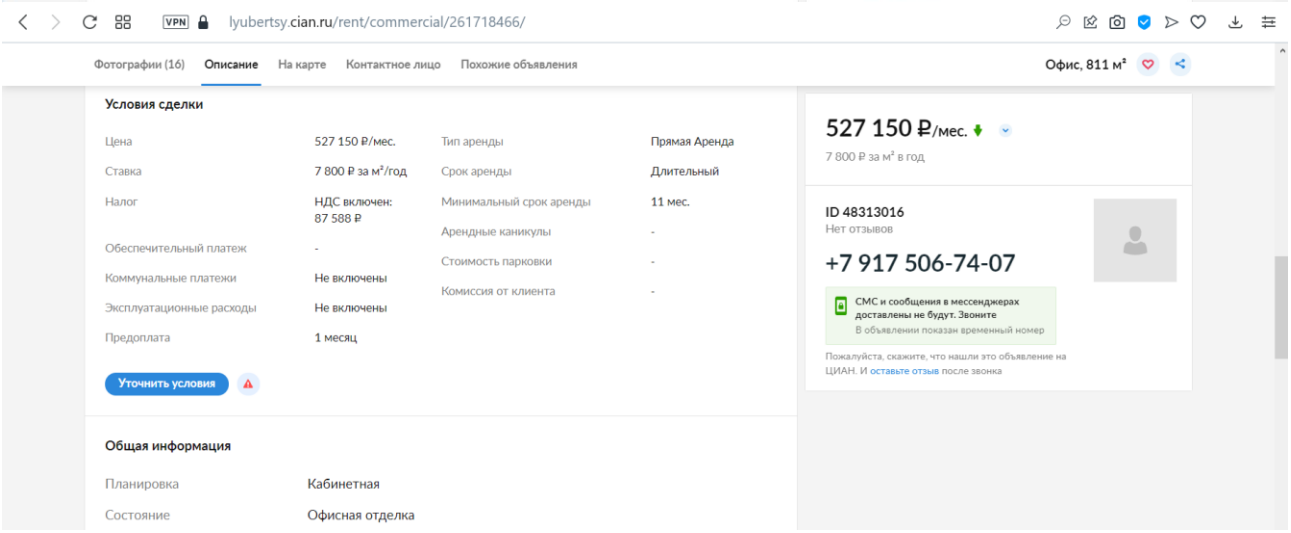



vidnoye.cian.ru/rent/commercial/266437198/
Фотографии (14)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Офис, 156 м²
Условия сделки
Цена
104 000 ₽/мес.
Ставка
8 000 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен: 17 329 ₽
Обеспечительный платеж
104 000 ₽
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Не включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
11 мес.
Арендные каникулы
-
Стоимость парковки
Бесплатно
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
104 000 ₽/мес.
8 000 ₽ за м² в год
ID 81159765
Ещё 2 объекта
+7 917 581-48-42
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
Общая информация
Высота потолков
2,6 м
Планировка
Кабинетная
Состояние
Офисная отделка
Мебель
Нет
Количество мокрых точек
3
Доступ
Пропускная система

https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/261718466/







Информация, используемая в рамках затратного подхода к оценке





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	**0,10689**	**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**
апрель	11,953	9,581	10,830	10,843	11,939	10,830	11,327
май	12,077	9,684	10,941	10,943	12,023	10,931	11,441
июнь	12,216	9,791	11,057	11,055	12,121	11,045	11,569
2-й кв.	**12,082**	**9,685**	**10,943**	**10,947**	**12,028**	**10,935**	**11,446**
3-й кв.							
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
июль	12,246	9,815	11,084	11,082	12,151	11,072	11,597
август	12,276	9,839	11,111	11,109	12,181	11,099	11,626
сентябрь	12,307	9,863	11,138	11,136	12,211	11,126	11,654

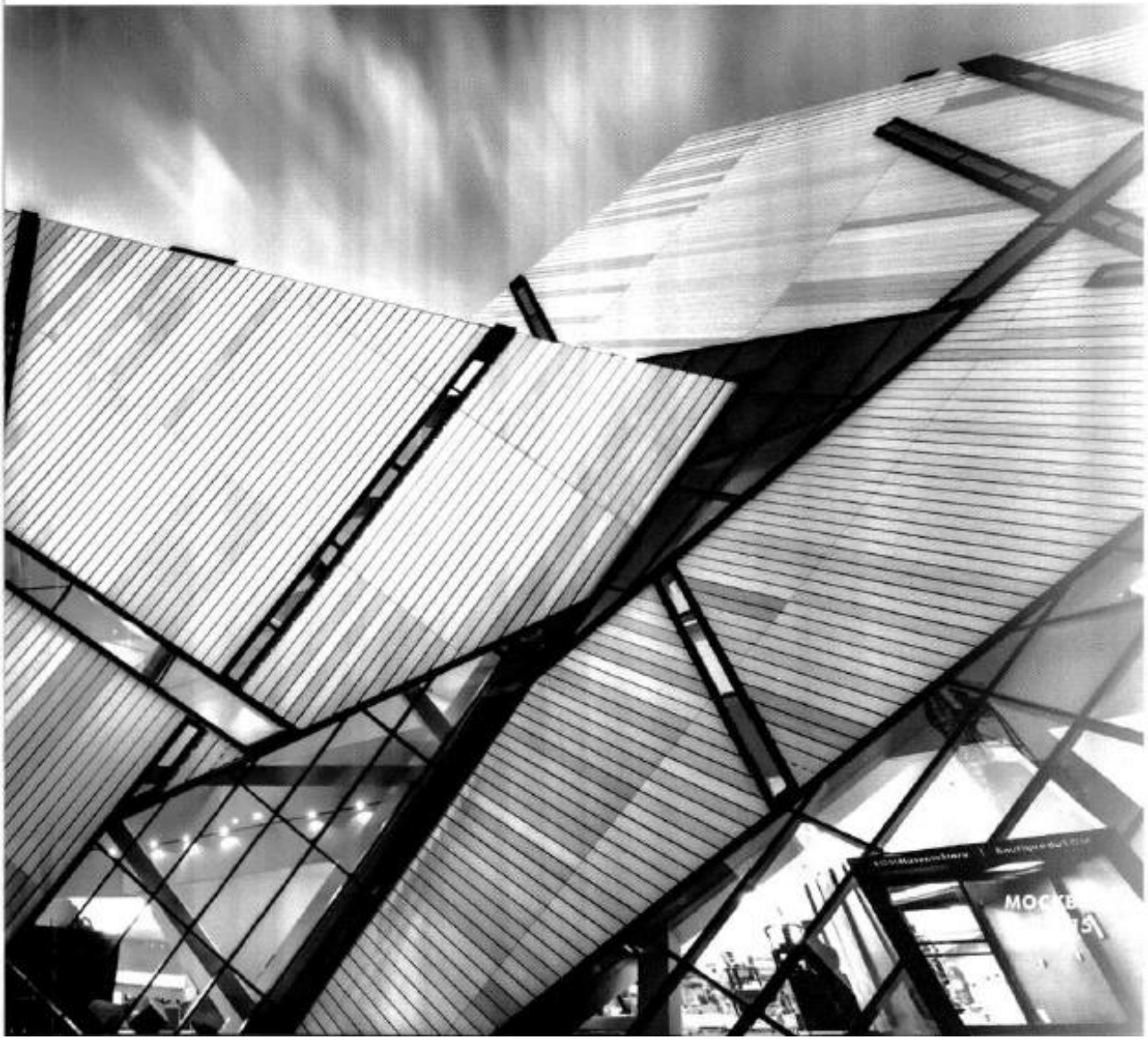
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежеквартально с 1992г.

ISSN 0234-8233

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

январь
2016
Выпуск 94

Итоги за IV кв. 2015г. и за 2015г. в целом



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**

КО-ИНВЕСТ®
www.coinvest.ru

- МОНИТОРИНГ ЦЕН
- КОНСАЛТИНГ • ОЦЕНКА • ЭКСПЕРТИЗА
- СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ • ИНЖИНИРИНГ

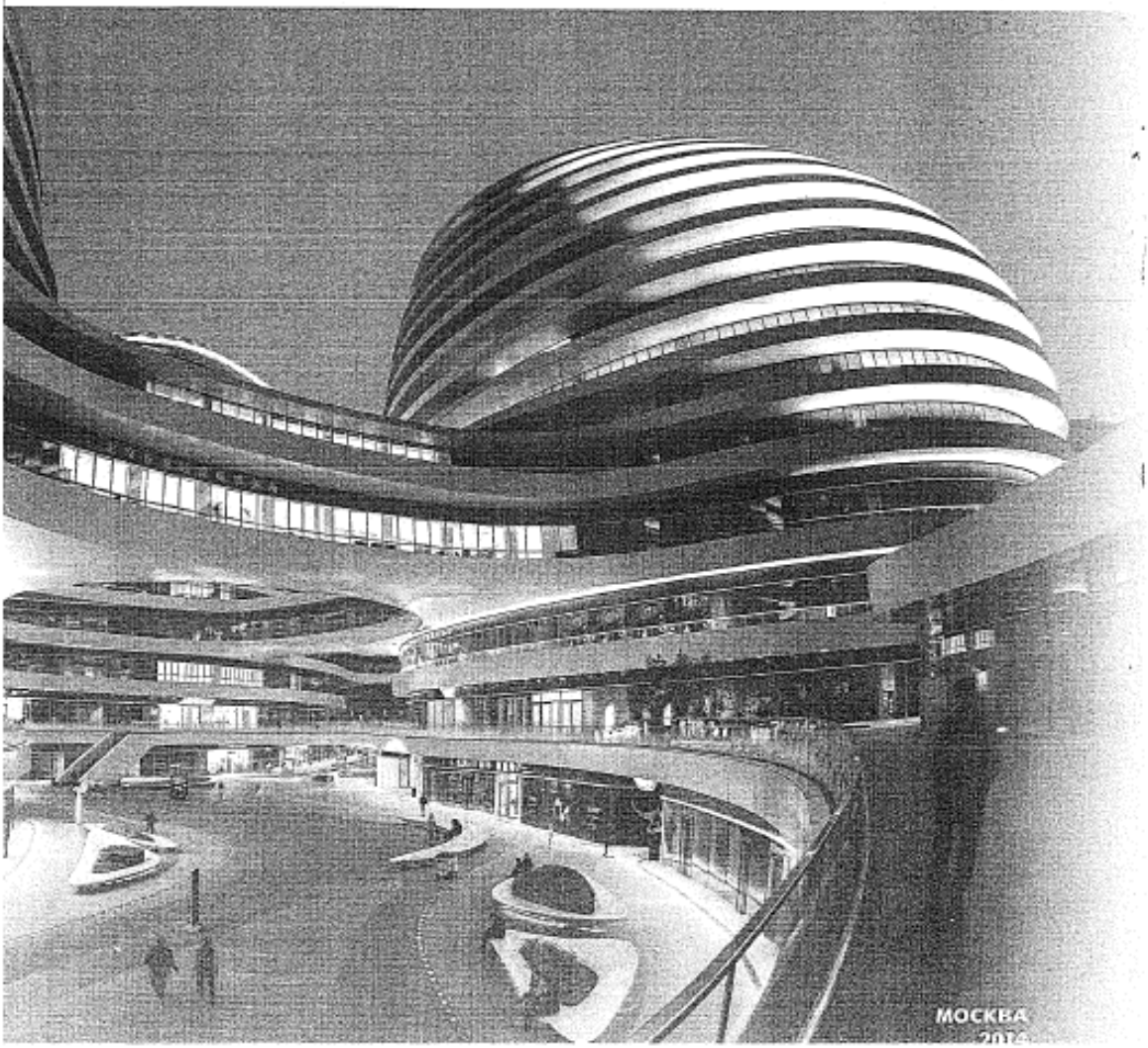
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежеквартально с 1992г.

ISSN 0234-8233

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

январь
2014
Выпуск 86

Итоги за IV кв. 2013г.
и за 2013г. в целом



МОСКВА

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	4,936	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


КО-ИНВЕСТ®
www.coinvest.ru
МОНИТОРИНГ ЦЕН
КОНСАЛТИНГ · ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ · ИНЖИНИРИНГ
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень • Издается ежеквартально с 1992г.
ISSN 0234-8233
ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
апрель
2014
Итоги за I кв. 2014г.
МОСКВА
2014

Выпуск 87 • апрель 2014

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
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

Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2021, поступившего на рассмотрение 23.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586	
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.:	133634062.9
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
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Л.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
должность уполномоченного лица органа регистрации прав	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П.	Сертификат: 997677571357444885515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

193

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586

Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
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 статьями 56, 56.1 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 статьями 56, 56.1 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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА СПБ.КОЛПИНО СЕКТОР №2 СПБ.г.КОЛПИНО, пр. ЛЕНИНА 2 ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ КИРТАДЗЕ Д.А. 26.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП: Сертификат: 997677571357[illegible]51571138178344592605O Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148
	области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.05.2019; 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. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 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 статьями 56, 56.1 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.
Получатель выписки:	Волков Никита Юрьевич

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д. 22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 997677571357444805515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 50-50-21/702/2013-940 24.10.2013 00:00:00
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:	14.12.2019 13:00:54	
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:148-50/021/2019-5	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 40/11/19, выдан 02.12.2019	
		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	

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПЕЦКОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357[redacted]926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	11.10.2018 20:40:00
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:148-50/021/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека имущества третьего лица), № 36/11/18, выдан 28.06.2018
		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
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА, 27
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.
27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357441866515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.КОЛПИНО
ПР. ДЕНИНА, Д. 22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 997677571357[illegible]4803515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

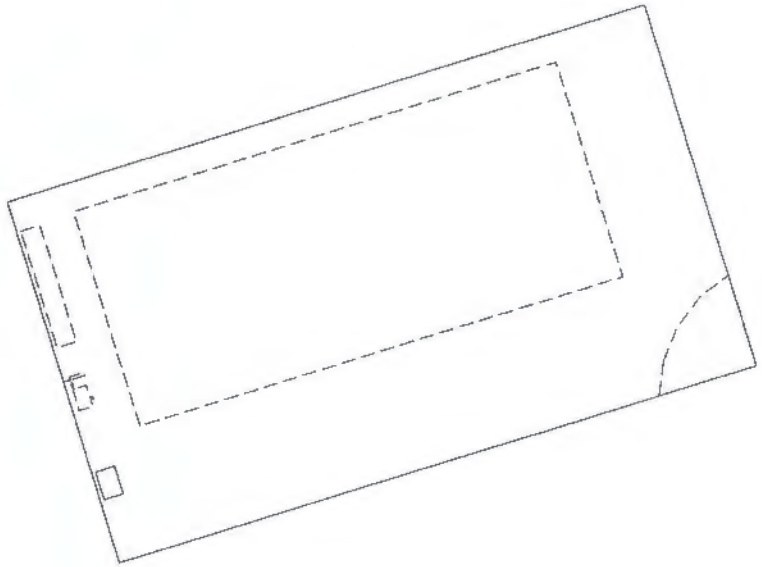
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000 Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Сертификат: 59767757135744488551571138178344592605O
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Л.А.
27.07.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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 выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586	
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	50:21:0070211:1509	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	73°11.2`	132.96	данные отсутствуют	50:21:0070211:151	den21@bk.ru, г.Москва, ул.Маршала Захарова, д.6, корп.3, кв.21
3	1.1.3	1.1.4	73°11.2`	154.26	данные отсутствуют	50:21:0070211:149	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	163°11.2`	83.22	данные отсутствуют	50:21:0070211:143	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:21:0070211:200	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	163°11.2`	79.69	данные отсутствуют	50:21:0070211:144	адрес отсутствует
7	1.1.6	1.1.7	253°11.3`	154.27	данные отсутствуют	50:21:0070211:146	ruslan.kurbanov@revada-group.com
8	1.1.7	1.1.1	253°11.4`	132.95	данные отсутствуют	50:21:0070211:147	адрес отсутствует

200

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ г.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

26.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 997677571357[redacted]3445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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 выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586	
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
8	442894.66	2205183.34	-	1.5

201

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА СЕКТОР №2 СПБ.г.КОЛПИНО ПР. ЛЕНИНА Д.32 ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ КИРТАДЗЕ Д.А.

27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357[redacted]

Владелец: Росреестр

Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:21:0070211:148/1



Масштаб 1:500 Условные обозначения:

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА СЕКТОР №2 СПБ.КОЛПИНО ПР. ЛЕНИНА Д.22 ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ КИРТАДЗЕ Д.А. 27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357[illegible]5157113817034459260 50

Владелец: Росреестр

Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности		инициалы, фамилия

202

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586	
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 статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-05-16 15:35:26; 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
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2015-07-22 00:00:00; 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
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного

полное наименование должности		инициалы, фамилия

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.г.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Л.А.

23.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.

Сертификат: 997677571357444805515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148		

		кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-11-23 20:17:46; 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 статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-05-23 11:07:11; 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 статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-04-16 12:43:17; 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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.г.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА, 29
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357[illegible]5157113817834459260[illegible]
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92525586	
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
7	442980.07	2205418.1	-	0.1

ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу
ОГРН 1107847140583

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357444865515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу
Филиал по Колпинскому р-ну
г. Колпино, пр. Ленина, д. 27
Ведущий специалист по документообороту
Киртадзе Д.А.

В настоящем документе прошито
1 лист

Ведущий специалист по
документообороту Киртадзе Д.А.

подпись

«27» 07 2021г.

407156

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2021, поступившего на рассмотрение 23.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92506047	
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
Местоположение:	Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк» , ул. Западная, вл.11, стр.1
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.:	242265265.32
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР - ИНЖЕНЕР СЕКТОР №2 МФЦ КОЛПИНСКОГО РАЙОНА ДМАКОВА Д НАСТАСИЯ ПЕТ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 997677571357447488351571138178344592605O Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

207

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92506047	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание. 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.
Получатель выписки:	Волков Никита Юрьевич

208

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357444865515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР - ИНСПЕКТОР
СЕКТОР № 2
МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
МАКОВА АНАСТАСИЯ ПЕТ

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92506047	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 50-50-21/043/2014-571 09.09.2014 00:00:00
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:	14.12.2019 12:57:19	
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1223-50/021/2019-7	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 40/11/19, выдан 02.12.2019	
		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	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 997677571357[illegible]3515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

М.П.

209

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92506047	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	11.10.2018 20:37:40
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1223-50/021/2018-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека имущества третьего лица), № 36/11/18, выдан 28.06.2018
		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
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
СЕКТОР №2
МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
ШМАКОВА НАСТАСИЯ П.

М.П.

Сертификат: 997677571357444[illegible]5157113817834459260[illegible]
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

210

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

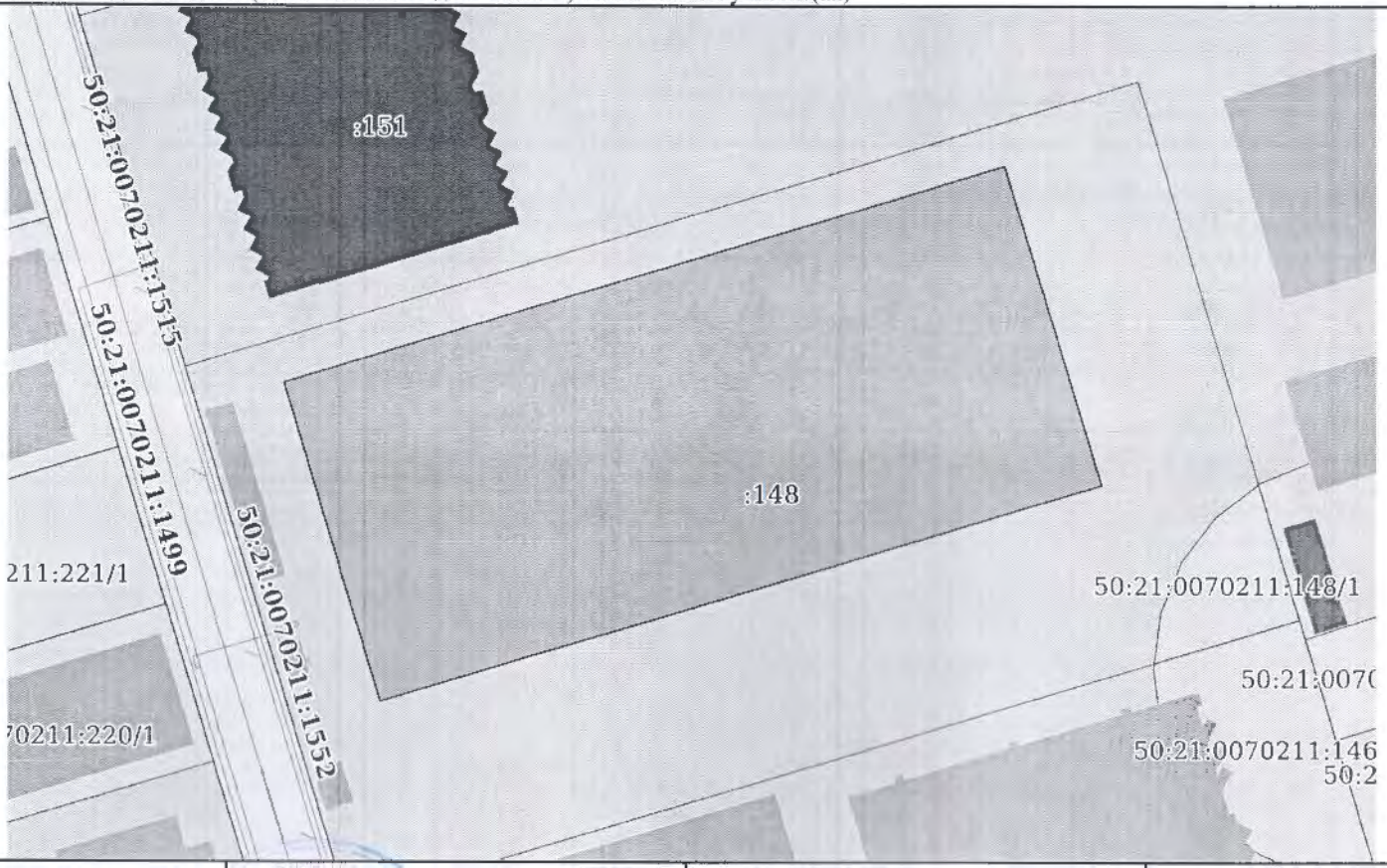
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92506047	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-КОНСУЛЬТАНТ
СЕКТОР №2
МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
ШАКОВА АНАСТАСИЯ П-ТА

Сертификат: 997677571357448895157113817834459260 50
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

211

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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 выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92506047	
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
5	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ ДОЛЖНОСТЬ
СЕКТОР №2
МФЦ КОЛПИНСКОГО РАЙОНА
ШМАКОВА АНАСТАСИЯ ПЕТРОВНА

М.П.

Сертификат: 997677571357441805157113817834459260 50
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92506047	
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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357[illegible]5926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ИНСПЕКЦИИ
СЕКТОР №2
МФЦ КОЛПИНСКОГО РАЙОНА
ШМАКОВАНАСТАСИЯПЕТРО

М.П.

213


В настоящем документе прошито
1 лист 06
Ведущий инженер-инспектор
Шмакова А.П.
подпись
«__» 2021 г.

40-306 1253-п 29 СУ 21

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2021, поступившего на расмотрение 23.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92516828	
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.:	5851841.73
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

29.07.2021
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА
СЕКТОР №2
МФЦ КОЛПИНСКОГО РАЙОНА
ШМАКОВА АНАСТАСИЯ ПЕТРОВНА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 997677571357444883515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

215

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92516828	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание. 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.
Получатель выписки:	Волков Никита Юрьевич

216

29.07.2021
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ТЕХНИК 1 КАТ.
СЕКТОР №2
МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
УМАКОВА АНАСТАСИЯ П-ВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357[illegible]3445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92516828	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 50-50-21/043/2014-572 09.09.2014 00:00:00
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:	14.12.2019 12:59:20	
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1224-50/021/2019-7	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 40/11/19, выдан 02.12.2019	
		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	

29.07.2021

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ СЕКТОР №2 МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА ШМАКОВА АНАСТАСИЯ ПЕТ

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
подпись наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 997677571357[redacted]
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

217

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92516828	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	11.10.2018 20:38:34
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1224-50/021/2018-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека имущества третьего лица), № 36/11/18, выдан 28.06.2018
		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
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	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

29.07.2021
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ТЕХНОЛОГ
СЕКТОР №2
МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
ШМАКОВАНАСТАСИЯПЕТ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357441[illegible]515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

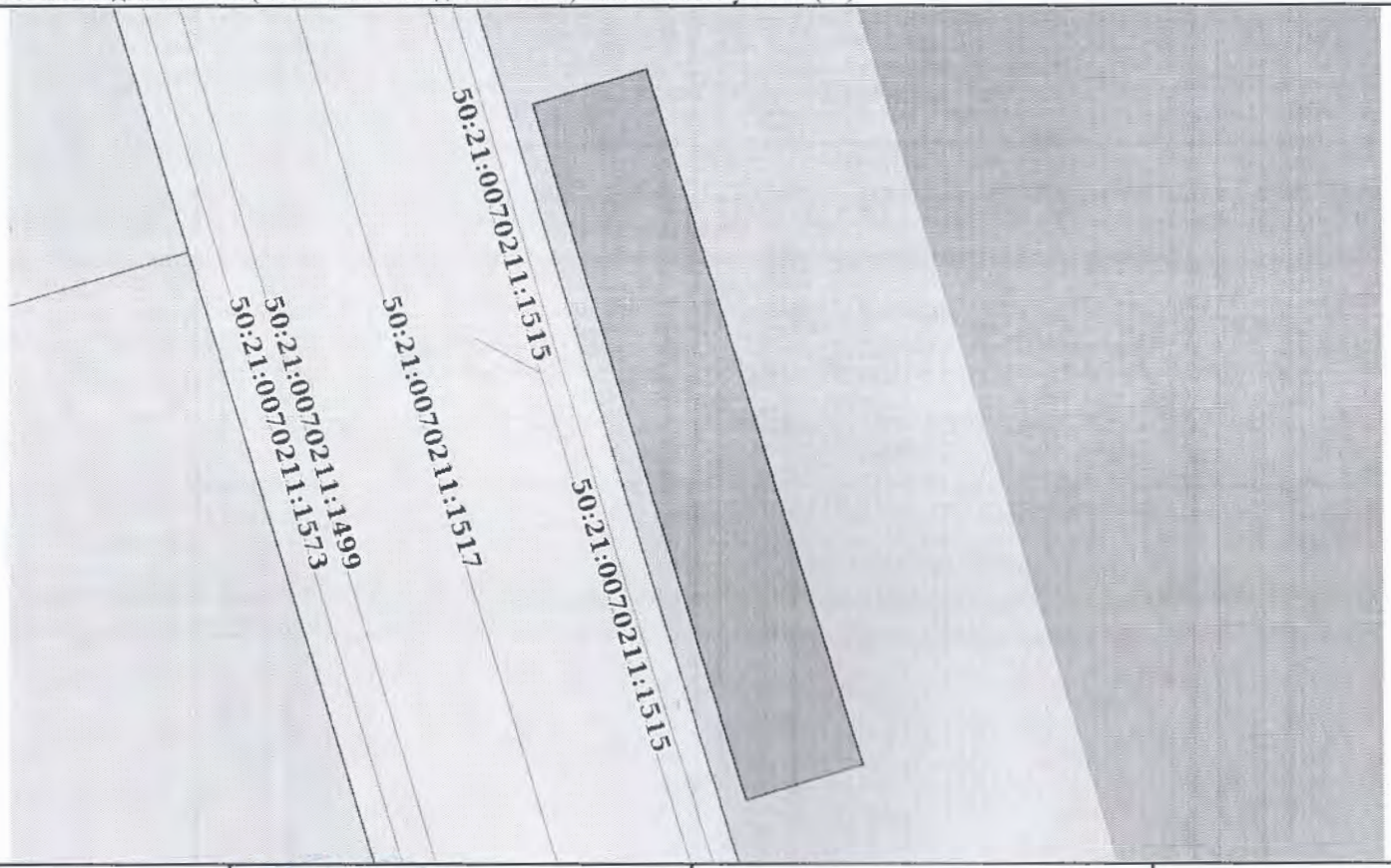
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92516828	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

29.07.2021

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ТЕХНИК
СЕКТОР №2
МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
ЦМАКОВА АНАСТАСИЯ ПЕТ.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357444883515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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 выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92516828	
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
7	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

29.07.2021

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР, ШЛЮЗ КУВИ

СЕКТОР №2

МФЦ КОЛПИНСКОГО РАЙОНА

ШАКОВА ДАНАСТАСИЯ ПЕТРОВНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 997677571357444883515711381781344392605O

Владелец: Росреестр

Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

220

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92516828	
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

29.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 997677571357444883515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

М.П.

инициалы, фамилия

В настоящем документе прошито
5 лист 66

Ведущий инженер-инспектор
Шмакова А.П.

подпись

«22» 04 2021 г.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2021, поступившего на рассмотрение 23.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92534599	
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.:	464710.54
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Л.А.
27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357[redacted]5926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92534599	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание. 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.
Получатель выписки:	Волков Никита Юрьевич

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.
27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357401460351571138178344592605O
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92534599	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 50-50-21/043/2014-570 09.09.2014 00:00:00
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:		14.12.2019 12:55:08
		номер государственной регистрации:		50:21:0070211:1222-50/021/2019-7
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
		основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 40/11/19, выдан 02.12.2019
		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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА * СПБ *
СЕКТОР №2 СПБ КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.
27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357[illegible]3445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности		инициалы, фамилия

225

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92534599	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222

	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	11.10.2018 20:39:11
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1222-50/021/2018-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека имущества третьего лица), № 36/11/18, выдан 28.06.2018
		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
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПЕЦОТДЕЛ
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАЗЕ Л.А.

26.07.2021

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357[illegible]51571138178344592605O
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

М.П.

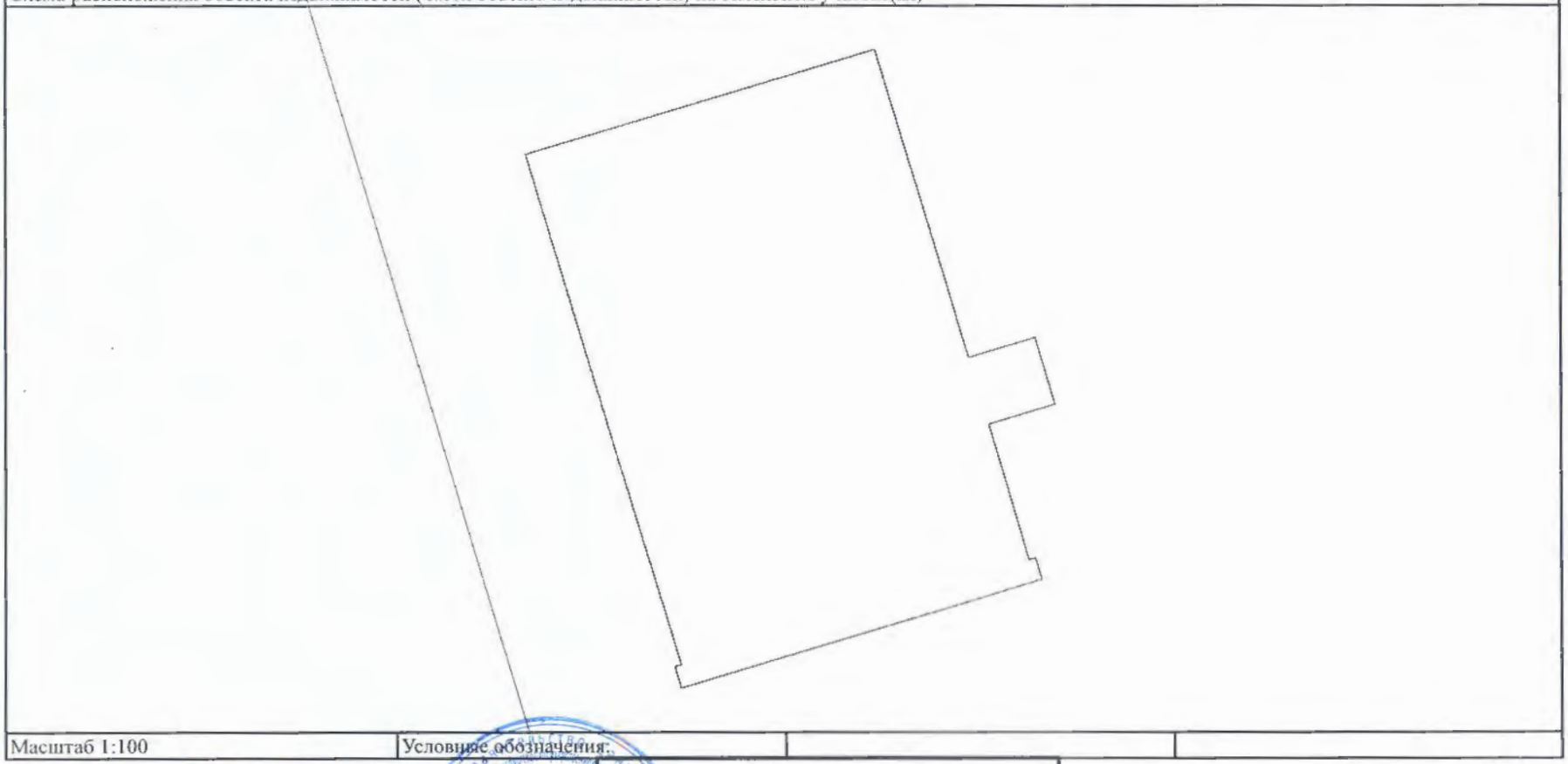
226

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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 выписки: 8
26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92534599			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

ФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ ГКОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д. 23
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.
27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357444885515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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 выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92534599	
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
13	442960.76	2205166.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СИНЯКОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357[illegible]3445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92534599			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222		

14	442969.48	2205163.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	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

МОЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357444383515711381783445926030
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92534599	
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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ г.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.
27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357[illegible]5157113817834459260 50
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности		инициалы, фамилия

230

В настоящем документе прошито
8 лист 06

Ведущий специалист по документообороту
Киртадзе Д.А.

подпись _____

27. 07. 2021

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2021, поступившего на рассмотрение 23.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92555903	
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.:	1432836.38
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
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПЕЦ.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРГАЗЕ Д.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП [redacted] / инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357[redacted]
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92555903	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание. 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.
Получатель выписки:	Волков Никита Юрьевич

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д. 22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

Правительство Санкт-Петербурга ... 27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 997677571357...
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92555903	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 50-50-21/043/2014-569 09.09.2014 00:00:00
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:		14.12.2019 12:53:09
		номер государственной регистрации:		50:21:0070211:1221-50/021/2019-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
		основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 40/11/19, выдан 02.12.2019
		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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ Г.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д. 22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357[illegible]5157113817834459260 50
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92555903	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	11.10.2018 20:37:11
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1221-50/021/2018-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека имущества третьего лица), № 36/11/18, выдан 28.06.2018
		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
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

23.07.2021

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357447[illegible]51571138178344592605O
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

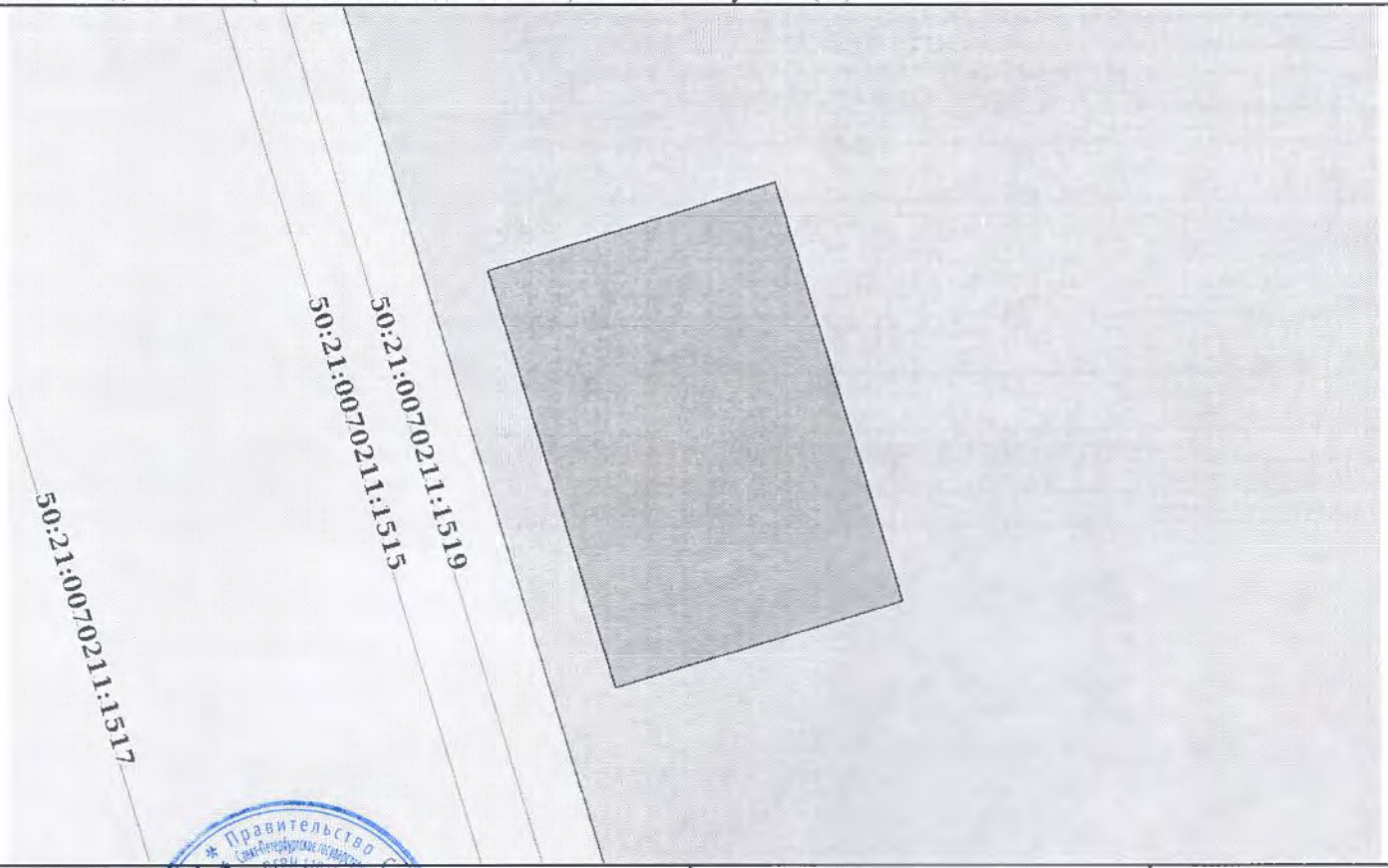
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92555903	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200 Условные обозначения:

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.г.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА 22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357[illegible]5157113817834459260 50
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

подпись	М.П.	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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 выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92555903	
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
5	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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Л.А.
29.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 997677571357444883515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

237

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92555903	
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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ г.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Л.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357[illegible]3515711381783445926090
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

В настоящем документе прошито
4 лист

Ведущий специалист по
документообороту Киртадзе Д.А.

подпись

«27» 07 2021г



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2021, поступившего на рассмотрение 23.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92545759	
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:	7.7. Сооружения трубопроводного 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.:	83427.65		
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		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

МО КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.г.КОЛПИНО
УЛ. ЛЕНИНА 32
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Л.А.

27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357441805515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92545759	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с протяженностью: 27 м; назначением: сооружения трубопроводсного транспорта. 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.
Получатель выписки:	Волков Никита Юрьевич

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ г КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА, 1
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

29.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357441480551571138178344592605O
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

241

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92545759	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 50:21:0070211:1552-50/021/2018-1 20.09.2018 12:24:52
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:	14.12.2019 13:02:48	
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1552-50/021/2019-3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.12.2027 по 30.12.2027	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 40/11/19, выдан 02.12.2019	
		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	

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д. 22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357444665515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92545759	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	14.12.2019 12:43:38
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1552-50/021/2019-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимого имущества № 36/11/18 от 28 июня 2018 г., № 1, выдан 29.11.2019 Договор залога недвижимого имущества № 36/11/1/ (ипотека имущества третьего лица), выдан 28.06.2018
		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
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	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

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ г.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.2
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.
27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

подное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357[redacted]3515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

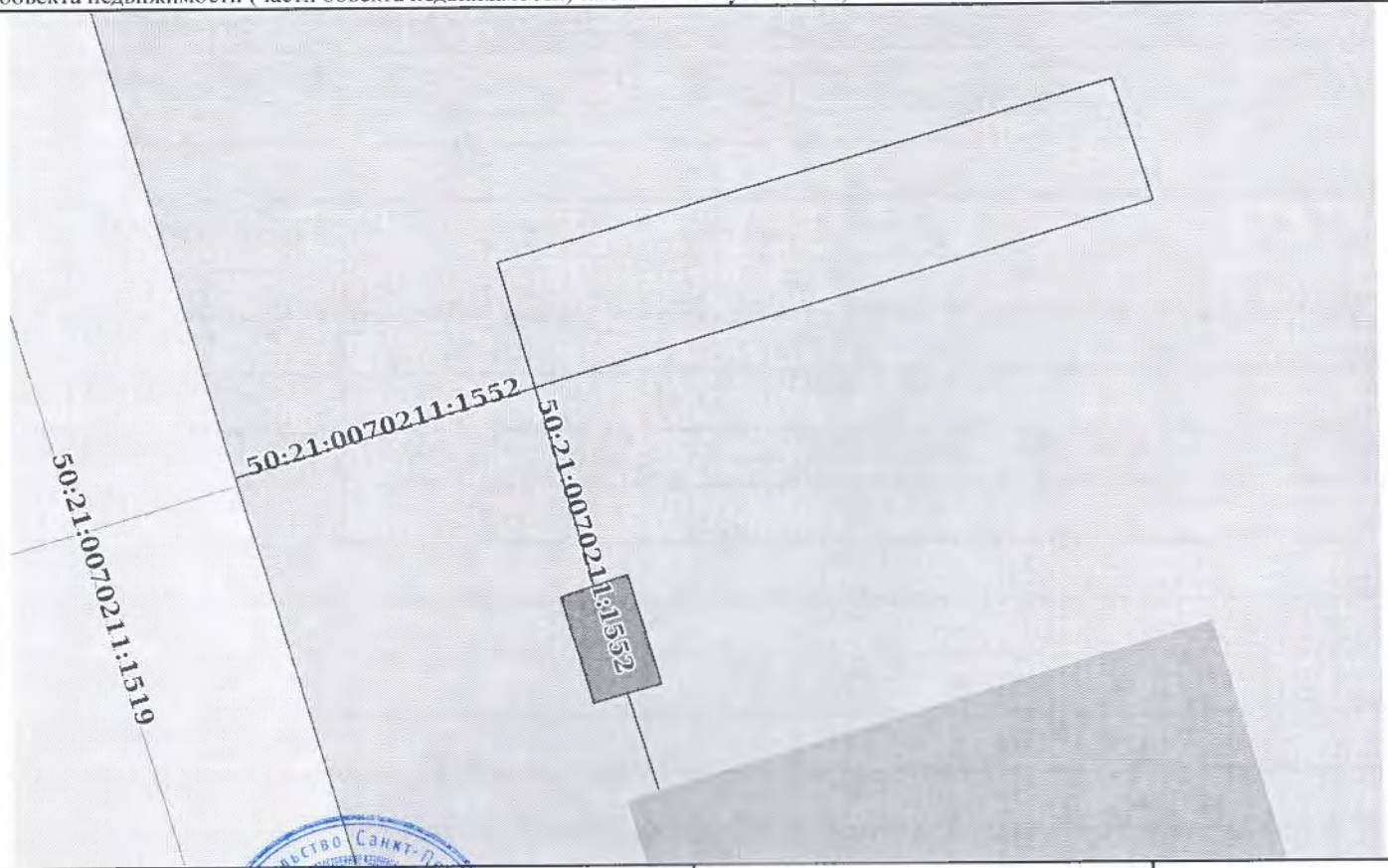
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92545759	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:70

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357[illegible]1783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБГКОЛПИНО
ПР. ДЕНИНА Д. 9
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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 выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92545759	
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
5	442970.46	2205163.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ Г. КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д. 20
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

26.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Сертификат: 997677571357[illegible]
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92545759	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552

6	442971.54	2205163.01	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	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

246

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ Г.КОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА Д.23
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

27.07.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357447885515711381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

26.07.2021г. № КУВИ-002/2021-92545759	
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

247

МФЦ КОЛПИНСКОГО Р-НА
СЕКТОР №2 СПБ ГКОЛПИНО
ПР. ЛЕНИНА, Д. 22
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
КИРТАДЗЕ Д.А.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 997677571357[illegible]5157113817834459260 50
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

М.П.

В настоящем документе прошито
лист 6

Ведущий специалист по документообороту
Киртадзе Д.А.

подпись

«27» 07 2021г



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		

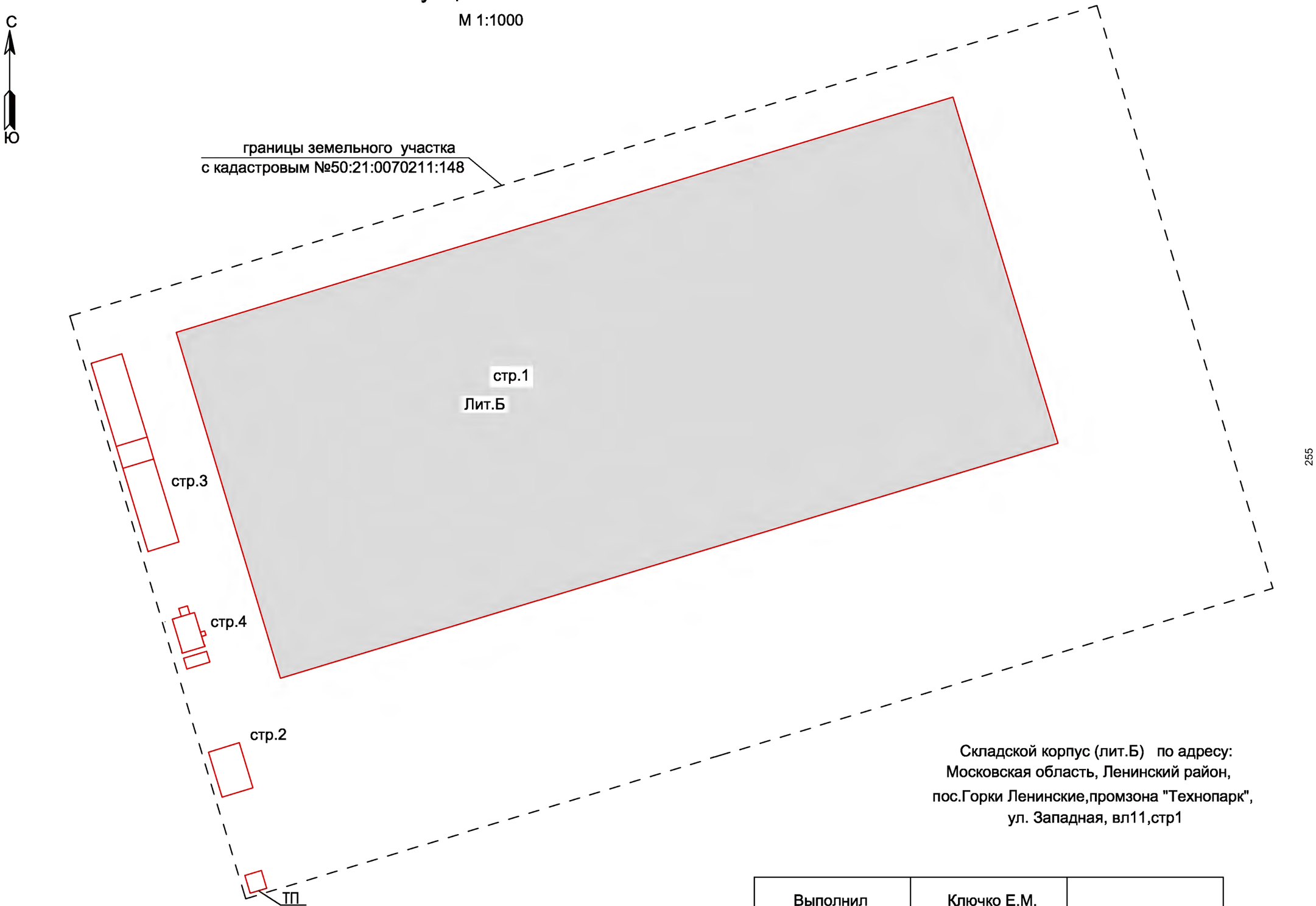
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\%\text{износа(гр.9)x100}}{\text{удельный вес(гр.7)}}$ = 0

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

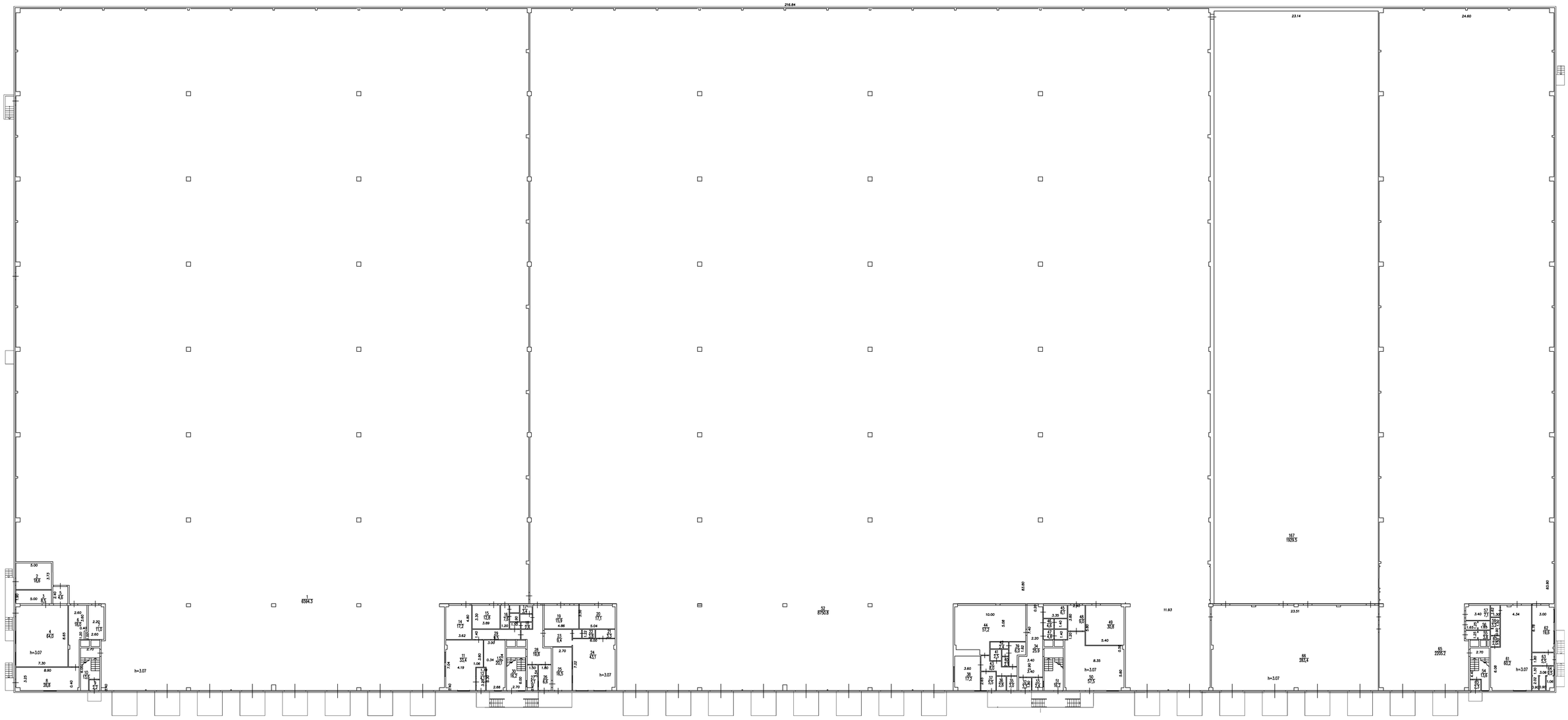
Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

255

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

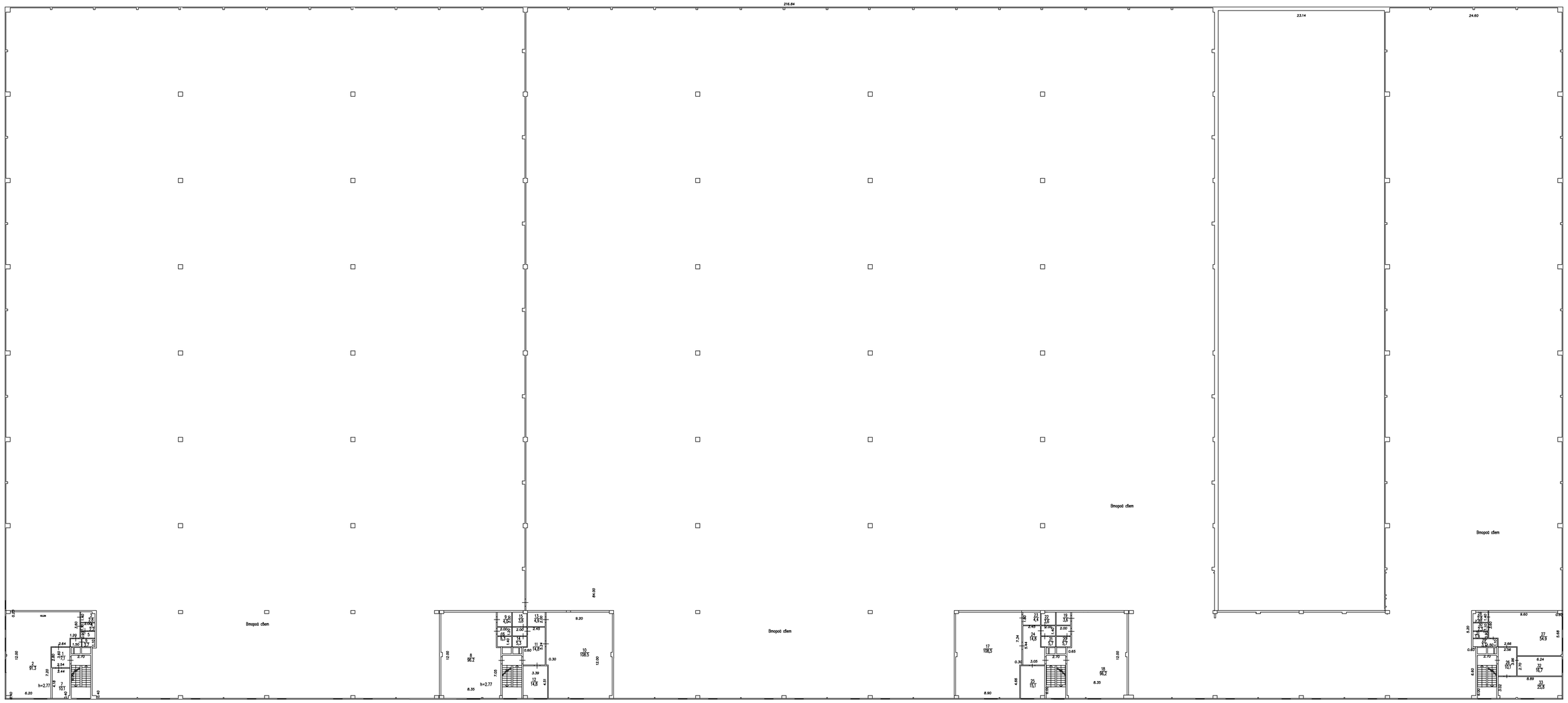


Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

Складской корпус (лит.Б) по адресу: Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1

План 2 этажа

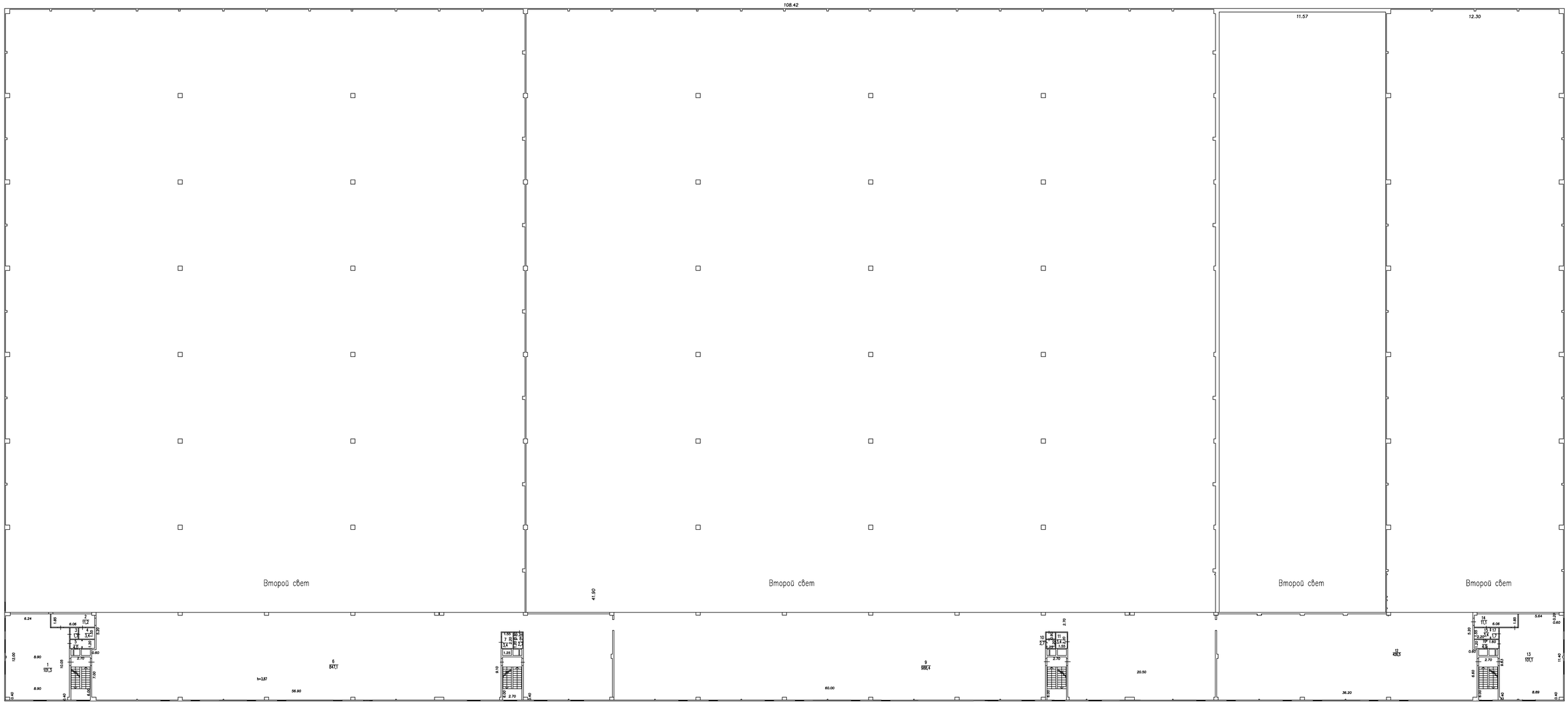
М 1:200



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

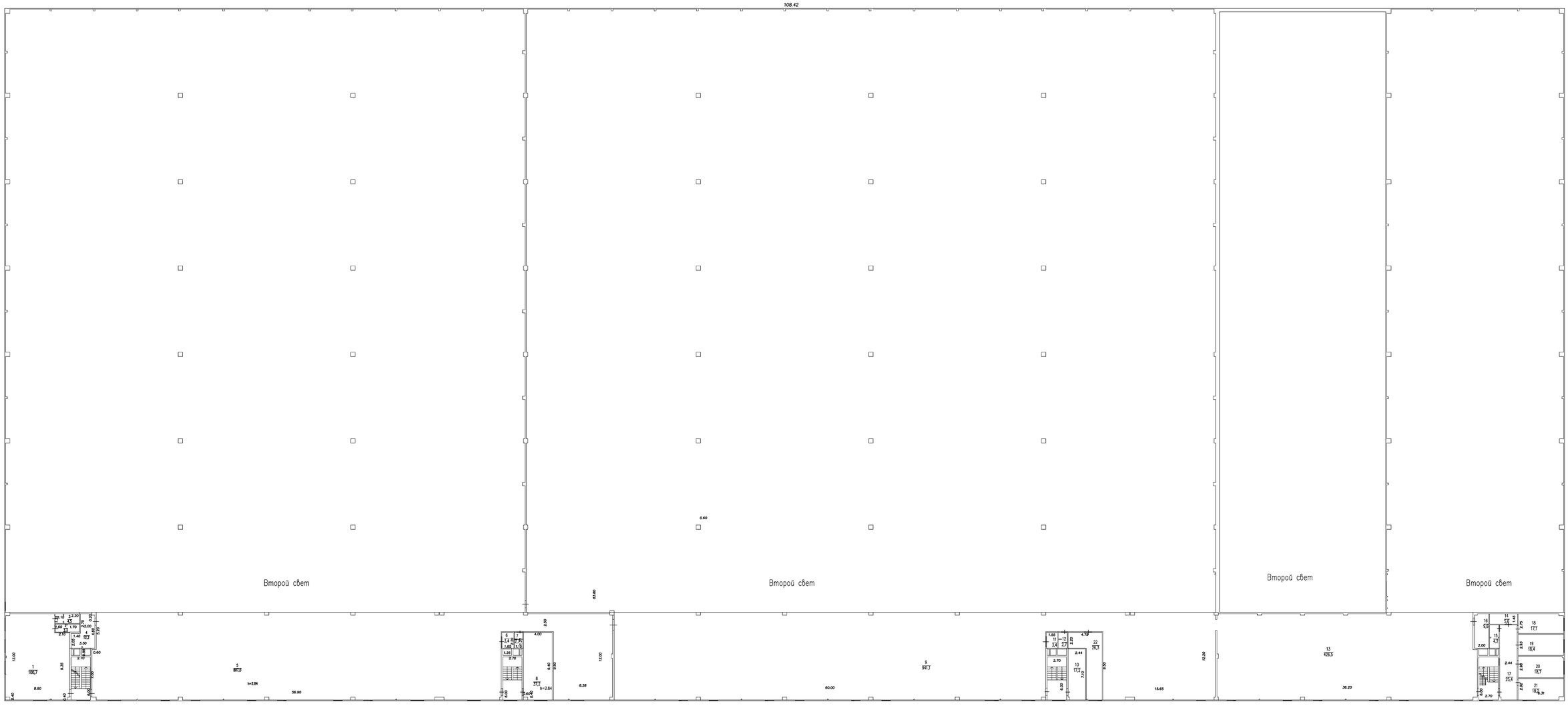


Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

Складской корпус (лит.Б) по адресу: Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1

План 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 «21» 03 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. 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	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	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

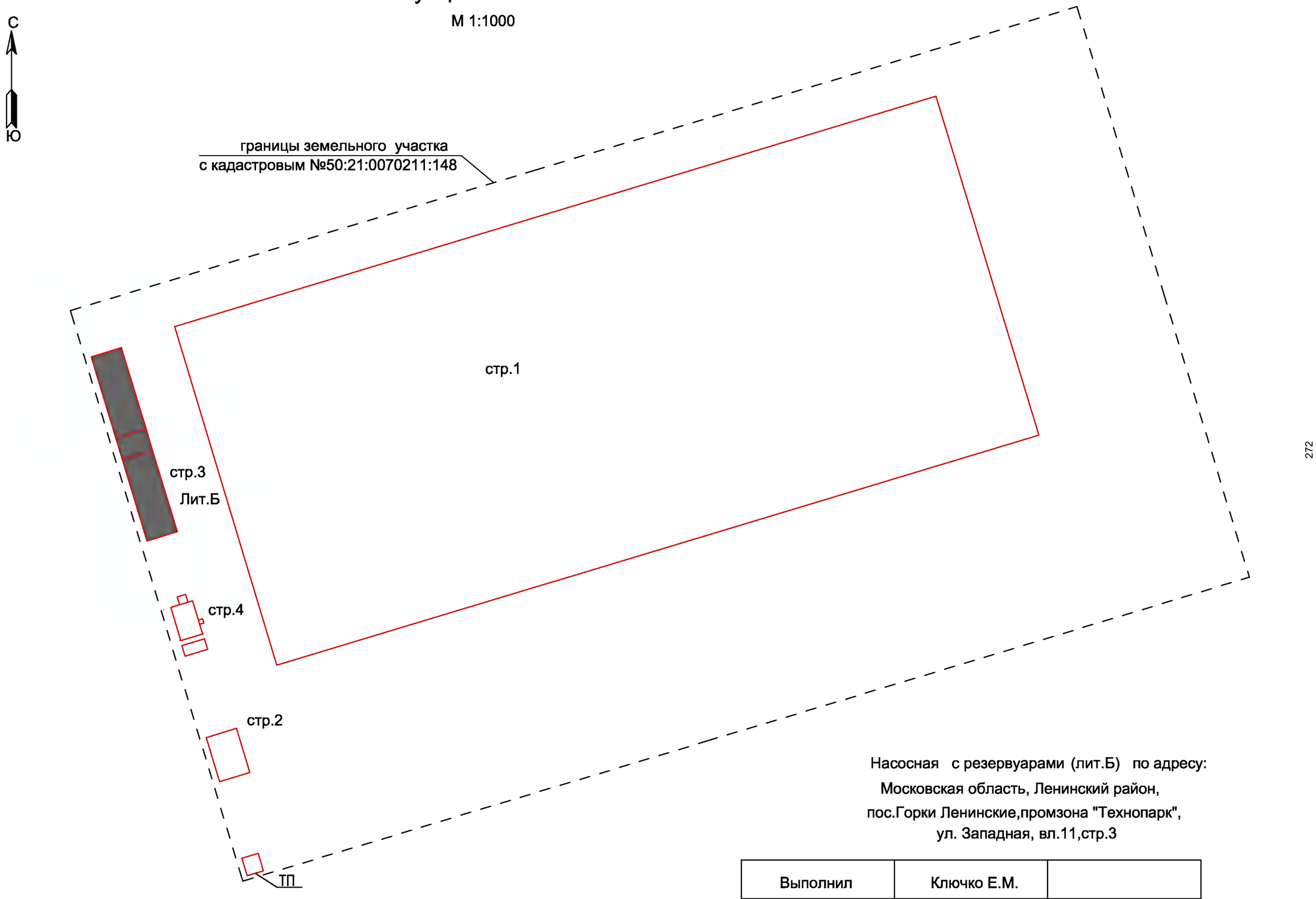
Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, объем, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, диаметр, м.	ширина, высота, м.									
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



272

Насосная с резервуарами (лит.Б) по адресу:
Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",
ул. Западная, вл.11,стр.3

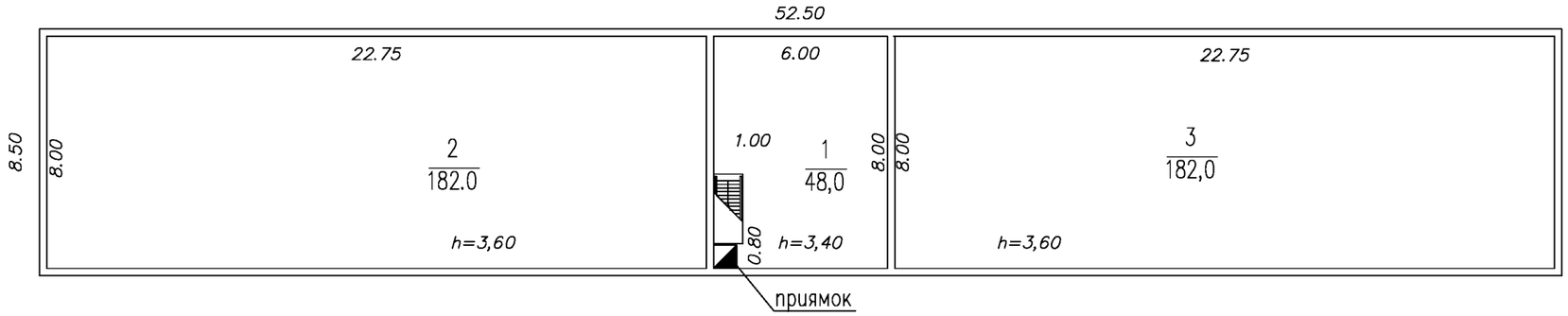
Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

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

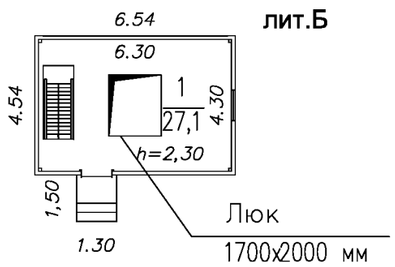
М 1:200

лит.Б



План надземной части

М 1:200



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

2073

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 « 22 » 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	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

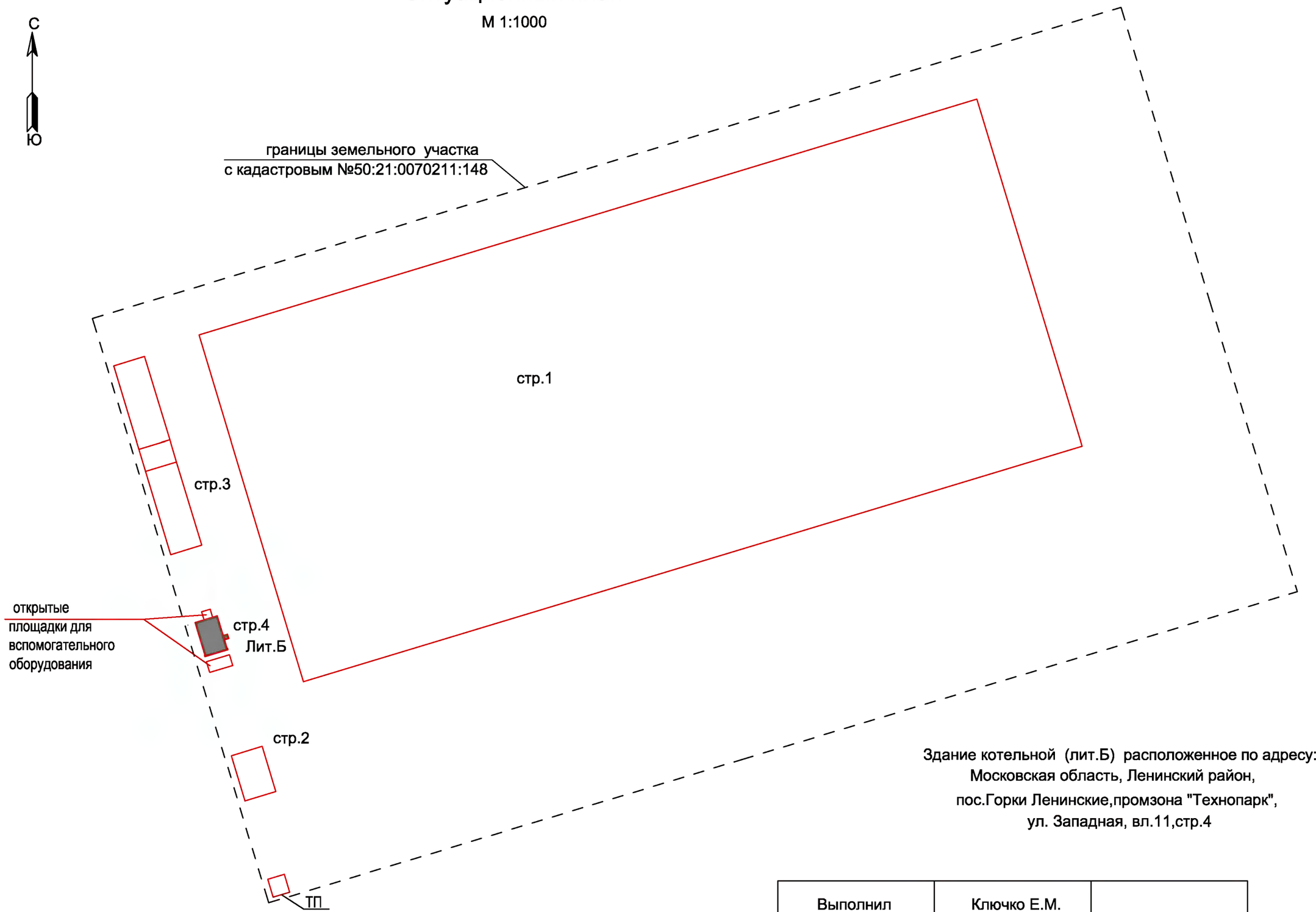
Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, объем, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, диаметр, м.	ширина, высота, м.									
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.): основная	вспомогательная	Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
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

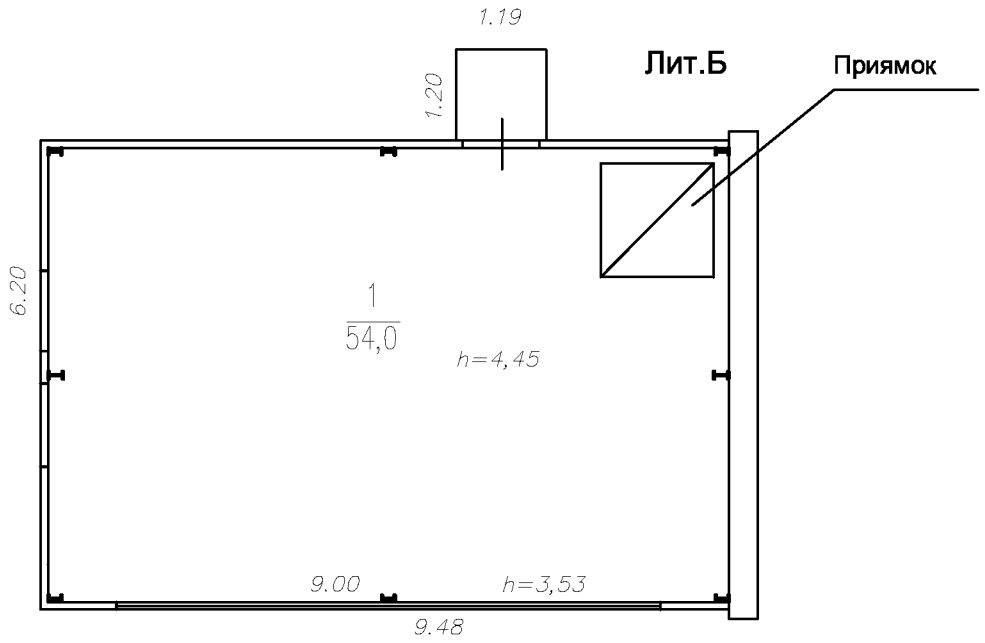


Здание котельной (лит.Б) расположенное по адресу:
Московская область, Ленинский район,
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",
ул. Западная, вл.11,стр.4

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 «16» 07 2013 г.

СОГЛАСОВАНО: ООО «Адмирал-МО»	
Заказчик (Представитель Заказчика) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО «Адмирал-МО» Саулиди И.Ю.	

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО СК « МосСтрой»	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
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

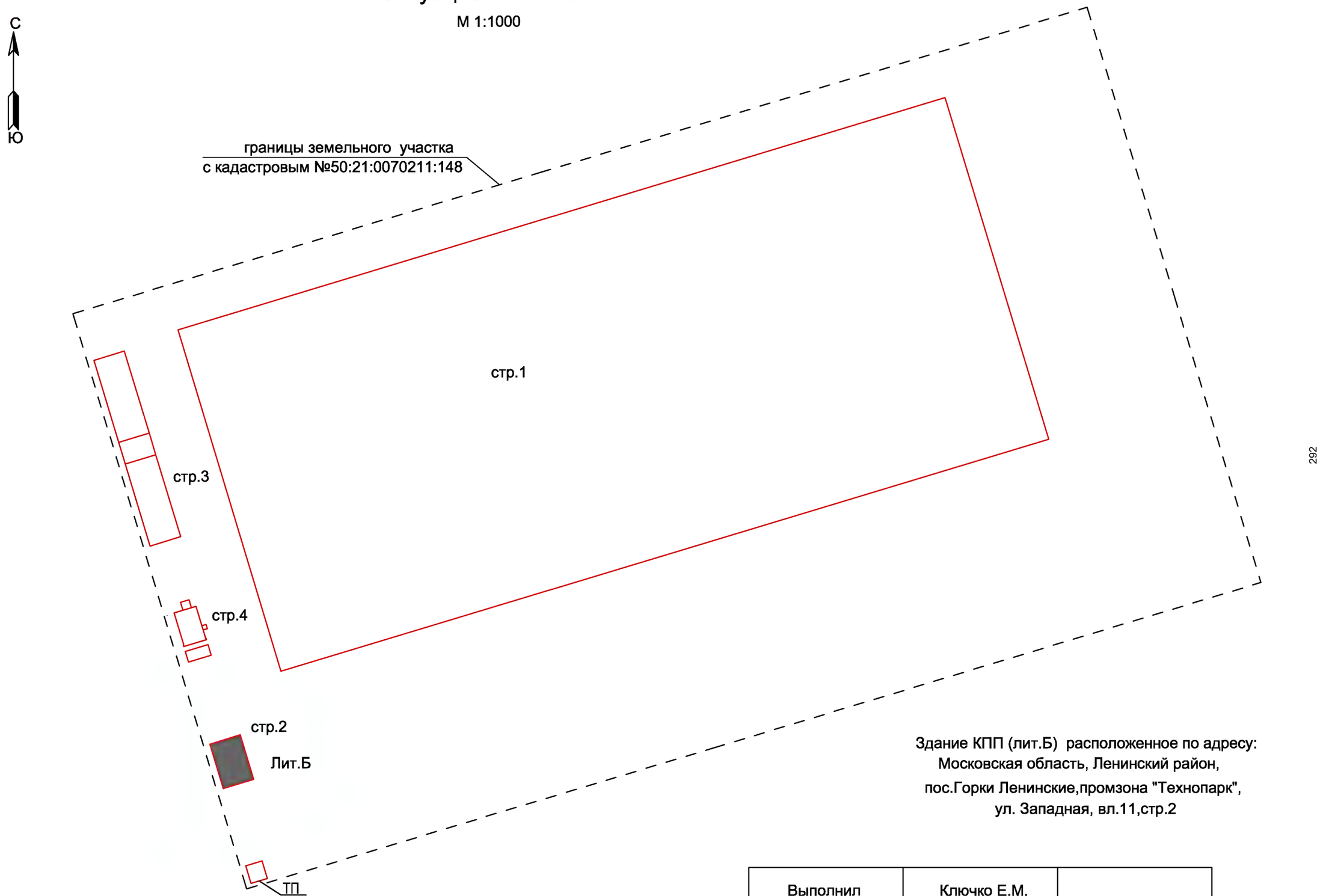
Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, объем, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, диаметр, м.	ширина, высота, м.									
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

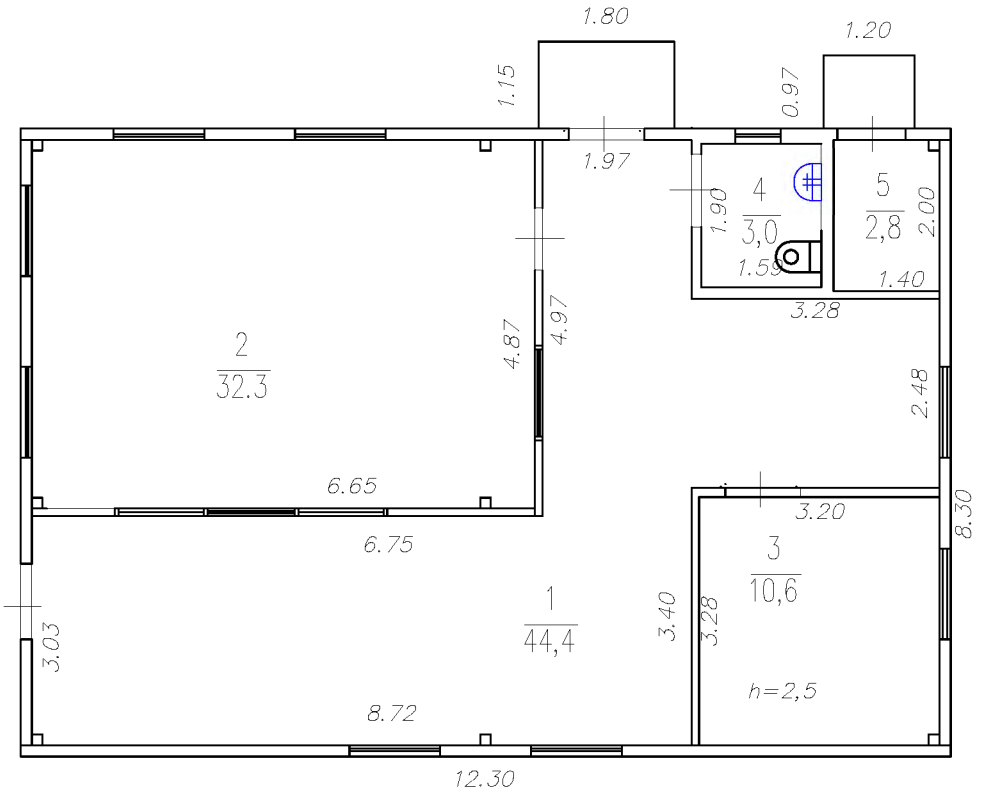
Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

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 кадастроаых 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.

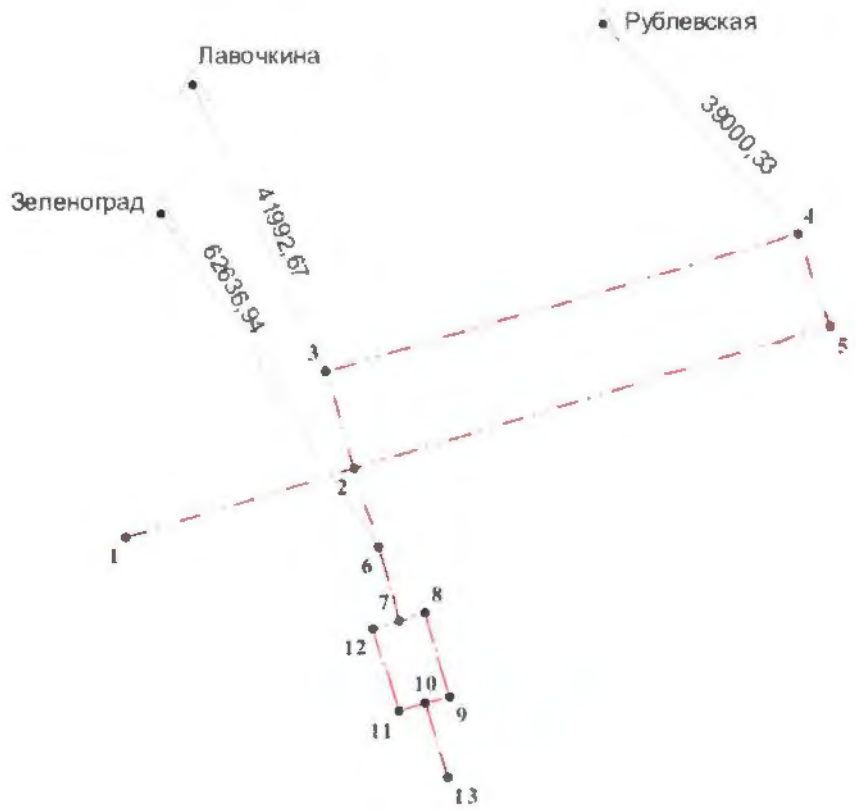
Протяженность объекта указана в соответствии с документами на основании которых подготовлен технический план (проектная документация) – лист 12 и 22 по порядку, включенного в Приложение Проекта.

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

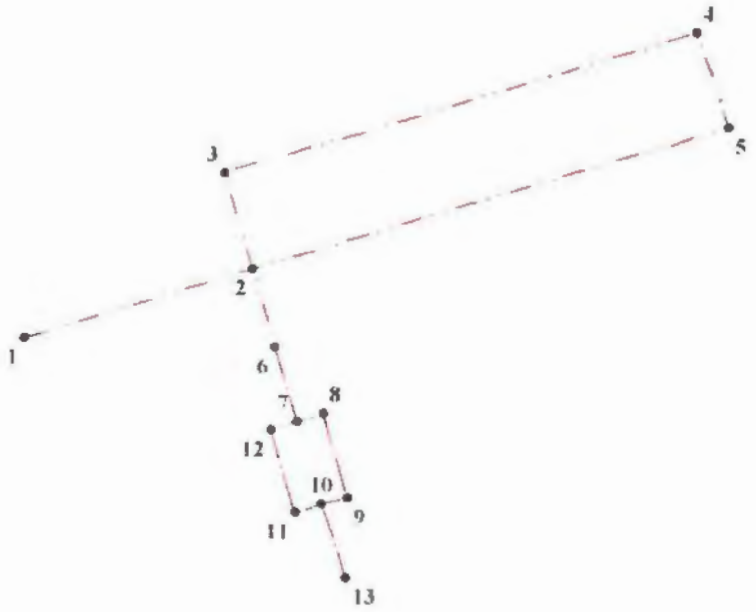
- - - - - - часть контура образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента сооружения

——— 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. Транспортная, 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 В.Е. Горовой

Ассоциация СРО «ОСП»

0699880

2.

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-137-50-0802-50-15-06-2016

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 водосбросов

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, испарителей 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 сжиганию 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 общеобменных 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, группа 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
5.	5. Земляные работы 5.1. Механизированная разработка грунта 5.2. Разработка грунта и устройство дренажей в водохозяйственном строительстве
6.	6. Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций 6.3. Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций
7.	7. Монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций 7.1. Монтаж фундаментов и конструкций подземной части зданий и сооружений

0699883

	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 тепловой изоляции 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 антикоррозионной защиты и изоляционных работ в отношении магистральных и промысловых трубопроводов 22.11. Контроль качества сварных соединений и их изоляции 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

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 (составляет) ——— .

Председатель Совета В.Е. Горовой

подпись

М.П.

АССОЦИАЦИЯ СРО «ОСП»

0699885

Прошито, пронумеровано

скреплено печатью

6 (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 (fgQIIms).*

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, fgQIIms	**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, fgQIIms	**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;

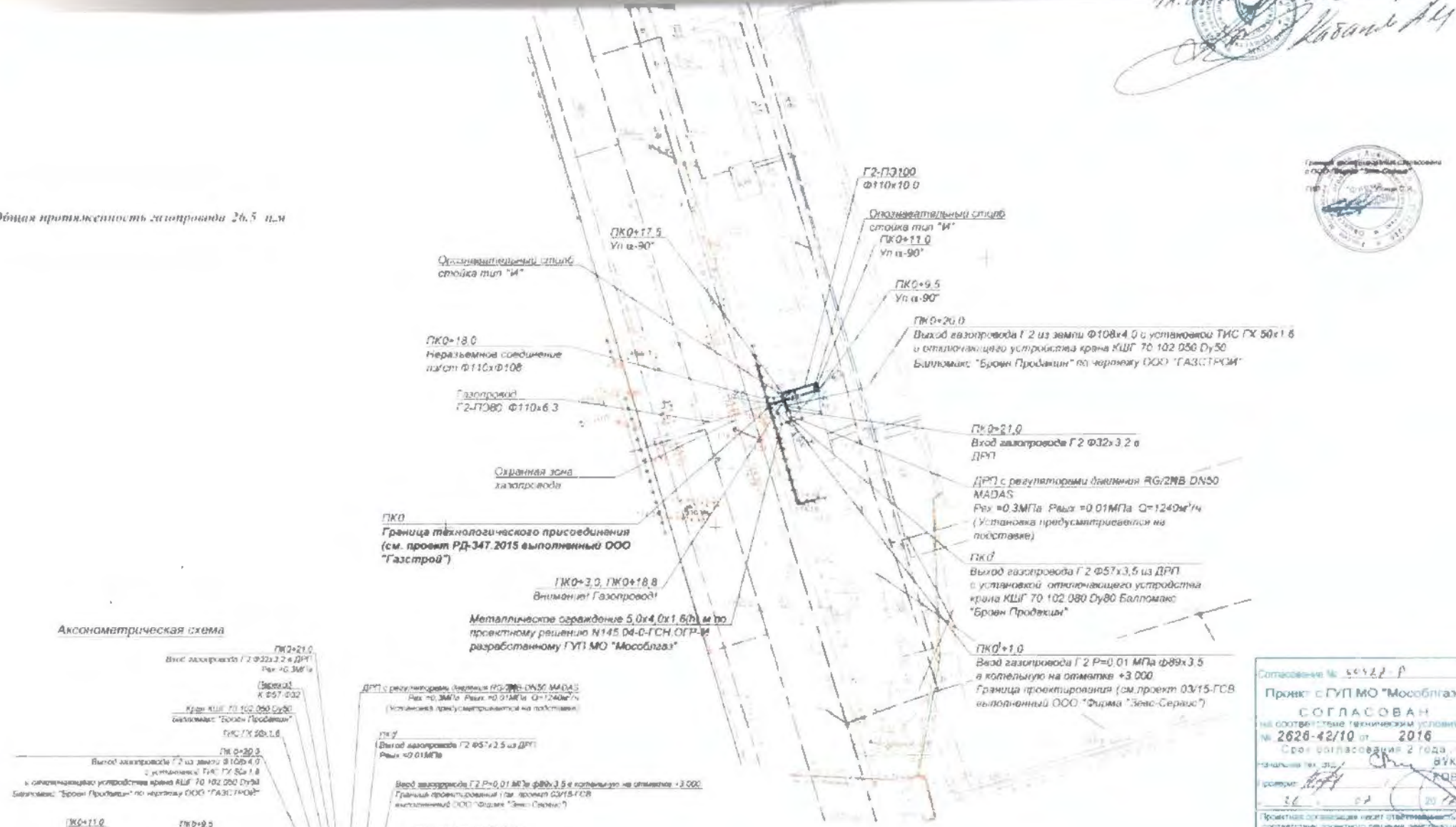
- *«Общих правил промышленной безопасности для организаций, осуществляющих деятельность в области промышленной безопасности опасных производственных объектов», зарегистрированных в Минюсте РФ 28 ноября 2002 года № 3968, а также согласно инструкциям заводов-изготовителей и производственных инструкций, 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:

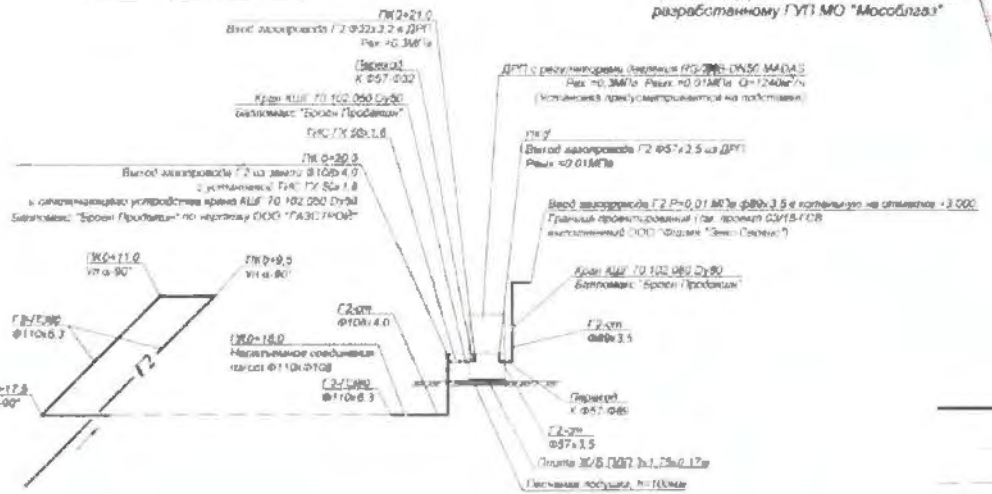
- *организовать и осуществлять производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;*
- *заключить договор страхования риска ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного производственного объекта;*
- *планировать и осуществлять мероприятия по локализации и*
- *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.

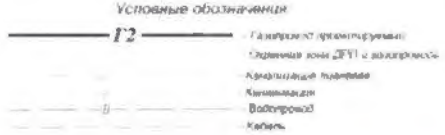
Общая протяженность газопровода 26,5 п.м



Аксонометрическая схема



Условные обозначения



Согласование № 6676.22 - 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: ГОВНАРЕВ Г.
Проектная организация несет ответственность за соответствие проектного решения действующим нормативным документам

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Газанчев С.В.				
Проверил	Кулешов А.В.				

ПД-208.2017-ГСН

ООО "Альянс-МК"
Наружное домовое (внутридворовое) освещение с максимальным часовым расходом газа 191,0 м3/час по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, примыкает к "Экопарку", ул. Западная, вл.11, стр. 4

Сеть газопотребления

Стадия	Лист	Листов
П	3	

План трассы газопровода. М 1:500

ООО "Газстрой"

331

Приложение №2а

АКТ
ПРИЕМКИ ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА СЕТИ ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЯ

«Нежилое здание (котельная) складского комплекса с максимальным часовым расходом газа 191,0 м^3/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)

с 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. стон) 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. ктуализированная 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. №7192486400371О2, №7192486400571О0 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 кончестве 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
Давочкина 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» июня 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 нредставлена 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 Киига 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, поднорная 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 Кннга 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 Лепд», 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 па разработку проектной документации (если проектная документация разрабатывалась на основании договора), иная информация, определяющая основания и исходные данные для проектирования:

- Техническое задание па 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» Ленипского 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 откоеы 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 комнания «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 здання, 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 нервом 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 кабнной, санузлом и двухсекционными шкафчиками для одежды, раковиной.

В составе настоящего проекта складского комплекса нредусматриваются 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 вентиляпионного 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 но 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 однокамернымн стеклопакетами.

Кровля – плоская с покрытием из полимерной кровельной мембраны, с теплоизоляцией из минераловатных плит тина ROCKWOOL толщиной 140 мм, по основанию из профлиста с устройством внутреннего водостока (воронки с электрообогревом) и деформационных нівов.

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-нанелей толщиной 200 мм, с наружным водостоком.

Перегородки толщиной 100 мм – каркасно-общивные 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-нанелей «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 нредоставит 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%, ноперечный – 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 занроектированы 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. Вертикальиое 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 занроектировано 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 нокрытия.

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 нокрытия. 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 нредусматривается 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 нлит 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.

Средияя 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 горизоитальные 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-паиелей.

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-нанелей.

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 кнпелю.

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-нитьевые нужды – 9,01 м³/сут;
- на нодпитку теплосети – 0,82 м³/сут;
- на мытьё нолов – 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 водонровод (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 нредусмотрено 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 внутринлощадочную 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 нроекту – 9,01 м³/сут.

Отведение дождевых стоков от дожденриёмников и с кровли зданий предусмотрено во внутриплощадочную сеть дождевой канализации и, далее, магистральный коллектор дождевых стоков Унравляющей компании «Терра Эссет Менеджмент».

Расчётный расход дождевых стоков – 316,40 л/сек.

Для беснеребойной 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 но 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 противоножарного 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, трубонроводы и снринклеры 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 кондепсации, горячего водопровода – от теплопотерь.

Материал труб:

- хозяйственно-питьевой водопровод и ГВС – полипропиленовые трубы;
- противопожарный водонровод – 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 устаповка 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 занроектированы 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 полинропиленовых труб.

Противопожарное водоснабжение здания котельной предусмотрено от внутрнплощадочной сети противопожарного водопровода по одному вводу Ø75 мм. На вводе устанавливается задвижка с ручным управлеиием. 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 ТПРВ 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 обеснечения 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 тенловых 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^oC 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 нятисуточный 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. Тонливо 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 нолу котельной в открытой штробе.

На подающем дизеленроводе на входе в котельную установлен электромагнитный клапан, отключающий подачу топлива в случае прекращения подачи электроэнергии и загазованности котельной продуктами СО, а также при пожаре в котельной.

Индивидуальный тепловой пункт.

Тепловой пункт нредназначен приготовлеиия 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.

Теплоиоситель систем отопления потребителей – горячая вода с расчетными температурами 90/70°С.

Теплоноситель вторичного коптура 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.

Трубонроводы теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов предусмотрены из полинропиленовых труб, армированных стекловолокном.

Компенсация температурных удлинений трубопроводов происходит за счет самокомненсации 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 предусмотрепы самостоятельные системы теплоснабжения:

- воздушно-тепловых завес;
- воздухонагревателей приточных камер;

Трубопроводы теплоснабжения выполняются из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном

Компенсация температурных удлинеиий трубопроводов нроисходит за счет самокомпенсации и установки П-образных компенсаторов.

Вентиляция

В помещениях АБК предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждепием.

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 нринят 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 воздухообмепы приняты по нормативным кратностям.

Для каждого пожарного отсека предусмотрепы самостоятельные системы вентиляции.

Самостоятельные системы вентиляции предусмотрены для помещений различного функционального назначения:

- бытовых помещений;
- помещений столовой;
- зарядных;
- административных помещений;

В системах вентиляции, обслуживаюших административные помещения в качестве вентоборудования используются приточно-вытяжные установки с пластинчатыми рекуператорами.

Все приточно-вытяжные устаиовки 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.

Вентнляторы 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 носетителей, 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, обеснечивающая 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.

Тенло 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. Трубонроводы 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 номещений 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;
-групны 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.

Электросиабжение 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 траисформаторного 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 Рр=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 комбипированными 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 трехфазиыми 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 телефопного сигнала. Магистральпые кабели заводятся на оптические полки.

На рабочих местах устанавливаются однопортовые или двухпортовые информационные розетки RJ45 1~я подключения нерсонального 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 телекоммуникациоиых 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 радиофикацин, 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, ном.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)
Радионриемники 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 иормального 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-приёмнником.

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 (аннаратная).

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 (ном. 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 - кионка) 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 разбитне).

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 (ном. 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 (СО) 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 (СО) до 20 мг/м3;
- 2-й порог загазованности в котельной - концентрация угарного газа (СО) 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:	$R_{о\ треб.}$ = 1,82 м^2 °С/Вт; $R_{о\ проект}$= 2,16 м^2 °С/Вт
Окна:	$R_{о\ треб.}$ = 0,30 м^2 °С/Вт; $R_{о\ проект}$= 0,51 м^2 °С/Вт
Покрытия (совмещенные):	$R_{о\ треб.}$ = 2,52 м^2 °С/Вт; $R_{о\ проект}$= 2,97 м^2 °С/Вт
Полы по грунту:	$R_{о\ проект}$= 9,43 м^2 °С/Вт

Офисная часть

Наружные стены:	$R_{о\ треб.}$ = 2,56 м^2 °С/Вт; $R_{о\ проект}$= 3,09 м^2 °С/Вт
Окна:	$R_{о\ треб.}$ = 0,43 м^2 °С/Вт; $R_{о\ проект}$= 0,51 м^2 °С/Вт
Покрытия (совмещенные):	$R_{о\ треб.}$ = 3,41 м^2 °С/Вт; $R_{о\ проект}$= 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 нженерных систем здания;
- текущий ремонт помещений и строительных конструкций здания, благоустройство и озеленение нрилегающей 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 нериоды 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 установлеином 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 нерегруз); трещины и прогибы, превышающие нормативные требования, не допускаются;
- крыша здания должна очищаться от снега, не допуская образования снегового покрова.

Не допускается в процессе экснлуатации:

- 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 разрущений отмостки;
- скопление снега у стен здания; необходимо удалять его на расстояние не менее 2 м от стен нри 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-предунредительные 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 грунпу 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. Эвакуациоиные 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 нределах 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 пожариой 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 ножароопасного 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 двухнроводной 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 нриемно-контрольные;
- блоки контрольно-пусковые;

Установка нриборов 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 АГ3 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 указаниого 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 Администрапии 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 Железнодорожпый, 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 служнть собственная автономная отдельностоящая котельная, работающая на дизтопливе. В котельной устанавливаются 2 котла Viessmann теплопронзводительностью 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 ландщафта, границе участка. Согласно результатам расчетов рассеивания максимальные нриземные 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 меронриятия 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 нериод 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 «Унравляющая 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-монтажиых 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 ограниченцной 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 цлощадки» -** 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 ерок 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, предусмотреиных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.9. Генподрядчик в теченне 30 (тридцати) дней с даты начала Работ обязан предоставить Застройщику на территории Стронтельной 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 безонасности 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 Геиподрядчика:

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-моптажных работ уведомлять Геиподрядчика о лицах, ответственных за технический надзор за ходом и качеством выполиения 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 Геиподрядчику до начала работ разрешение на строительство Объекта, а также своевременно оформлять продление разрешительной документации, необходимой для строительства Объектов.

3.5.3. В соответствии е Графиком передачи рабочей документации (Приложение №3) передать Генподрядчику по акту приема-передачи 3 (три) экземпляра (один экземпляр на электронном носителе) утвержденпой 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, соблюдепие 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. Геиподрядчик приступает к работам по консервации объекта после подписания дополнительного соглашения, определяющего стоимость работ по консервации. Работы по консервации объекта припимаются 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 экснлуатацию, 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 Геннодрядчиком.

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 нри 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 кабинетиой 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 техпическую 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. Застройшик 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 Геннодрядчиком 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 Геннодрядчику 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 разрешеиия (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 Геннодрядчику уведомление не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты приостановлеиия выполнения Работ по Договору с указанием срока приостановления и необходимости либо отсутствия необходимости сохранения на Объекте работников Геннодрядчика. 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 нодтверждении 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. нные 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. Геннодрядчик 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 Гепнодрядчику.

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 устаповленный в настоящем пункте Договора срок Застройщик не направит Гепнодрядчику 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 мотивированпого 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) рабочнх 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), пренятствующие подписанию Акта приемки законченного строительством объекта и получению Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, члены Рабочей комиссии должны поднисать 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. Геннодрядчик, 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 ненреодолимой 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 муннципальным 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 н. 13.1. Договора, увеличивается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

13.5. Если действие какого-либо обстоятельства ненреодолимой 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. Стороиа, 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 недействительностн, 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 Заетройщика, сроков завершения отдельных видов работ н/илн 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 Геннодрядчику саморегулируемой организацией в строительстве на осуществление Работ, а также иных необходимых лицензий (допусков). В этом случае Генподрядчик должен сообщить Застройщику и лицу, осущеетвляющему Строительный контроль об этом не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия уполномоченным лицом соответствующего решения.

– в отношении Геннодрядчика возбуждена нроцедура банкротства на основании вступившего в законную силу онределения суда о возбуждении нроцедуры банкротства или начата процедура ликвидации.

– при неоднократном (5 и более раз) неустранении Генподрядчиком недостатков в согласованные Сторонами сроки.

– в иных случаях, предусмотрениых 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), лиливевой 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

/Сулидис 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

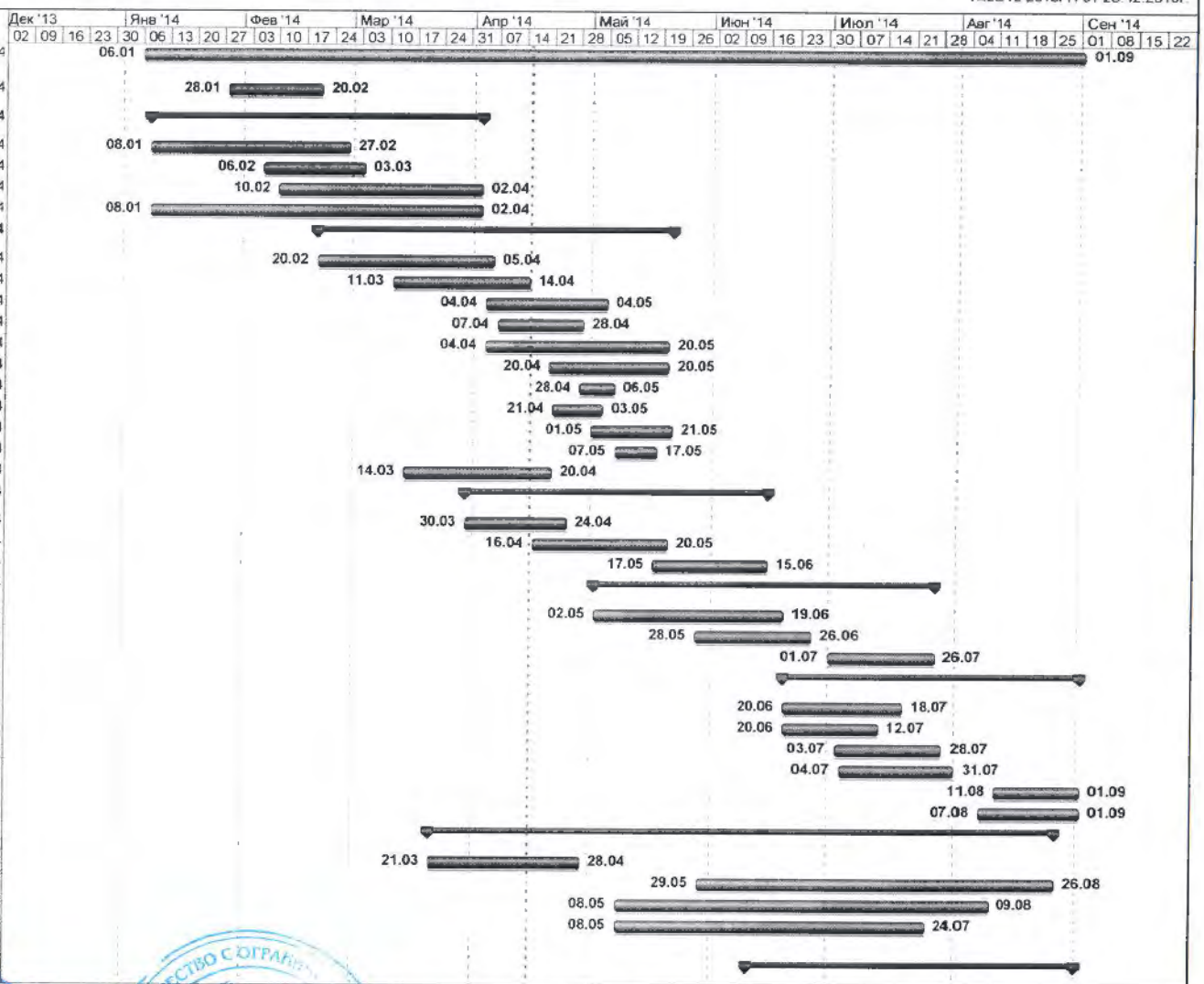
№п/п	Обозначение тома	Наименование раздела	Срок передачи
1.		**Схема планировочной организации земельного участка**	
1.1	ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. Корп. А	09.04.14
2.	**АР**	**Архитектурные решения.**	
2.1	АР	*Архитектурные решения. КПП*	25.12.13
2.2	АР	*Архитектурные решения. 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

_____ / Саулиди И.Ю./

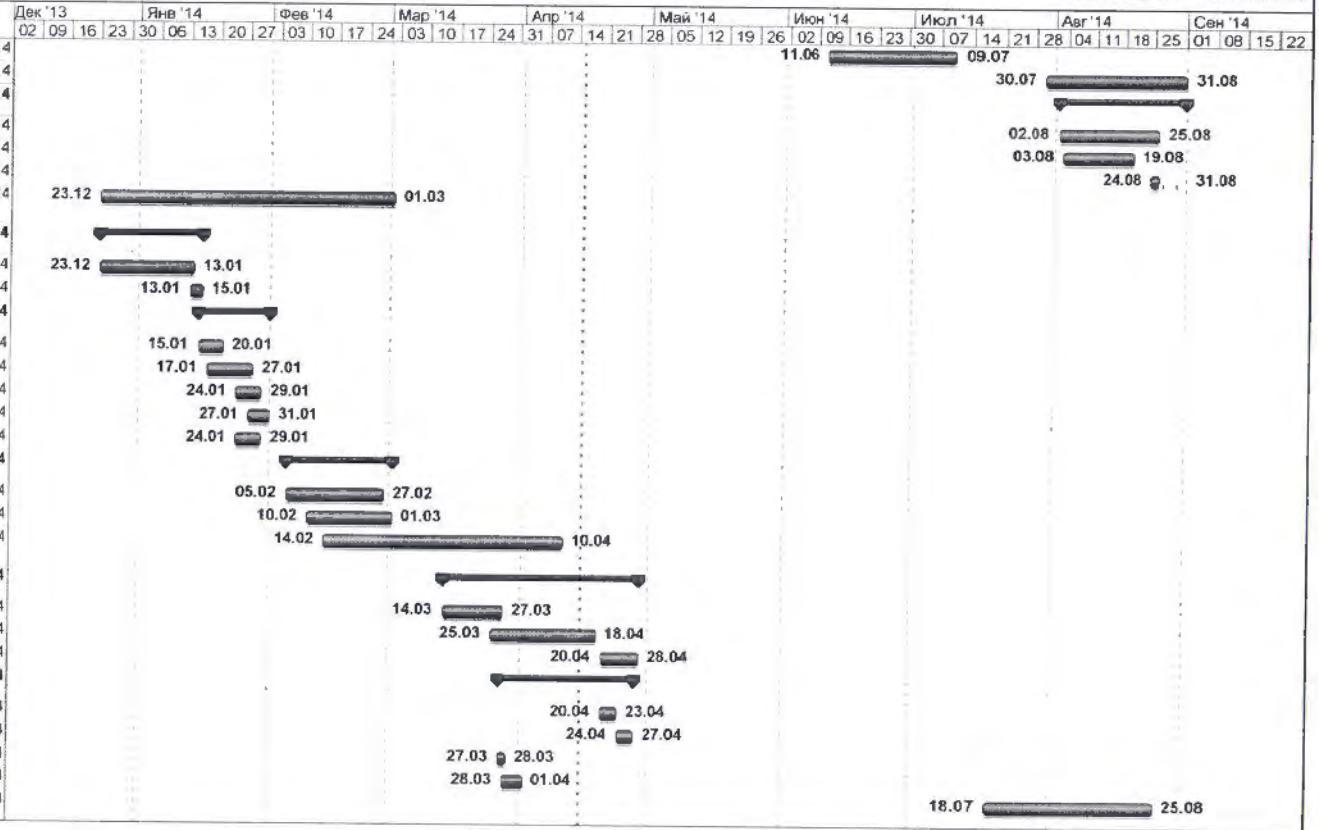
Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

424

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											30 000 000,00			10 000 000,00		10 000 000,00		28 740 791,13
12	Вспомогательные здания	33 845 334,33						1 943 566,62				7 713 560,31		8 789 256,90				15 398 950,50		
ИТОГО		770 000 000,00						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		101 662 188,73		115 091 474,13		59 200 775,43

Генеральный директор

/ Саулиди И.Ю./

Генеральный директор

/ Дроздович А. Р./

426

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: **От Генподрядчика:**

_____ /_____ _____ /_____
(подпись) (ФИО) (подпись) (ФИО)

Генеральный директор

_____ / Саулиди И.Ю./

Генеральный директор

_____ / Дроздович А. Р./

28

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.

Общеество 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 строительство 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»

_____ Саидиди 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- 256	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 ШТ	59000		118000				
56	ТЕР- 26- 01- 001- 01	ИЗОЛЯЦИЯ ГОРЯЧИХ ПОВЕРХНОСТЕЙ. ИЗОЛЯЦИЯ ТРУБОПРОВОДОВ КОНСТРУКЦИЯМИ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫМИ КОМПЛЕКТНЫМИ НА ОСНОВЕ ЦИЛИНДРОВ МИНЕРАЛОВАТНЫХ НА СИНТЕТИЧЕСКОМ СВЯЗУЩЕМ	3 М3	1098,56 475,29	51,42 8,62	3295,68	1425,87	154,26 25,86	36,31 0,75	108,93 2,25
57	ССЦ01- 104- 9093- 018	ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д.108 ММ (ROCKWOOL)	10 М	103,21		1032,1				
58	ССЦ01- 104- 9093- 021	ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д.159 ММ (ROCKWOOL)	5 М	129,05		645,25				
59	ССЦ01- 104- 9093- 012	ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д. 57 ММ (ROCKWOOL)	5 М	78,71		393,55				
60	ССЦ01- 104- 9093- 017	ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д. 89 ММ (ROCKWOOL)	10 М	98,01		980,1				
61	ССЦ01- 104- 9093- 022	ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д.219 ММ (ROCKWOOL)	10 М	169,17		1691,7				
Итого: Раздел 1. ТМ						**2855349,41**	**7912,75**	**3070,9** **414,87**		**665,1** **30,58**

Прямые затраты			2855349,41
Материальные затраты, в т.ч.			2844365,76
Материалы, учтенные расценками			8385,18
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	11069,3		575,6				
			1000М							
96	ССЦ01- 500- 9001- 535	КАБЕЛЬ СИЛОВОЙ АВВГ 5Х10 ММ2 0.66КВ	0,07	14000		980				
			1000М							
97	ССЦ01- 500- 9001- 536	КАБЕЛЬ СИЛОВОЙ АВВГ 5Х16 ММ2 0.66КВ	0,09	21570		1941,3				
			1000М							
98	ССЦ01- 500- 9801- 026	КАБЕЛЬ- КАНАЛЫ 70Х52 КС (2 М)	20	50,8		1016				
			М							
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	6044,88	2254,38	483,59	143,5	180,35	148	11,84
			100ШТ	1793,76	972,89			77,83	63,78	5,1
100	ТЕРм- 08- 03- 603- 01	ПРИБОРЫ ОСВЕТИТЕЛЬНЫЕ, НАГРЕВАТЕЛЬНЫЕ, ЩИТКИ И СЧЕТЧИКИ. ЯЩИК С ПОНИЖАЮЩИМ ТРАНСФОРМАТОРОМ	1	31,34	4,49	31,34	17,33	4,49	1,43	1,43
			ШТ	17,33	0,57			0,57	0,04	0,04
101	ТЕРм- 08- 03- 591- 01	ПРИБОРЫ ОСВЕТИТЕЛЬНЫЕ, НАГРЕВАТЕЛЬНЫЕ, ЩИТКИ И СЧЕТЧИКИ. ВЫКЛЮЧАТЕЛЬ ОДНОКЛАВИШНЫЙ НЕУТОПЛЕННОГО ТИПА ПРИ ОТКРЫТОЙ ПРОВОДКЕ	0,03	876,87	10,95	26,31	14,36	0,33	39,5	1,19
			100ШТ	478,74	0,85			0,03	0,06	
102	ТЕРм- 08- 02- 472- 02	ОКЭЭС. ЗАЗЕМЛЯЮШИЕ ПРОВОДНИКИ.ЗАЗЕМЛИТЕЛЬ ГОРИЗОНТАЛЬНЫЙ ИЗ СТАЛИ : ПОЛОСОВОЙ СЕЧЕНИЕМ 160 ММ2	0,18	1207,01	77,33	217,26	35,05	13,92	16,6	2,99
			100М	194,72	6,26			1,13	0,44	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	1105,56	15,43	884,45	441,59	12,34	46,6	37,28
			100М	551,98	0,85			0,68	0,06	0,05
104	ССЦ01- 500- 9062	НАКОНЕЧНИКИ КАБЕЛЬНЫЕ	163,2	11,2		1827,84				
			ШТ							
Итого: Раздел 3. ЭМ						**89758,29**	**1052,56**	**211,43**		**88,02**
								80,24		**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

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.

453

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"

Саулин И.Ю.

М.П.

ПОДРЯДЧИК:

Генеральный директор ЗАО "ГАЗСТРОЙ"

Крымский Д.Б.

М.П.

MFC-0555/2021-2560232-1 от 27.10.2021 г.

Отделение МБУ городского округа Домодедово Московской области
"МФЦ" на Советском пр.

ОПИСЬ

документов, принятых для оказания государственных услуг

Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

(наименование государственной услуги)

здание

(вид объекта недвижимости)

50:21:0070211:1223, Московская область, Ленинский р-н, Горки Ленинские п., промзона "Технопарк", ул. Западная, вл. 11, стр. 1

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

Общество с ограниченной ответственностью "Логистическая группа "Адмирал" (Волков Никита Юрьевич)

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		подлинные	копии	в подлинниках	в копиях	подлинные экземпляры	копии
1	Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 27.10.2021 г. №MFC-0555/2021-2560232-1	1		3			
2	Доверенность от 03.07.2019 г. №6719369, 78 АБ		1		1		
3	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ от 26.10.2021 г.	3		186			
4	ПРОТОКОЛ № 18 Внеочередного Общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО" от 25.10.2021 г.	2		128			
5	Информационное письмо от 26.10.2021 г. №2588 /479130	1		1			
6	Паспорт гражданина РФ от 25.11.2020 г. №733937, 40 20		1		3		
7	Платёжное поручение от 25.10.2021 г. №2523 (22000 руб. 00 коп., Общество с ограниченной ответственностью "Логистическая группа "Адмирал" (Волков Никита Юрьевич))	1		1			

ведущий специалист — **зенкова т.с.**

(должность сотрудника, принявшего документы) (подпись, Ф.И.О.)

«27» октября 2021 г. , 13 ч., 21 мин.

(дата и время составления описи)

9 р.д. с даты приема заявления на осуществление ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов плановая дата выдачи 11.11.2021

(срок оказания государственной услуги)

После оказания государственной услуги документы выданы.

(должность, Ф.И.О., подпись сотрудника, выдавшего документы)

(Ф.И.О., подпись лица, получившего документы)

(дата выдачи (получения) документов)



МФС-0555/2021-2560232-2 от 27.10.2021 г.

Отделение МБУ городского округа Домодедово Московской области
"МФЦ" на Советском пр.

ОПИСЬ

документов, принятых для оказания государственных услуг

Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

(наименование государственной услуги)

здание

(вид объекта недвижимости)

50:21:0070211:1221, Московская область, Ленинский р-н, Горки Ленинские п., промзона "Технопарк", ул. Западная, вл. 11, стр. 2

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

Общество с ограниченной ответственностью "Логистическая группа "Адмирал" (Волков Никита Юрьевич)

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		подлинные	копии	в подлинниках	в копиях	подлинные экземпляры	копии
1	Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 27.10.2021 г. №MFC-0555/2021-2560232-2	1		3			
2	Доверенность от 03.07.2019 г. №6719369, 78 АБ		1		1		
3	Платёжное поручение от 25.10.2021 г. №2522 (22000 руб. 00 коп., Общество с ограниченной ответственностью "Логистическая группа "Адмирал" (Волков Никита Юрьевич))	1		1			

ведущий специалист

(должность сотрудника, принявшего документы)

зенкова т.с.

(подпись, Ф.И.О.)

«27» октября 2021 г. , 13 ч., **22** мин.

(дата и время составления описи)

9 р.д. с даты приема заявления на осуществление ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов
плановая дата выдачи **11.11.2021**

(срок оказания государственной услуги)

После оказания государственной услуги документы выданы.

_____ _____

(должность, Ф.И.О., подпись сотрудника, выдавшего документы) (Ф.И.О., подпись лица, получившего документы)

_____

(дата выдачи (получения) документов)



MFC-0555/2021-2560232-3 от 27.10.2021 г.

Отделение МБУ городского округа Домодедово Московской области
"МФЦ" на Советском пр.

ОПИСЬ

документов, принятых для оказания государственных услуг

Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

(наименование государственной услуги)

здание

(вид объекта недвижимости)

50:21:0070211:1224, Московская область, Ленинский р-н, Горки Ленинские п., промзона "Технопарк", ул. Западная, вл. 11, стр. 3

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

Общество с ограниченной ответственностью "Логистическая группа "Адмирал" (Волков Никита Юрьевич)

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		подлинные	копии	в подлинниках	в копиях	подлинные экземпляры	копии
1	Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 27.10.2021 г. №MFC-0555/2021-2560232-3	1		3			
2	Доверенность от 03.07.2019 г. №6719369, 78 АБ		1		1		
3	Платёжное поручение от 25.10.2021 г. №2521 (22000 руб. 00 коп., Общество с ограниченной ответственностью "Логистическая группа "Адмирал" (Волков Никита Юрьевич))	1		1			

ведущий специалист

(должность сотрудника, принявшего документы)

зенкова т.с.

(подпись, Ф.И.О.)

«27» октября 2021 г. , 13 ч., **22** мин.

(дата и время составления описи)

9 р.д. с даты приема заявления на осуществление ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов плановая дата выдачи **11.11.2021**

(срок оказания государственной услуги)

После оказания государственной услуги документы выданы.

_____ _____

(должность, Ф.И.О., подпись сотрудника, выдавшего документы) (Ф.И.О., подпись лица, получившего документы)

_____

(дата выдачи (получения) документов)

MFC-0555/2021-2560232-4 от 27.10.2021 г.

Отделение МБУ городского округа Домодедово Московской области
"МФЦ" на Советском пр.

ОПИСЬ

документов, принятых для оказания государственных услуг

Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

(наименование государственной услуги)

здание

(вид объекта недвижимости)

50:21:0070211:1222, Московская область, Ленинский р-н, Горки Ленинские п., промзона "Технопарк", ул. Западная, вл. 11, стр. 4

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

Общество с ограниченной ответственностью "Логистическая группа "Адмирал" (Волков Никита Юрьевич)

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		подлинные	копии	в подлинниках	в копиях	подлинные экземпляры	копии
1	Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 27.10.2021 г. №MFC-0555/2021-2560232-4	1		3			
2	Доверенность от 03.07.2019 г. №6719369, 78 АБ		1		1		
3	Платёжное поручение от 25.10.2021 г. №2520 (22000 руб. 00 коп., Общество с ограниченной ответственностью "Логистическая группа "Адмирал" (Волков Никита Юрьевич))	1		1			

ведущий специалист — **зенкова т.с.**

(должность сотрудника, принявшего документы) — (подпись, Ф.И.О.)

«27» октября 2021 г. , 13 ч., **22** мин.

(дата и время составления описи)

9 р.д. с даты приема заявления на осуществление ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов плановая дата выдачи **11.11.2021**

(срок оказания государственной услуги)

После оказания государственной услуги документы выданы.

_____	_____
(должность, Ф.И.О., подпись сотрудника, выдавшего документы)	(Ф.И.О., подпись лица, получившего документы)
	_____
	(дата выдачи (получения) документов)



MFC-0555/2021-2560232-5 от 27.10.2021 г.

Отделение МБУ городского округа Домодедово Московской области
"МФЦ" на Советском пр.

ОПИСЬ

документов, принятых для оказания государственных услуг

Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

(наименование государственной услуги)

сооружение

(вид объекта недвижимости)

50:21:0070211:1552, 142712, обл Московская, Ленинский р-н, д Горки

(кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта недвижимости)

Общество с ограниченной ответственностью "Логистическая группа "Адмирал" (Волков Никита Юрьевич)

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров		Количество листов		Отметка о выдаче документов заявителю	
		подлинные	копии	в подлинниках	в копиях	подлинные экземпляры	копии
1	Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество от 27.10.2021 г. №MFC-0555/2021-2560232-5	1		3			
2	Доверенность от 03.07.2019 г. №6719369, 78 АБ		1		1		
3	Платёжное поручение от 25.10.2021 г. №2519 (22000 руб. 00 коп., Общество с ограниченной ответственностью "Логистическая группа "Адмирал" (Волков Никита Юрьевич))	1		1			

ведущий специалист

(должность сотрудника, принявшего документы)

зенкова т.с.

(подпись, Ф.И.О.)

«27» октября 2021 г. , 13 ч., **22** мин.

(дата и время составления описи)

9 р.д. с даты приема заявления на осуществление ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к нему документов плановая дата выдачи **11.11.2021**

(срок оказания государственной услуги)

После оказания государственной услуги документы выданы.

_____ _____

(должность, Ф.И.О., подпись сотрудника, выдавшего документы) (Ф.И.О., подпись лица, получившего документы)

_____

(дата выдачи (получения) документов)