



ИО-0826-30

Отчет об оценке

объектов недвижимого имущества,
расположенных по адресу: Российская
Федерация, г. Москва, вн.тер.г. городской
округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д.
15, стр. 1

Дата оценки	17 августа 2026 г.
Дата составления отчета	20 августа 2026 г.
Заказчик	ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ ком- бинированный фонд «ВИМ Недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Антонова Екатерина Викторовна

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



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

В ООО ВИМ Сбережения
Д.У. ЗПИ комбинированный фонд
«ВИМ Недвижимость»
Карпенковой Е. И.

Уважаемая Екатерина Игоревна!

На основании Договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость», № 402-ОН/130/2024 от 15 октября 2024 г. (Задание на оценку № 1 от 19 августа 2026 г.) с ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1 (далее – Объект оценки), по состоянию на 17 августа 2026 г. (дата оценки):

Табл. 1. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м
1	Складское здание Корпус 1 (этап 1)	77:17:0140308:3473	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1	75 709
2	Земельный участок	77:17:0140308:3486	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, земельный участок 15/1	94 118 +/- 107

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

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

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

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию 17 августа 2026 г.¹ составляет:

8 645 000 000 (Восемь миллиардов шестьсот сорок пять миллионов) рублей без учета НДС,

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

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки²

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС ³
1	Складское здание Корпус 1 (этап 1)	77:17:0140308:3473	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1	75 709	7 748 000 000
2	Земельный участок	77:17:0140308:3486	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, земельный участок 15/1	94 118 +/- 107	897 000 000
Итого					8 645 000 000

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

С уважением,

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

Оценщик
Антонова Е. В.

² Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку

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 применяется.

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	11
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	12
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	16
2.2. Используемая терминология	17
2.3. Последовательность определения стоимости	21
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.1. Состав Объекта оценки	21
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	21
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	23
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	26
3.5. Описание земельного участка	31
3.6. Описание Объекта капитального строительства	32
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки	35
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	35
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	36
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	36
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	39
4.3. Обзор рынка земельных участков	44
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	44
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	55
4.4. Обзор рынка складской недвижимости	61
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	61
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	69
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	82
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	83
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	85
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке	88
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/предложениях	95
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	95
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами	95
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки	104
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка	107
6.3. Затратный подход	125
6.4. Доходный подход	125
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	126
6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода	127
6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока	128
6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока	139
6.4.5. Определение ставки дисконтирования	140
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде	143
6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозируемом периоде	143
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	144
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	145
ПРИЛОЖЕНИЯ	149
Приложение 1. Задание на оценку	150
Приложение 2. Рыночная информация	161
Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	187

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика					
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость», № 402-ОН/130/2024 от 15 октября 2024 г. (Задание на оценку № 1 от 19 августа 2026 г.)					
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0826-30 от 20 августа 2026 г.					
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1, согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»					
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.		
	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1	8 595 116 133	8 706 852 857	Не применялся		
Итоговая величина стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию 17 августа 2026 г. ⁴ составляет: 8 645 000 000 (Восемь миллиардов шестьсот сорок пять миллионов) рублей без учета НДС,					
	в том числе:					
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС ^{5 6}
	1	Складское здание Корпус 1 (этап 1)	77:17:0140308:3473	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1	75 709	7 748 000 000
2	Земельный участок	77:17:0140308:3486	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, земельный участок 15/1	94 118 +/- 107	897 000 000	
	Итого:					8 645 000 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для переоценки чистых активов ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).					

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

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

⁶ Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно заданию на оценку

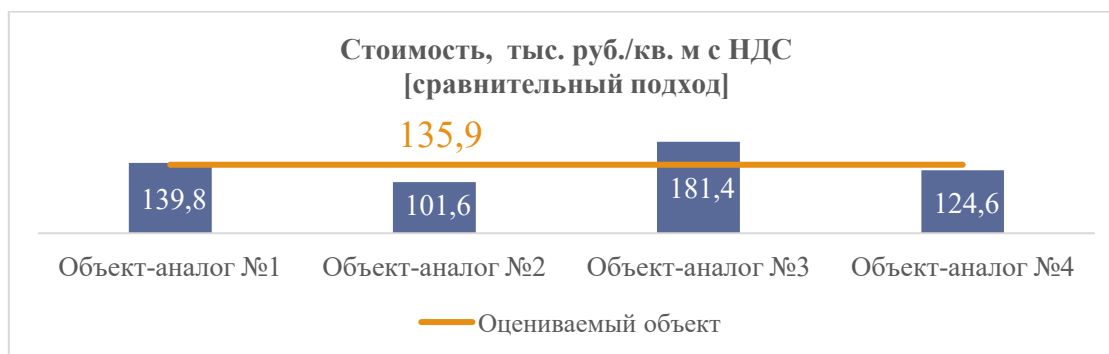
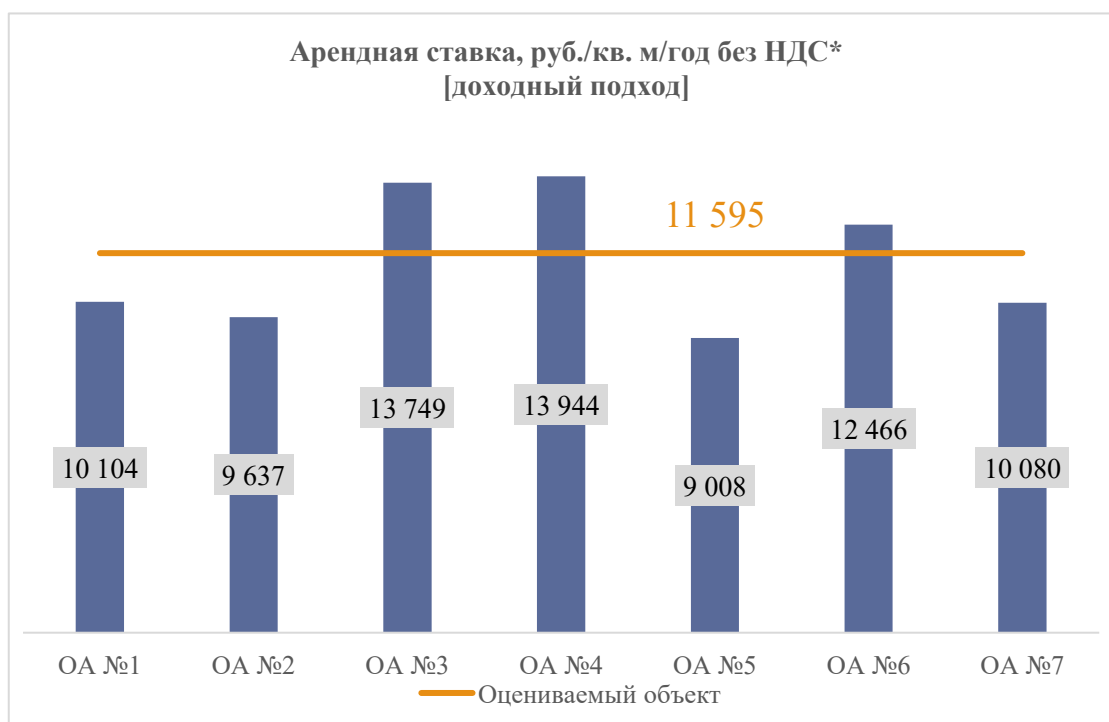


Рис. 1.



* без коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

Рис. 2.



Рис. 3.



Рис. 4.

1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
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 (в соответствии с требованиями ФСО №7, в случае оценки недвижимости)	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1, 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 (в соответствии с требованиями ФСО №7, в случае оценки недвижимости)	Право собственности на здание и земельный участок. Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы и не выявлены
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)), принятые предпосылки соответствуют определяемому виду стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются

Наименование	Характеристика
Дата оценки	17 августа 2026 г.
Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых факторов, необходимость выявления таковых и влияние данных факторов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные

Наименование	Характеристика
	с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. — Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
Специальные допущения	Специальные допущения на момент составления Задания на оценку не выявлены. В случае возникновения в процессе оценки, специальные допущения будут приведены в отчете об оценке
Иные существенные допущения	Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что договоры долгосрочной аренды (ДДА) (в случае их наличия на дату оценки) будут действительны в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены. В случае, если по состоянию на дату оценки ДДА не прошел/прошли государственную регистрацию, оценка проводится с учетом допущения, что ДДА будет/будут зарегистрирован/-ы. Иные существенные допущения не выявлены.
Ограничения оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом

Наименование	Характеристика
	состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику отчет об оценке на русском языке в форме электронного документа, подписанного ЭЦП. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют (в соответствии с требованиями ФСО №7, в случае оценки недвижимости)	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
Срок проведения оценки	12 рабочих дней с момента предоставления документов согласно запросу Исполнителя
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Табл. 5. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м
1	Складское здание Корпус 1 (этап 1)	77:17:0140308:3473	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1	75 709
2	Земельный участок	77:17:0140308:3486	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, земельный участок 15/1	94 118 +/- 107

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 6. Сведения о Заказчике

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

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Антонова Екатерина Викторовна
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	ekaterina.antonova@labrium.ru

Показатель	Характеристика
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Регистрационный номер 3945 от 18 сентября 2018 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850011-1007227-134-000660 от 02 декабря 2024 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период страхования с 01 января 2025 года по 31 декабря 2027 года
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	С 2011 года. Оценщик I категории.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 040974-1 от 10 июля 2024 г., срок действия до 10 июля 2027 г.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 года, выданный ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2027 года (Дополнительное соглашение № 3 от 16 марта 2026 года). Лимит ответственности 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей (Дополнительное соглашение № 2 от 25 ноября 2024 года).
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, негативно влияющее на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

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

Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

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

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- «Дата Индексации» по Проекту договора аренды на Помещения площадью 22 659,60 кв. м означает дату, следующую за датой истечения 364 дней с Даты Начала Срока Аренды и каждую годовщину этой даты. «Дата Начала Срока Аренды» означает дату государственной регистрации права собственности Покупателя на Здание. По состоянию на дату оценки 17 августа 2026 г. все документы, необходимые для совершения сделки, подготовлены, а государственная регистрация прав ожидается в ближайшие дни. В связи с невозможностью определить точную дату регистрации, для целей оценки Дата Индексации может быть принята равной 17 августа 2026 г. Данное допущение носит технический характер и ввиду незначительного временного интервала до государственной регистрации прав не оказывает существенного влияния на результаты оценки.

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

Специальные допущения на момент составления Задания на оценку не выявлены.

Необходимость других специальных допущений не выявлена.

Иные существенные допущения:

- Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что договоры долгосрочной аренды (ДДА) (в случае их наличия на дату оценки) будут действительны в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены. В случае, если по состоянию на дату оценки ДДА не прошел/прошли государственную регистрацию, оценка проводится с учетом допущения, что ДДА будет/будут зарегистрирован/-ы⁷.
- Иные существенные допущения не выявлены.

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

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

⁷ В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды, дополнительные соглашения к ним, а также акты приема-передачи помещений относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем к Отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки⁸:
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;

⁸ Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

- 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.);
- Международные стандарты оценки (МСО)⁹, в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

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

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

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

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

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

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машинно-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете

⁹ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I).

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

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

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки¹⁰ (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

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

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

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

¹⁰ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, а именно, Оценщик относит вид стоимости

справедливая к пп.4 п. 12 ФСО II – иные виды стоимости. При этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

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

2.3. Последовательность определения стоимости

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

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Договором на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость», № 402-ОН/130/2024 от 15 октября 2024 г. (Задание на оценку № 1 от 19 августа 2026 г.), являются:

Табл. 8. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м
1	Складское здание Корпус 1 (этап 1)	77:17:0140308:3473	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1	75 709
2	Земельный участок	77:17:0140308:3486	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, земельный участок 15/1	94 118 +/- 107

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-72068789 от 27 мая 2026 г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-65983261 от 14 мая 2026 г.
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-17-012742-2025 от 26.09.2025 г.
4. Технический план здания от 04 сентября 2025 г.
5. Проектная документация (корректировка №7.2) Раздел 3 «Архитектурные решения» Часть 1. Складское здание №1 01/07-2023-K7-AP1 (Том 3.1).

6. Проектная документация (корректировка №7) Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» Часть 1. Складское здание №1 01/07-2023-K7-KP1 (Том 4.1).
7. Договор аренды от 28 июня 2024 г.
8. Дополнительное соглашение №1 от 20 января 2025 г. к Договору аренды от 28 июня 2024 г.
9. Дополнительное соглашение №2 от 02 сентября 2025 г. к Договору аренды от 28 июня 2024 г.
10. Акт доступа от 29 сентября 2025 г. по Договору аренды от 28 июня 2024 г.
11. Договор аренды от 02 апреля 2026 г.
12. Проект договора аренды на Помещения площадью 22 659,60 кв. м.
13. Презентационный буклет.
14. Схема парковки.
15. Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды, дополнительные соглашения к ним, а также акты приема-передачи помещений (пп. 7-12) относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем к Отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

Иные источники

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

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

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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

Анализ полноты и достоверности используемой информации

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 9. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях)¹¹, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право собственности. Правообладатель: АО «Специализированный застройщик «Элитград»
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	АО «Специализированный Застройщик «Элитград», ИНН 7722458392, ОГРН 1187746459020 от 04.05.2018 г. Юридический адрес: 111024, город Москва, ул. Душинская, д. 7 стр. 1, этаж 3 часть ком. 327
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	Не зарегистрированы и не выявлены
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены. Данное обстоятельство не оказывает влияние на достоверность результатов оценки.

Согласно Договору аренды от 28 июня 2024 г. и дополнительным соглашениям к нему, Договору аренды от 02 апреля 2026 г. и Проекту договора аренды, у оцениваемого объекта капитального строительства имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 6.4 Отчета.

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

¹¹ 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

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Правовая экспертиза Объекта оценки

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

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

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

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

Анализ наличия и содержания зон с особыми условиями использования территории

В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок частично (60 198 кв. м) расположен в охранный зоне транспорта.

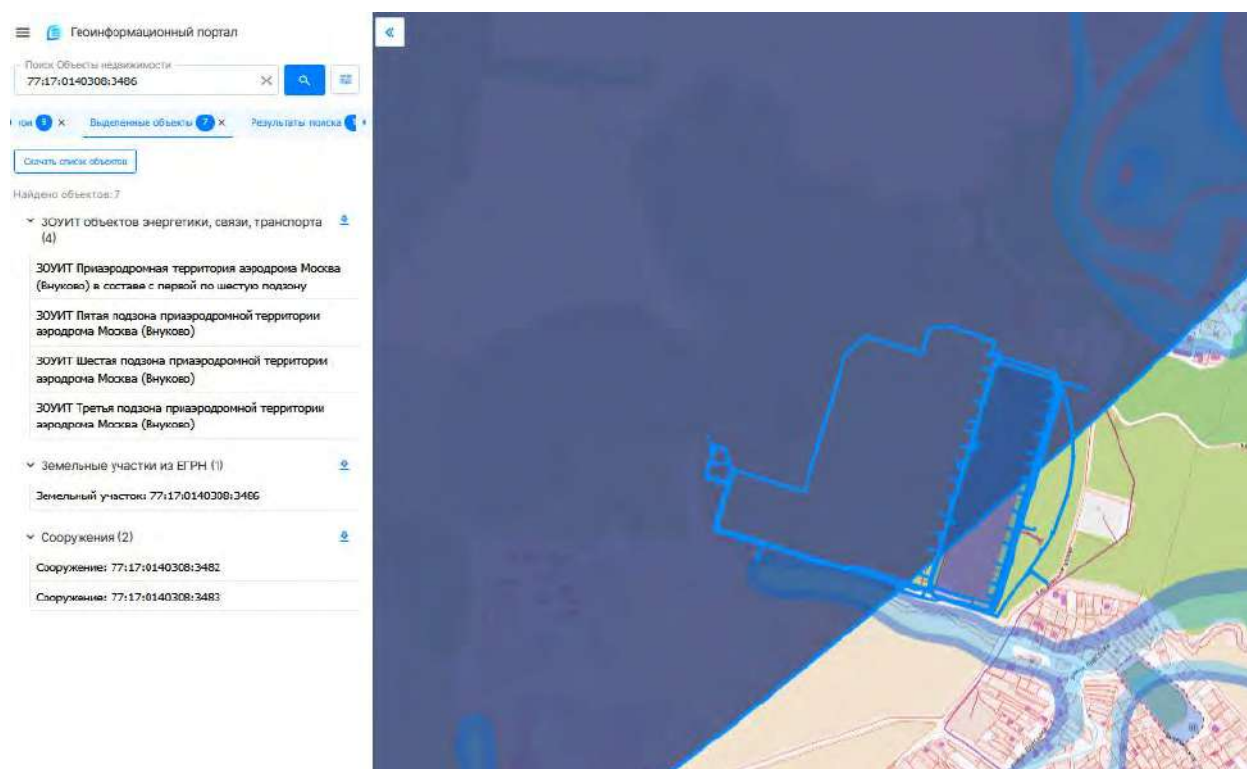


Рис. 5. Зоны с особыми условиями использования территории (данные ПКК¹²)

1. Приаэродромная территория аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону (реестровый номер: 77:00-6.417).

В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агентства воздушного

¹² Публичная кадастровая карта, https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=4168244.527177745&coordinate_y=7458695.710911834&zoom=15.220438469236534&baseLayerId=235&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36048

транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П в подзонах устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности:

первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, установленные Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

2. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) (реестровый номер: 77:00-6.418).

В пределах третьей подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти. Абсолютная высота ограничения объекта устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года (Постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2016 г. № 1240 «Об установлении государственной системы координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 49, ст. 6907)).

3. Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) (реестровый номер: 77:00-6.415).

В пределах пятой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты, установленные Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. На территории шириной 350 м, прилегающей к границе аэропорта (границы 1-й и 2-й подзон), запрещается размещать объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта: склады нефти и нефтепродуктов, магистральные трубопроводы (газопроводы, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы) и сооружения на них. Магистральные газопроводы и сооружения на них, атомные электростанции должны располагаться за пределами границы пятой подзоны. Существующие объекты нефте- и газоснабжения, зарегистрированные в государственном реестре опасных производственных объектов в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 года № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не влияют на безопасность полетов. Реконструкция опасных производственных объектов, расположенных в границах пятой подзоны, должна выполняться на основании специальных технических условий (СТУ), разработанных в соответствии с приказом Минстроя России от 16.04.2016 г. №248/пр «О порядке разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» и содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружений, в том числе безопасность полетов воздушных судов.

4. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) (реестровый номер: 77:00-6.419).

В пределах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома, на расстоянии 15 км от КТА, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов; мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов; мусоросортировочных станций; скотомогильников. Допускается сохранение имеющихся в границах

шестой подзоны объектов концентрированного размещения бытового мусора и отходов, при условии проведения на них мероприятий по предупреждению скопления птиц в соответствии с требованиями федеральных авиационных правил.

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

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих/правоудостоверяющих 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: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1.

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 13 274 285 чел. (на 01 января 2025 года)¹³, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва разделена на 12 округов, образованных для административного управления соответствующими территориями. Список административных округов города Москвы: Центральный, Северный, Северо-Восточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-Западный, Зеленоградский, Троицкий и Новомосковский.

Московские административные округа включают в себя несколько районов. Районы города Москвы образуются с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории. С 1 января 2010 года в столице насчитывается 125 районов.¹⁴

Троицк¹⁵

Район Троицк в составе Троицкого административного округа Москвы был образован в процессе административно-территориальных преобразований законом города Москвы от 8 мая 2024 года. Одновременно, другим законом города Москвы от 8 мая 2024 года в его границах было вновь создано внутригородское муниципальное образование городской округ Троицк.

¹³ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2025 года, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Chisl_MO_01-01-2025.xlsx

¹⁴ Официальный сайт Мэра Москвы. URL: <https://www.mos.ru/city/about/>; Интернет-портал «MosOpen.ru — Электронная Москва», <http://mosopen.ru/regions>

¹⁵ Официальный сайт Управы городского округа Троицк. URL: <https://troitsk.mos.ru/about/documents/>, <https://troitsk.mos.ru/about/history/>

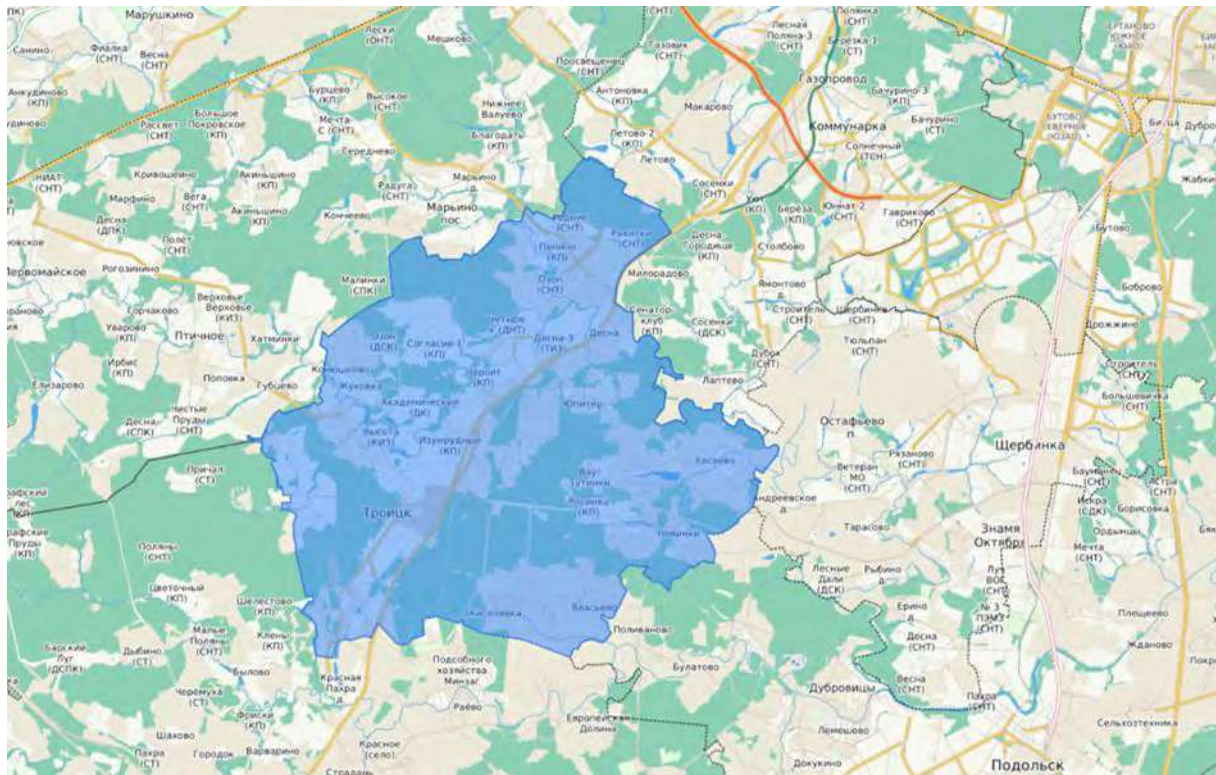


Рис. 6. Городской округ Троицк на карте¹⁶

В состав района путем присоединения вошли городской округ Троицк, части поселений Десеновского, Краснопахорского, Первомайского, Рязановского, Сосенского, Филимонковского и Щаповского.

Площадь района составляет 98,5 кв. км.

На юго-западе и юге район Троицк граничит с Краснопахорским районом Троицкого административного округа Москвы, а от севера к востоку имеет границы с районами Новомосковского административного округа Москвы: Филимонковским (на севере), Коммунарка (на северо-востоке и востоке), Щербинка (на востоке). На юго-востоке проходит граница с городским округом Подольск Московской области.

Район Троицк входит в состав Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы. Сегодня это активно развивающийся центр ТиНАО. Численность населения района на момент его создания составляла 120 000 человек (2024 год).

Сегодня Троицк – это современный, благоустроенный городской округ, активно развивающийся научный, образовательный и культурный центр Новой Москвы. Городской округ Троицк является наукоградом РФ.

Отсутствие крупных промышленных предприятий и большое количество зеленых массивов позволили сохранить в Троицке экологически благоприятную среду. Живописные окрестности Троицка известны туристам, любителям рыбной ловли. Здесь располагаются Дома отдыха и летние дачи известных деятелей искусства.

¹⁶ Источник информации: <https://www.moscowmap.ru/okruga/tao/troitsk.html#info>

Локальное местоположение объекта

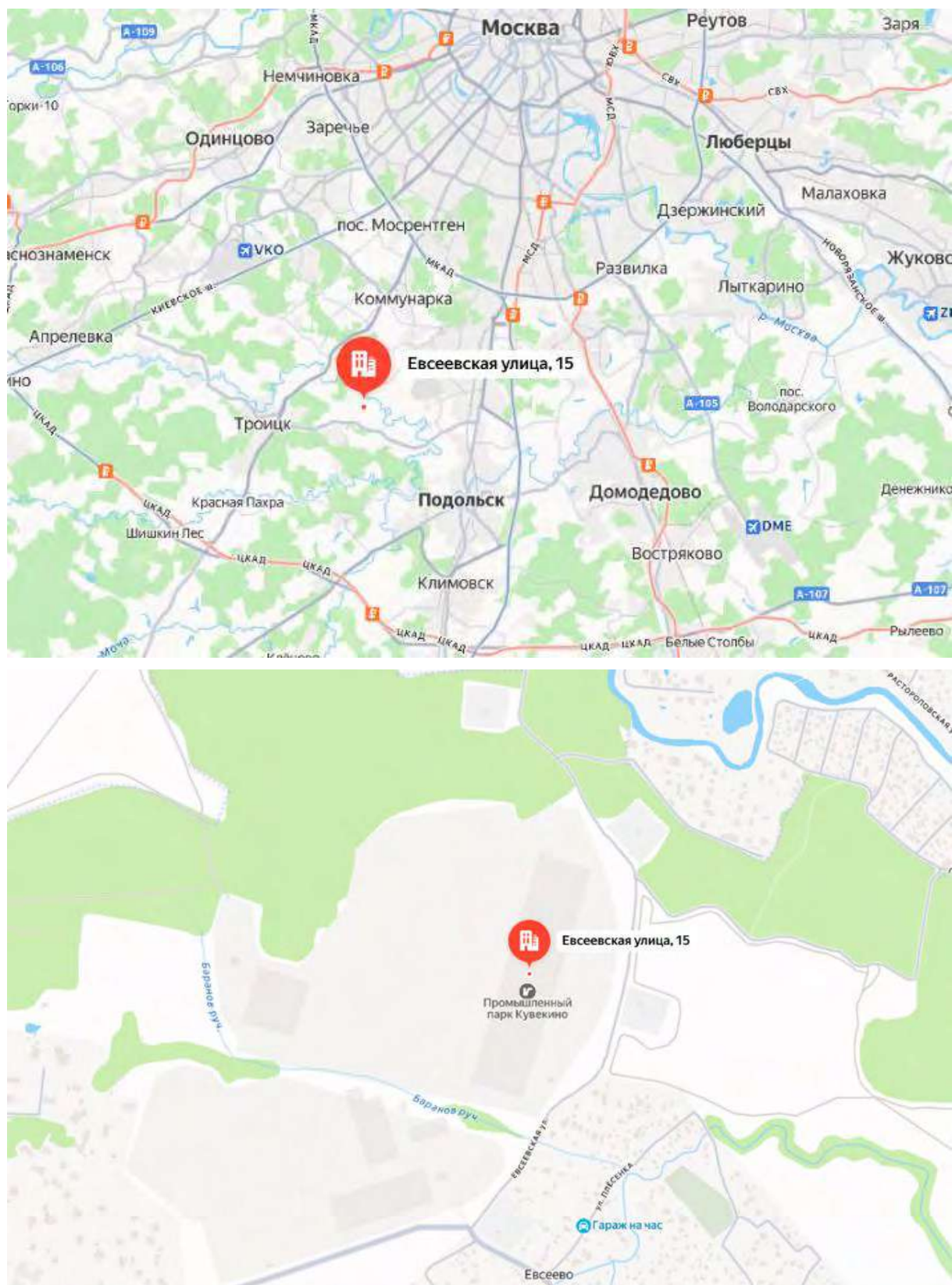


Рис. 7. Местоположение Объекта оценки¹⁷

¹⁷ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

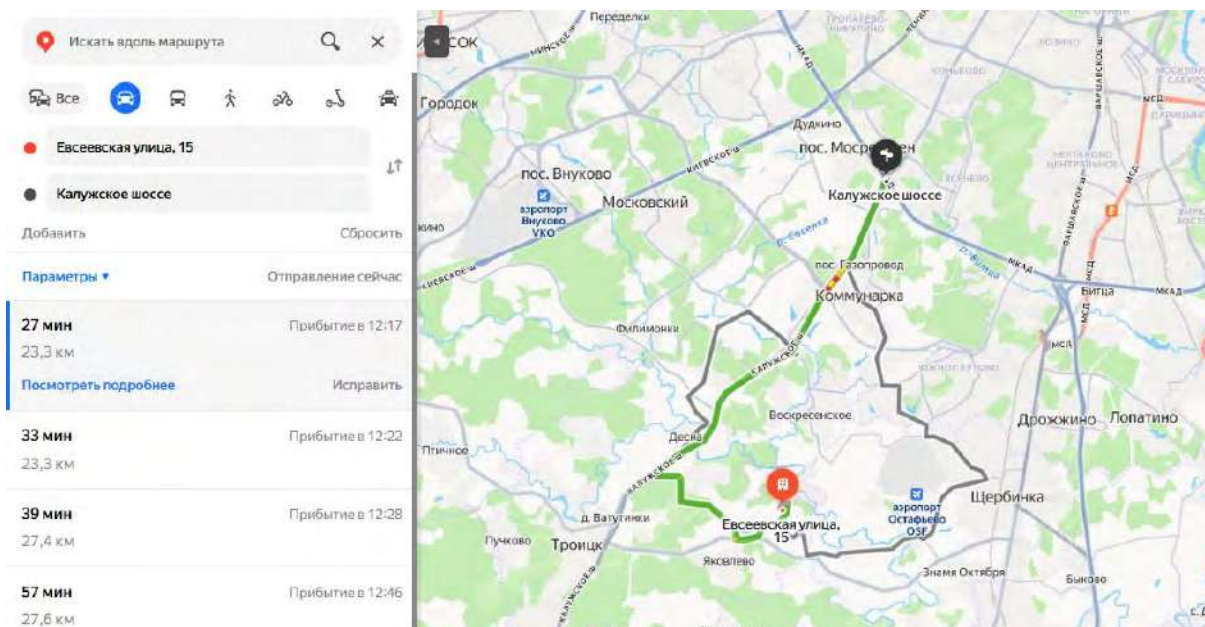
Объект оценки расположен на территории Промышленного парка Кувекино.



Рис. 3. Схема промышленного парка (оцениваемое здание обозначено буквой А)

Промышленный парк Кувекино – это современный, мультиформатный комплекс, спроектированный специально для размещения легких производств и логистики. Парк состоит из зданий формата big box с возможностью выбора помещений от 6 486 кв. м и зданий light industrial, где представлены блоки от 602 кв. м.

Гибкий подход к делению блоков позволяет резидентам выбрать помещение, максимально отвечающее его бизнес-процессам. Расположение на магистрали обеспечивает отличную транспортную доступность благодаря удобным заездам на Калужское и Варшавское шоссе. В непосредственной близости от Парка расположено несколько крупных населенных пунктов, от которых сотрудники смогут комфортно добираться до объекта¹⁸.



¹⁸ Промышленный парк Кувекино, <https://parametr.space/project/kuvekino>

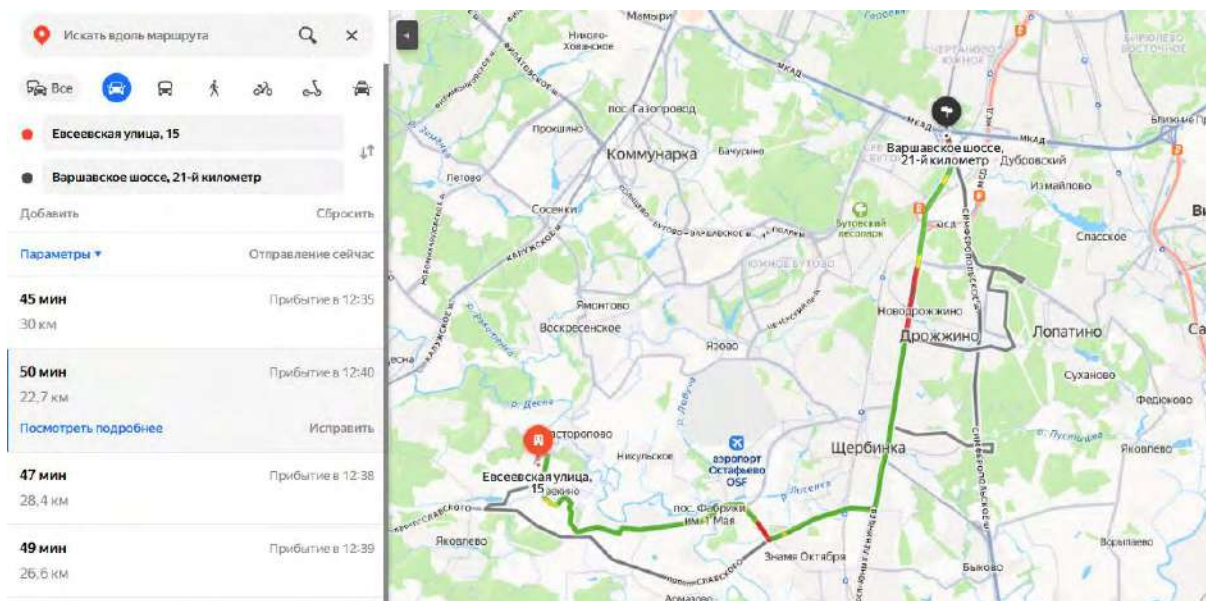
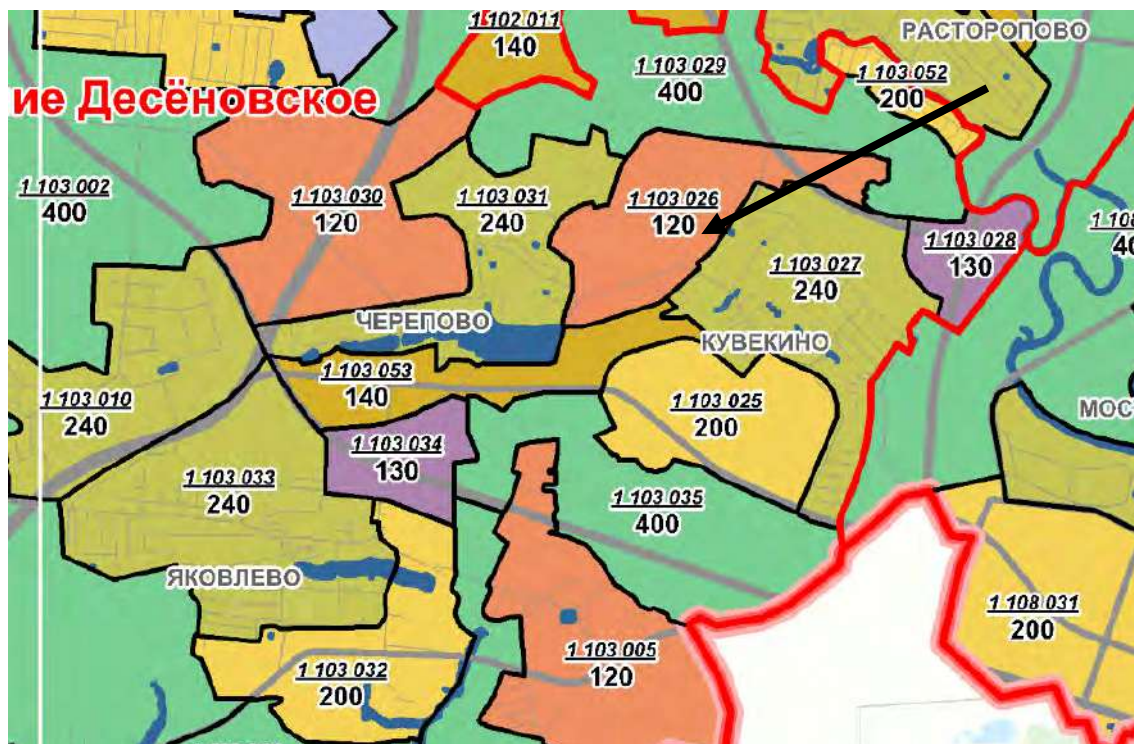


Рис. 2. Транспортная доступность Объекта оценки¹⁹

Объект оценки расположен в ~23 км от МКАД. Ближайшей крупной автомагистралью является федеральная автомобильная дорога – Калужское шоссе. Непосредственный подъезд к складскому комплексу от Калужского шоссе осуществляется по просп. Славского и ул. Евсеевской. Ближайшее окружение составляют здания складского назначения и индивидуальная жилая застройка. Транспортная доступность легковым или грузовым транспортом оценивается как отличная.

Объект оценки представляет собой высококласную складскую недвижимость, расположенную на охраняемой огороженной территории, въезд на которую осуществляется через КПП.

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



¹⁹ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

**ТИПЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО
НАЗНАЧЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН**

100	общественный	340	природно - производственный
200	жилой	124	природно - общественно - жилой
300	производственный	134	природно - общественно - производственный
400	природный	234	природно - производственно - жилой
120	общественно - жилой	123	общественно - производственно - жилой
130	общественно - производственный	600	внешнего транспорта
230	производственно - жилой	800	сельскохозяйственный
140	природно - общественный		границы функциональных зон
240	природно - жилой		номера функциональных зон
			индексы типов функционального назначения функциональных зон

Рис. 8. Карта функциональных зон на присоединенных территориях ²⁰

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне 120 – общественно-жилая зона.

3.5. Описание земельного участка

Табл. 10. Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, земельный участок 15/1
Кадастровый номер	77:17:0140308:3486
Кадастровая стоимость, руб.	459 597 958,78
Зоны особого режима использования	Имеются (подробнее см. п. 3.3 Отчета)
Общая площадь, кв. м	94 118 +/- 107
Общая площадь, сот.	941,18
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	4.4 - Магазины; 6.3 - Легкая промышленность; 6.4 - Пищевая промышленность; 6.6 - Строительная промышленность; 6.9 - Склад; 6.11 - Целлюлозно-бумажная промышленность.
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Прямоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются: Складское здание Корпус 1 (этап 1) с кадастровым номером 77:17:0140308:3473 общей площадью 75 709 кв. м
Наличие иных строений/сооружений на участке	Имеется площадка для маневрирования и стоянки грузового и легкового транспорта
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

²⁰ Официальный портал Мэра и Правительства Москвы // Закон № 10 от 15.03.2017 г. «О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 мая 2010 года № 17 «О Генеральном плане города Москвы», <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/36148220/>, [https://www.mos.ru/upload/documents/docs/Zakon__10\(5\).pdf](https://www.mos.ru/upload/documents/docs/Zakon__10(5).pdf)

Наименование	Земельный участок
Наличие ж/д ветки	Отсутствует
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п.	Вся территория используется для эксплуатации складского здания, а также для парковки автомобилей. В благоустройство входит фасадное освещение и освещение на столбах, устройство газона и откосов, устройство ступеней по грунту из плиточного мощения, внутренние автодороги и площадки с покрытием, ограждение по периметру
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

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

3.6. Описание объекта капитального строительства

Техническое состояние оцениваемого здания определялось по данным критериев оценки технического состояния²¹ на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 11. Описание оцениваемого здания

Показатель	Складское здание Корпус 1 (этап 1)
Адрес местоположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15 стр. 1
Кадастровый номер	77:17:0140308:3473
Общая площадь, кв. м	75 709,00
Состав площадей в разрезе функционального использования	Складские, административно-бытовые
Площадь административно-бытовой части, кв. м (БОМА)	3 255,65
Доля АБЧ (БОМА), %	4,28%
Доля помещений сухого склада, %	95,72%
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Отличное
Кадастровая стоимость, руб.	2 026 901 789,43
Этажность	1-2, в том числе подземных 0
Рабочая высота этажа, м	12,5
Нагрузка на пол	8 т на кв. м
Шаг колонн	12х24 м в складской зоне
Год постройки	2025
Площадь застройки, кв. м	67 359,41
Состав помещений здания	В объем здания встроены 2-х этажные объемы административно-бытовой части расположенные на отм. +0.000 и +3,600. На отметке +7,200 предусматривается антресоль, на которой расположен склад ответственного хранения и вентиляционные камеры. Товары в зону ответственного хранения подаются при помощи вилочного погрузчика, далее все перемещения товара осуществляется при помощи ручных гидравлических тележек. Хранение товара осуществляется в один ярус. Во избежание травмирования сотрудников склада, антресоль по всей своей длине имеет металлическое ограждение высотой 1,2 метров с калитками.
Описание основных конструктивных элементов здания	
Наружные стены	Сэндвич-панели поэлементной сборки с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты с покрытием профлистом, трёхслойная сборная железобетонная сэндвич-панель заводского изготовления, с утеплителем из экструдированного пенополистирола
Цоколь	Трёхслойная сборная железобетонная сэндвич-панель 310 мм заводского изготовления, с утеплителем из экструдированного пенополистирола 100 мм
Кровля	Неэксплуатируемая. Состав: полимерная кровельная мембрана, минераловатные плиты, пароизоляция пленка, стальной оцинкованный профилированный лист, основание ферма металлическая с уклоном верхнего пояса
Двери наружные	Стандартные по ГОСТ 31173-2016 для производственных и технических помещений и ГОСТ 23747-2015 для АБЧ

²¹ 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	Складское здание Корпус 1 (этап 1)
Витражные блоки	Витражная стоечно-ригельная конструкция из алюминиевых профилей. Заполнение - стеклопакеты клееные по ГОСТ 24866-2014, с вставками из стемалита, с фрамугами, откидные створки
Отделка складской зоны	Стены: - сэндвич-панели поэлементной сборки с заводской окраской с покрытием профлистом. - стены технических помещений – пенобетонные блоки без финишной отделки. - вент камеры – газобетонные блоки, звукоизоляция Роквул Флор Баттс, ГКЛ по металл. каркасу, без финишной отделки. Полы: - складская зона – шлифованный бетон. Для упрочнения и обеспыливания поверхности пола применяется упрочняющая смесь, цвет – натуральный. Класс износостойкости по BS 8204 - AR1. Производится шлифование (класс шлифовки–А4) поверхности бетона бетоно-отделочными машинами с нанесением средства по уходу за бетоном с расходом 0,10л/кв.м, сразу после укладки и затирки бетона. - технические помещения – обеспыливание поверхности с последующей шлифовкой бетона. - вент камеры – «плавающий» пол (звукоизоляция Роквул Флор Баттс, армированная стяжка, финишное каучуковое покрытие). Потолки: - складская зона – профлист по металлическим фермам. - технические помещения – кровельная сэндвич-панели с заводской окраской.
Отделка офисных помещений	Стены: - перегородки из гипсокартона с устройством шумоизоляции, с последующей окраской. - лестничные клетки – пенобетонные блоки, без финишной отделки. Полы: - офисные помещения - керамический гранит. - лестничные клетки - керамический гранит по ГОСТ 6787-2001 с антискользящей поверхностью. - полы по грунту в АБЧ утеплены плитами из экструдированного пенополистирола толщиной 50 мм. Потолки: шпатлёвка с последующей окраской водоэмульсионными составами поверхностей плит перекрытий и балок.
Прочие работы	В здании предусмотрены подъемно-секционные ворота, размерами проемов 2800х3000мм (Ширина х Высота) и 4500х4500 мм (Ширина х Высота). Полотно ворот: стальные сэндвич-панели толщиной 40 мм, утепленные пенополиуретаном. Белого цвета. Ворота предусмотрены согласно ГОСТ 31174-2017. На кровле здания предусмотрены фонари дымоудаления из алюминиевого профиля с заполнением поликарбонатом заводского изготовления.
Пандус	Монолитный железобетонный с уклоном 10%, отделка пандуса – упрочняющим топинговым покрытием
Системы инженерного обеспечения здания	Отопление (от котельной), водоснабжение, канализация, электроснабжение, слаботочные устройства, система вентиляции и кондиционирования
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

Фотоматериалы оцениваемого нежилого здания склада



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

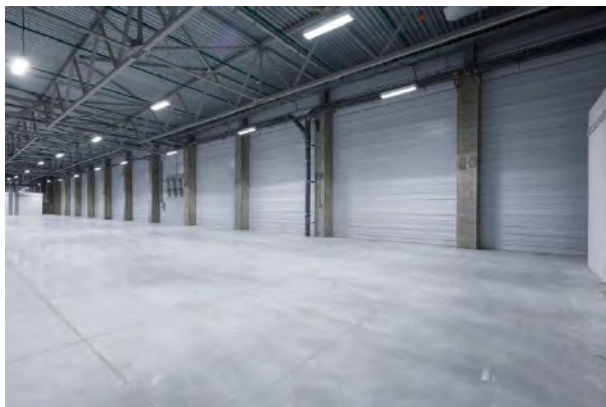


Фото № 10. Нежилое помещение склада



Фото № 11. Нежилое помещение склада



Фото № 12. Нежилое помещение склада

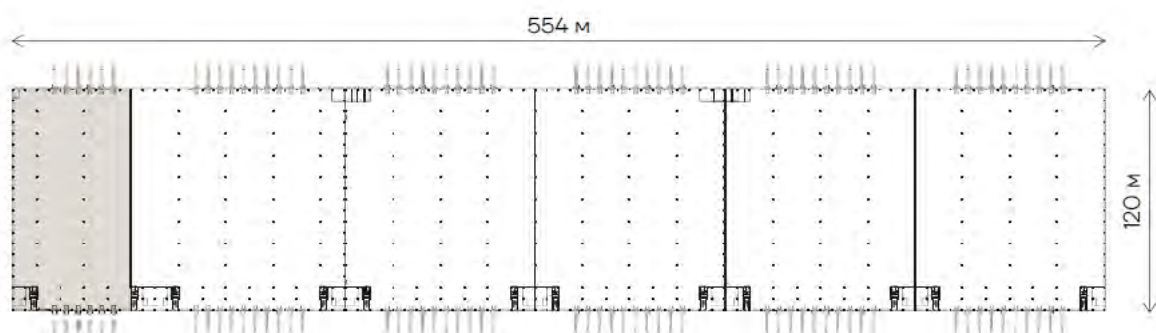


Рис. 9. Схема здания

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой складское здание и земельный участок, здание имеет преимущественно складское назначение, но также включает административно-бытовые площади. На дату оценки объект используется по назначению.

В отношении оцениваемого объекта капитального строительства заключены Договоры аренды сроком на 7 лет. Также на стадии оформления находится проект договора аренды сроком на 5 лет. Анализ соответствия условий данных долгосрочных договоров аренды рыночным данным приведен в п. 6.4 Отчета.

По состоянию на дату оценки Объект оценки полностью сдан в аренду, вакантные площади отсутствуют²². Контрагенты по Договорам аренды не раскрываются в Отчете в связи с политикой конфиденциальности. Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендаторов и соблюдении договорных отношений.

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

Оцениваемое здание позиционируется в сегменте высококласной складской недвижимости. Класс объекта - А²³.

²² Настоящая оценка проводится из допущения, что Проект договора аренды на Помещения площадью 22 659,60 кв. м будет заключен в ближайшее время

²³ Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁴	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁵																																						
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2026 г. составил в текущих ценах 49 869,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2025 г. составил 99,8%, относительно IV квартала 2025 г. - 79,4%.	Валовой региональный продукт (валовая добавленная стоимость) Москвы в 2024 году составил 41 003 635,6 млн рублей (в текущих основных ценах). Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах) 106,8% к 2023 году. Валовой региональный продукт на душу населения 3 103,5 тыс. руб.																																						
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в I полугодии 2026 г. - 100,4%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в I полугодии 2026 г. - 99,5%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,6%, в I полугодии 2026 г. - 100,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2026 г. составил 1 770,5 млрд рублей, или 103,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - 7 493,8 млрд рублей, или 95,0%. В июне 2026 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 31,9 тыс. жилых домов. Всего построено 102,9 тыс. новых квартир.	Индекс промышленного производства в январе-июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом 2025 года составил 112,1%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом 2025 года составил 112,5%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июне 2026 г. составил 1 118 964,4 млн рублей или 99,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2025 года. Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в июне 2026 г. 118 675,4 млн рублей или 107,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2025 года. В январе-июне 2026 г. выполнено работ и услуг на 549 906,3 млн рублей или 99,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2025 года. В январе-июне 2026 г. организациями-застройщиками возведено 125 жилых зданий. Всего построено 52 660 новых квартир общей площадью жилых помещений 2 800,0 тыс. кв. м.																																						
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу²⁶: <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>IV квартал 2025 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,2%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>7,6%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>15,5%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,5%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>7,0%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>11,5%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,7%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	IV квартал 2025 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,2%	Добыча полезных ископаемых	7,6%	Обрабатывающие производства	15,5%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,5%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	7,0%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	11,5%	Транспортировка и хранение	6,7%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>2024 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>-</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>-</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>10,9%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>1,8%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,3%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>4,1%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>15,3%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>7,2%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,2%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	2024 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	-	Добыча полезных ископаемых	-	Обрабатывающие производства	10,9%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,3%	Строительство	4,1%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	15,3%	Транспортировка и хранение	7,2%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,2%
Наименование вида экономической деятельности	IV квартал 2025 г.																																							
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,2%																																							
Добыча полезных ископаемых	7,6%																																							
Обрабатывающие производства	15,5%																																							
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,5%																																							
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																							
Строительство	7,0%																																							
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	11,5%																																							
Транспортировка и хранение	6,7%																																							
Наименование вида экономической деятельности	2024 г.																																							
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	-																																							
Добыча полезных ископаемых	-																																							
Обрабатывающие производства	10,9%																																							
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%																																							
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,3%																																							
Строительство	4,1%																																							
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	15,3%																																							
Транспортировка и хранение	7,2%																																							
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,2%																																							

²⁴ Доклад «Социально-экономическое положение России. Январь-июнь 2026 года» (опубликовано 29 июля 2026 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2026.pdf>

²⁵ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-июне 2026 года» (опубликовано 04.08.2026 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65045>, <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Москвы%20в%20январе-июне%202026%20года»>

Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Краткий статистический сборник «Москва в цифрах-2025» (опубликовано 04.06.2026 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65045>, [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Москва%20в%20цифра%202025\(1\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Москва%20в%20цифра%202025(1).pdf)

²⁶ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 10 апреля 2026 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁴	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁵																																														
	<table><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,1%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>5,1%</td></tr><tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,8%</td></tr><tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>9,7%</td></tr><tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>5,9%</td></tr><tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,4%</td></tr><tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>8,4%</td></tr><tr><td>Образование</td><td>2,7%</td></tr><tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,2%</td></tr><tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,2%</td></tr><tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,6%</td></tr><tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,4%</td></tr></table>	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,1%	Деятельность в области информации и связи	5,1%	Деятельность финансовая и страховая	4,8%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,7%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,9%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,4%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%	Образование	2,7%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	<table><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>10,7%</td></tr><tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>11,7%</td></tr><tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>12,6%</td></tr><tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>10,4%</td></tr><tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>3,9%</td></tr><tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>3,0%</td></tr><tr><td>Образование</td><td>2,3%</td></tr><tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>2,2%</td></tr><tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,6%</td></tr><tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,8%</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>-</td></tr></table>	Деятельность в области информации и связи	10,7%	Деятельность финансовая и страховая	11,7%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,6%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	10,4%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,9%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3,0%	Образование	2,3%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2,2%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,6%	Предоставление прочих видов услуг	0,8%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	-
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,1%																																															
Деятельность в области информации и связи	5,1%																																															
Деятельность финансовая и страховая	4,8%																																															
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,7%																																															
Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,9%																																															
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,4%																																															
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,4%																																															
Образование	2,7%																																															
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,2%																																															
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2%																																															
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																																															
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																																															
Деятельность в области информации и связи	10,7%																																															
Деятельность финансовая и страховая	11,7%																																															
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,6%																																															
Деятельность профессиональная, научная и техническая	10,4%																																															
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	3,9%																																															
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	3,0%																																															
Образование	2,3%																																															
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	2,2%																																															
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,6%																																															
Предоставление прочих видов услуг	0,8%																																															
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	-																																															
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в июне 2026 г. составил 5 773,1 млрд рублей, или 107,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - 32 298,0 млрд рублей, или 105,4%.	Оборот розничной торговли в январе-июне 2026 г. составил 4 207,7 млрд рублей, или 107,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2025 года. В том числе оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-июне 2026 г. составил 1 916,0 млрд рублей (или 100,3% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2025 года), непродовольственными товарами – 2 291,8 млрд рублей (114,6% соответственно).																																														
Индекс потребительских цен	В июне 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 101,0%, услуги - 101,0%.	В январе-июне 2026 г. по сравнению с январем-июнем 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,6%, непродовольственные товары – 102,6%, услуги – 109,4%.																																														
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2026 г. составила 110 216 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 10,1%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).	Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-мае 2026 г., по оперативным данным, составила 197 298,6 рубля и увеличилась по сравнению с январем-маем 2025 г. на 15,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-мае 2026 г. составила 110,1% к уровню января-мая 2025 г. На конец июня 2026 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.																																														
Наиболее значимые предприятия региона	По данным журнала Forbes, Сбер впервые возглавил рейтинг «100 крупнейших компаний России по чистой прибыли» по итогам 2024 года. Прибыль компании составила 1 580,3 млрд рублей. Вторую строчку рейтинга в списке заняла нефтегазовая компания «Роснефть». По итогам 2024 года чистая прибыль достигла 1 341 млрд рублей. На третьем месте оказался «Газпром». По итогам 2024 года чистая прибыль компании составила 1 318,7 млрд рублей. В десятку крупнейших компаний по чистой прибыли также вошли «Сургутнефтегаз» (923,3 млрд рублей), «Лукойл» (851,5 млрд рублей), ВТБ (551,4 млрд рублей), «Новатэк» (500,2 млрд рублей), «Атомэнергопром» (351,4 млрд рублей), «Татнефть» (308,9 млрд рублей), «Полюс» (305,5 млрд рублей). ²⁷	Наиболее крупные компании Москвы по итогам 2025 года (по выручке): ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО «РЖД», ПАО «ТРАНСНЕФТЬ», ООО «Солар», АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», ООО «Эксельсиор», ООО «ЛУКОЙЛ-РНП-ТРЕЙДИНГ», ООО «Ликард», ООО «АЛЬФА-М», ПАО «АЭРОФЛОТ», ООО «АМУР», АО «КОНЦЕРН РОСЭНЕРГОАТОМ», АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» и др. ²⁸																																														
Показатели инвестиционной	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также	Инвестиционный рейтинг Москвы по итогам 2024 г. – А-1 (наивысший уровень инвестиционной привлекательности) ³⁰																																														

²⁷ Статья «Forbes: Сбер возглавил рейтинг самых прибыльных компаний России» от 25 сентября 2025 г. – URL: <https://tass.ru/ekonomika/25154157>

²⁸ Информационный ресурс СПАРК / Рейтинг компаний Москвы (по выручке) // URL: <https://spark-interfax.ru/statistics/region/450000000000>

³⁰ АО «Эксперт РА» / «Инвестиционная привлекательность регионов: замедление по итогам 2024 года и предстоящие вызовы», 09.10.2025 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_results_2024/?ysclid=mgxyidyru6772603946

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁴	Социально-экономическое положение г. Москвы ²⁵
привлекательности региона	запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам. ²⁹	
Политическая обстановка и иные факторы	По данным Росстата ключевые показатели экономики России продолжили снижение в январе-мае 2026 года: ВВП, инвестиций в основной капитал, реальных доходов населения, выпуска товаров и услуг, объемов строительства и ввода в эксплуатацию готовых объектов, грузооборота транспорта, пассажирооборота. При этом, сохранились тенденции ухудшения финансовых показателей экономики: рост потребительских цен, рост задолженностей по кредитам организаций и физических лиц, рост дефицита госбюджета при увеличении международных резервов страны. Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к удорожанию коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях. Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, будет способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости. Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и равномерный рост цен всех сегментов рынка недвижимости.³¹ В июле-октябре 2024 года Банк России повышал ключевую ставку. В совокупности ключевая ставка была повышена на 5 п. п., с 16,00 до 21,00% годовых. Рост рыночных процентных ставок способствовал заметному охлаждению кредитной активности в конце 2024 – первой половине 2025 года. На рынке труда также появились признаки снижения напряженности. Жесткая денежно-кредитная политика также сдерживала спрос на импорт, а высокий дифференциал процентных ставок повышал привлекательность рублевых активов и сбережений для населения и бизнеса. В результате рубль существенно укрепился к основным мировым валютам в первой половине 2025 года. В июне 2025 г., убедившись в устойчивости дезинфляционных процессов в экономике, Банк России перешел к снижению ключевой ставки. В совокупности в июне – октябре 2025 года ключевая ставка была снижена на 4,5 п. п., до 16,50% годовых. В 2027–2028 годах инфляция будет оставаться на цели. Ключевая ставка в 2025 году в среднем составит 19,2% годовых и в 2026 году – 13,0–15,0% годовых. В 2027 – 2028 годах ключевая ставка будет в среднем находиться в диапазоне 7,5 – 8,5% годовых, что соответствует оценке долгосрочной нейтральной ставки в российской экономике.³² Совет директоров Банка России 24 июля 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 14,00% годовых. Оценка показателей устойчивой инфляции остается в диапазоне 4-5% в пересчете на год. Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке в зависимости от динамики инфляции и инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,5–14,6% годовых в 2026 году и 10,5-12,5% годовых в 2027 году. По прогнозу Банка России, из-за произошедшего значимого роста цен на топливо годовая инфляция составит 6,0-7,0% в 2026 году. С учетом проводимой денежно-кредитной политики, в 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.³³ Прогнозы роста в 2026-2027 годах понижены до 0,6% (-0,1 п.п.) и 1,3% (-0,2 п.п.) соответственно. Прогнозы на последующие годы не изменились – 1,7% в 2028 году и 1,8% в 2029 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,7%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2029 году к 2021 году составит +14,6% (средний темп: 1,8% в год).³⁴	

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.

²⁹ Сетевое издание «Интерфакс.ру». ЕС запретил [https://spark-interfax.ru/statistics/region/460000000000транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну](https://spark-interfax.ru/statistics/region/460000000000транзакции%20с%20частью%20госкомпаний%20РФ%20и%20экспорт%20предметов%20роскоши%20в%20страну). 15 марта 2022 г. (информация действительна на дату оценки) // URL: <https://www.interfax.ru/business/828254>

³¹ По материалам: Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на июль 2026 г. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости // URL: <https://statrielt.ru/downloads/2026-07.docx>

³² По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов // https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2026_2028/

³³ По материалам: Банк России. Банк России принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 14,00% годовых, 24 июля 2026 года // https://cbr.ru/press/pr/?file=24072026_133000key.htm

³⁴ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: июль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

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

Выводы: В январе-июне 2026 года в Москве отмечалось увеличение объемов промышленного производства, в т. ч. обрабатывающих производств, объема розничной торговли, по сравнению с аналогичным периодом 2025 года. Объем строительства незначительно снизился. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-мае 2026 г., составила 197 298,6 рубля и увеличилась по сравнению с январем-маем 2025 г. на 15,6%.

Совет директоров Банка России 24 июля 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 25 б. п., до 14,00% годовых. Оценка показателей устойчивой инфляции остается в диапазоне 4-5% в пересчете на год. Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке в зависимости от динамики инфляции и инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,5-14,6% годовых в 2026 году и 10,5-12,5% годовых в 2027 году. По прогнозу Банка России, из-за произошедшего значимого роста цен на топливо годовая инфляция составит 6,0-7,0% в 2026 году. С учетом проводимой денежно-кредитной политики, в 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

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

Табл. 13. Классификация складской недвижимости³⁵

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

³⁵ Источник: Классификация складских объектов, разработанная рабочей группой девелоперов, консультантов и банков (НКО «Альянс экспертов рынка не-движимости») в 2023 году, https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities/

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

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

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

Так как здание складского комплекса представляет собой современное (построено в 2025 г.) одноэтажное³⁶ здание прямоугольной формы с шагом колонн 12х24 м, выполненное из сэндвич-панелей, с полезной высотой этажа 12,5 м, бетонным полом с антипылевым покрытием, с погрузочными доками на уровне 1,2 м от уровня земли, оборудованными докшеллерами и доклевеллерами, находится на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для различных типов автомобилей, а также имеет административно-бытовые площади, то объект, согласно приведенной классификации, может быть отнесен к классу А.

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

4.3. Обзор рынка земельных участков

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений³⁷

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

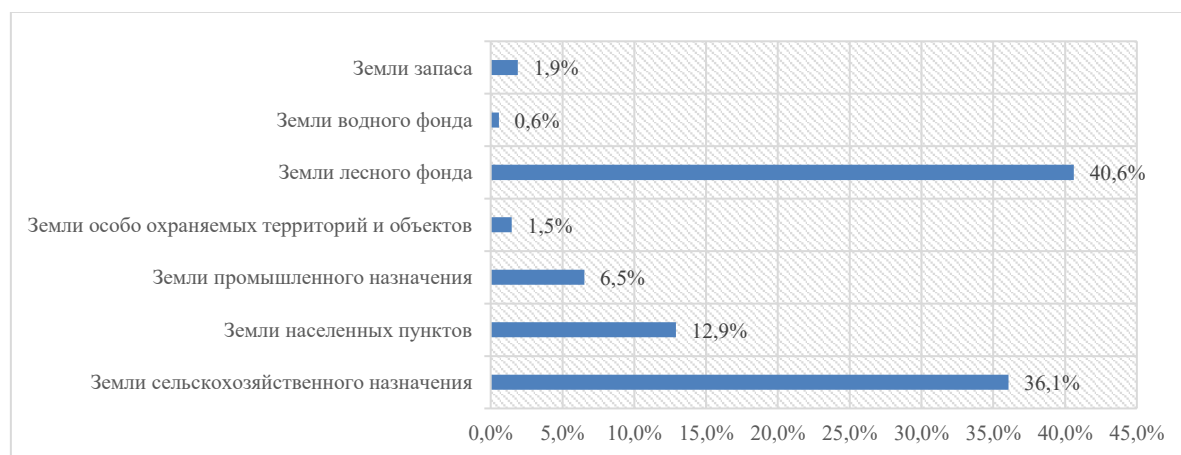


Рис. 10. Структура земель Московской области по категориям на 01 января 2025 г.³⁸

³⁶ Этажность оцениваемого здания - 1-2. Фактически, внутри объект представляет собой складское преимущественно одноэтажное помещение с мезонином и административно-бытовой частью.

³⁷ Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22 мая 2017 г., <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>; Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 3 квартал 2022 г., <https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html>

³⁸ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель за 2024 г., <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/>

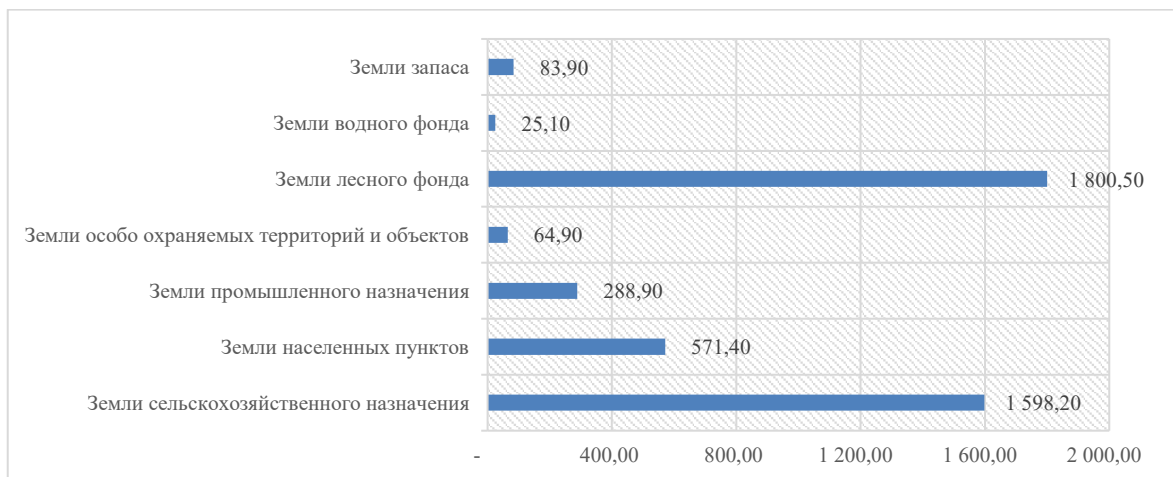


Рис. 11. Структура земель Московской области по категориям на 01 января 2025 г., тыс. га³⁹

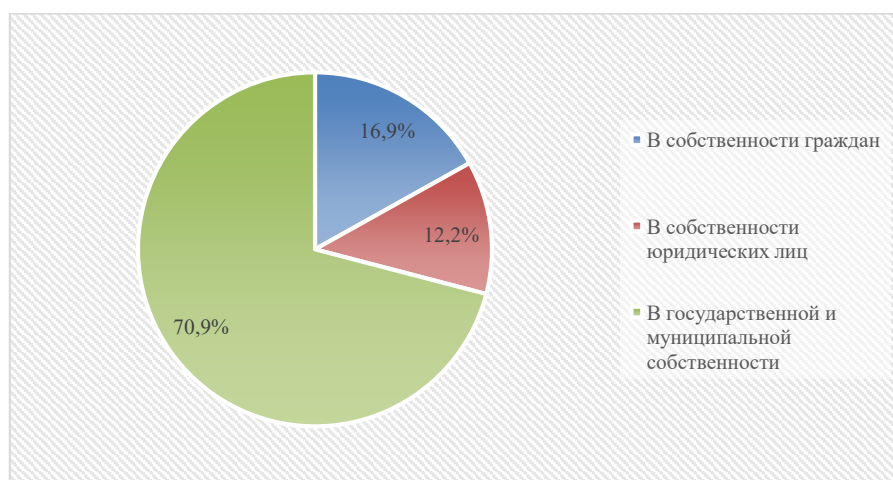


Рис. 12. Структура земель Московской области по форме собственности на 01 января 2025 г.⁴⁰

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

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

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

³⁹ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель за 2024 г., <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/>

⁴⁰ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель за 2024 г., <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/>

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 другим 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:

1. индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
2. индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield) ⁴¹.

Табл. 14. Список индустриальных парков Московской области 2025 гг. ⁴²

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
BOGOSLOVO (Богослово)	Щелково	Действующий	Greenfield	Частная
iЩёлково	Щелково	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Бекасово	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Белый Раст	Дмитров	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Валищево	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Вешки	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Домодедово	Домодедово	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Жуковский	Жуковский	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Коледино	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк М-4	Подольск	Намерения	Brownfield	Частная
PNK Парк М-4	Ступино	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Новая Рига	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
PNK Парк Пушкино	Пушкино	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Северное Шереметьево	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Софьино	Раменское	Создается	Greenfield	Частная

⁴¹ Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22 мая 2017 г., <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

⁴² Перечень - список индустриальных парков Московской области - 2019-2025 год, https://russiaindustrialpark.ru/industrialparks_catalog_perecheny_spisok_Moskovskaja_oblast

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
PNK Парк Ступино	Ступино	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Чашниково	Солнечногорск	Действующий	Brownfield	Частная
PNK Парк Юшково	Наро-Фоминск	Действующий	Greenfield	Частная
SMART PARK ESIPOVO	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Victoria Industrial Park (Индустриальный парк Виктория)	Электросталь	Действующий	Greenfield	Частная
А-107	Раменское	Намерения	Greenfield	Частная
Аббакумово	Мытищи	Создается	Greenfield	Частная
Агрохаб «Селятино»	Наро-Фоминск	Намерения	Greenfield	Частная
Агрохаб Евразия	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
Аладыно	Электросталь	Создается	Greenfield	Государственная
Алешкино	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
Алтухово	Подольск	Создается	Greenfield	Государственная
Альфа	Раменское	Намерения	Greenfield	Частная
Амерево	Коломна	Создается	Greenfield	Частная
Ангар 2.0	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
Андреевское	Ленино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Апаринки	Ленино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Атлант-Парк	Богородск	Действующий	Greenfield	Частная
Ашукинский	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
База-Производство-Мытищи	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Балтия	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Барсуки-Носово	Луховицы	Создается	Greenfield	Государственная
Безуково	Коломна	Создается	Greenfield	Государственная
Белавино	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Белые столбы	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Бизнес Парк Степановское	Красногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Биорки	Коломна	Намерения	Greenfield	Государственная
Богородский индустриальный парк (DEGA-Ногинск)	Ногинский	Действующий	Greenfield	Частная
Борисовка	Подольск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Борисово	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Бочаров	Щёлково	Намерения	Greenfield	Частная
Бутово	Бутово	Действующий	Greenfield	Частная
Бутынь (Черкизово)	Одинцово	Намерения	Greenfield	Частная
Валищево	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
Веgetта	Долгопрудный	Действующий	Brownfield	Частная
Вельяминово	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Виталан	Лосино-Петровск	Создается	Greenfield	Частная
Власово	Павлово-Посад	Создается	Greenfield	Частная
Вознесенский	Пушкино	Создается	Brownfield	Частная
Волоколамский	Волоколамск	Создается	Greenfield	Частная
Воскресенский	Воскресенск	Действующий	Brownfield	Частная
Восточный	Ногинск	Действующий	Greenfield	Частная
ВПС-комплекс	Руза	Действующий	Brownfield	Частная
Высоково	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Вяхирево	Лотошинское	Создается	Greenfield	Государственная
Горки Лайт Индастриал	Ленино	Создается	Brownfield	Частная
Горки-1	Ленино	Создается	Greenfield	Частная
Городище	Ступино	Создается	Greenfield	Частная
Гуслиха	Орехово-Зуево	Действующий	Brownfield	Частная
Давыдково	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Долматово	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Дорохово-Комплекс	Руза	Действующий	Brownfield	Частная
Егорьевск	Егорьевск	Создается	Greenfield	Государственная
ЕЗАТИ	Егорьевск	Действующий	Brownfield	Частная
Есипово	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Государственная
Есипово-2	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Государственная
Жилево	Ступино	Действующий	Смешанный	Частная
Жуковский	Жуковский	Намерения	Greenfield	Государственная
Заречный	Черноголовка	Создается	Greenfield	Частная
Зеленые берега	Коломна	Намерения	Greenfield	Государственная
Ивантеевка	Ивантеево	Действующий	Brownfield	Частная
Индиго	Сосенское	Действующий	Greenfield	Частная
Интер	Павлово-Посад	Создается	Brownfield	Частная
Испром	Электроугли	Намерения	Greenfield	Частная
Истра промпарк	Истра	Создается	Brownfield	Частная
Иткол-Раменское	Раменское	Создается	Brownfield	Частная
Кабаново	Орехово-Зуево	Действующий	Brownfield	Частная
Камазтранссервис	Ленино	Действующий	Brownfield	Частная
Карболит	Орехово-Зуево	Действующий	Brownfield	Частная

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
Каскад	Кашира	Действующий	Greenfield	Частная
Кашира	Кашира	Намерения	Greenfield	Государственная
Кашира-Парк	Кашира	Намерения	Greenfield	Государственная
Керамика	Лобня	Действующий	Brownfield	Частная
Клин	Клин	Действующий	Greenfield	Частная
Кобяково (Черкизово)	Одинцово	Намерения	Greenfield	Частная
Коврово	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Кожухово	Москва	Создается	Greenfield	Частная
Коледино	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
Коломенский	Коломна	Действующий	Brownfield	Частная
Комплекс Ниагара	Дмитров	Действующий	Комплексный	Частная
Комсомолец	Орехово-Зуево	Создается	Brownfield	Частная
Королев	Королев	Действующий	Brownfield	Частная
Котово	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
Краснознаменск	Краснознаменск	Создается	Greenfield	Государственная
Кувекино	Троицк	Создается	Greenfield	Частная
Кузьминское	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Кукшево	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Лаврово	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Ларево	Мытищи	Проектируемый	Greenfield	Государственная
Лисавино	Истра	Намерения	Комплексный	Частная
Лобня	Лобня	Создается	Greenfield	Государственная
Луховицкие овощи	Лобня	Создается	Greenfield	Частная
Лысцево	Коломна	Создается	Greenfield	Государственная
Лыткарино	Лыткарино	Создается	Greenfield	Государственная
М-4	Ленино	Действующий	Greenfield	Частная
М-49	Раменское	Действующий	Brownfield	Частная
М-8	Сергиев-Посад	Создается	Greenfield	Государственная
Малаховский	Люберцы	Действующий	Brownfield	Частная
Малое Уварово	Коломна	Создается	Greenfield	Государственная
Мальгино	Павлово-Посад	Создается	Greenfield	Частная
Малые Семенычи	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
Мамонтов	Балашиха	Намерения	Greenfield	Частная
Метако	Домодедово	Создается	Brownfield	Частная
Металлер	Руза	Действующий	Brownfield	Частная
Металлург	Электросталь	Намерения	Brownfield	Государственная
Милованов	Балашиха	Намерения	Greenfield	Частная
Михайловский	Москва	Создается	Greenfield	Частная
МЛП-Люберцы	Люберцы	Действующий	Greenfield	Частная
Морозов	Орехово-Зуево	Намерения	Greenfield	Частная
Москокск	Ленино	Создается	Brownfield	Частная
Моховое	Луховицы	Намерения	Greenfield	Государственная
Настасьино	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Ниагара	Дмитров	Действующий	Комплексный	Частная
Никольское	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Новопетровское	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Оболеский	Серпухов	Создается	Greenfield	Частная
ОборонАвиаХран	Одинцово	Создается	Комплексный	Частная
Образцово	Ступино	Действующий	Greenfield	Государственная
Озеры	Озеры	Действующий	Brownfield	Частная
Ориентир-Запад	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Ориентир-Юг	Подольск	Намерения	Brownfield	Частная
Орудьево	Дмитров	Проектируемый	Greenfield	Частная
Осаново-Дубовое	Шатура	Намерения	Greenfield	Смешанное
ОЭЗ ТВТ Дубна	Дубна	Действующий	Greenfield	Государственная
ОЭЗ ТВТ Исток	Фрязино	Действующий	Brownfield	Государственная
Папивино	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Парк Весна	Домодедово	Намерения	Greenfield	Частная
Парфентьево	Коломна	Создается	Greenfield	Частная
Патриот	Одинцово	Намерения	Greenfield	Частная
Пересвет	Пересвет	Намерения	Greenfield	Государственная
Пестово	Домодедово	Намерения	Greenfield	Частная
Петровское	Солнечногорск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Пирогово	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Подосинки	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Подъячево	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Проминвест	Электросталь	Действующий	Brownfield	Частная
Пуршево	Балашиха	Действующий	Greenfield	Частная
Пуршево-2 (Демидов)	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Пушино	Пушино	Создается	Greenfield	Частная
Радумля	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Государственная

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
Раздолье (Цернское)	Пушкино	Намерения	Greenfield	Частная
Раменское	Раменское	Создается	Greenfield	Государственная
РАОС	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
РИО-Индастриал	Пушкино	Создается	Комплексный	Частная
Рогачев	Рогачев	Создается	Greenfield	Государственная
Рoshаль	Шатура	Создается	Комплексный	Смешанное
Рoshальский	Шатура	Создается	Brownfield	Частная
Руднево	Москва	Действующий	Greenfield	Частная
Румянцев	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Рыльково	Можайск	Создается	Greenfield	Частная
Рябина Парк Лето	Раменское	Намерения	Brownfield	Частная
Сабурово	Щелково	Создается	Greenfield	Частная
Север-1	Солнечногорск	Действующий	Greenfield	Частная
Север-2	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Частная
Север-3	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Частная
Северное Домодедово	Домодедово	Действующий	Greenfield	Частная
Северные врата	Дмитров	Намерения	Greenfield	Частная
Северный	Зарайск	Действует	Комплексный	Частная
Семибратское	Коломна	Намерения	Greenfield	Частная
Сенькино	Красная Пахра	Создается	Greenfield	Частная
Серпухов	Серпухов	Действует	Brownfield	Частная
Смарт парк Балтия	Волоколамск	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Есипово	Солнечногорск	Действует	Greenfield	Частная
Смарт парк Каменка	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Смарт парк М-5	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Смарт парк Нефедиха	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Смарт парк Никольское	Дмитров	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Старо	Руза	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Шелепаново	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Шереметьево	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Частная
Смирнов	Щёлково	Намерения	Greenfield	Частная
Снегирь	Истра	Действующий	Brownfield	Частная
Соболиха	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Софрино	Пушкино	Действующий	Brownfield	Частная
Софьино	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
Спас-Заулок	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Старая Купавна (М-7)	Старая Купавна	Проектируемый	Greenfield	Частная
Старо-Сырово	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
Степково	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Строй Парк	Реутов	Создается	Brownfield	Частная
Ступино Квадрат	Ступино	Действующий	Greenfield	Частная
Ступино (Комстрин)	Ступино	Действующий	Greenfield	Частная
Ступино-1	Ступино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Ступинский	Ступино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Суропцево	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Сылково	Подольск	Создается	Greenfield	Частная
Сырьево	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Сычево	Волоколамск	Действующий	Brownfield	Частная
Талдом	Талдом	Создается	Greenfield	Частная
Терново-2	Кашира	Создается	Greenfield	Частная
ТехноПарк Нахабино	Красногорск	действует	Brownfield	Смешанное
Томилино	Люберцы	Создается	Greenfield	Частная
ТОС	Долгопрудный	создается	Brownfield	Частная
Трапезия	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Третьяков	Балашиха	Намерения	Greenfield	Частная
Триколор	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Успенский	Богородск	действует	Brownfield	Частная
Фатеево	Павлово-Посад	Создается	Greenfield	Государственная
Фединский треугольник	Воскресенск	Намерения	Greenfield	Государственная
Холмогоры	Пушкино	Создается	Greenfield	Частная
Хотьково	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Хуторки	Истра	Создается	Greenfield	Частная
Царевский	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
Центр	Коломна	Создается	Greenfield	Частная
Центр базальтовых технологий Дмитров	Дмитров	Намерения	Brownfield	Частная
Цернское	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
Часцы (Черкизово)	Одинцово	Действующий	Greenfield	Частная
Чашниково	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Чернево	Зарайск	Создается	Greenfield	Государственная
Черноголовка	Ногинск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Чеховский	Чехов	Создается	Greenfield	Частная

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
Чулково	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
Шатура	Шатура	Создается	Greenfield	Государственная
Шаховская	Раменское	Создается	Greenfield	Государственная
Шереметьево	Химки	Действующий	Greenfield	Частная
Шереметьево (Черкизово)	Лобня	Действующий	Greenfield	Частная
Шерризон	Химки	Действующий	Комплексный	Частная
Шерризон-Норд	Солнечногорск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Шолохово	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Щелково	Щелково	Действующий	Brownfield	Частная
Экопромшленный Парк	Егорьев	Намерения	Greenfield	Частная
ЭкотехноПарк Восток	Егорьев	Намерения	Greenfield	Частная
Электронизолит	Сергиев-Посад	Действующий	Brownfield	Частная
Электросталь	Электросталь	Действующий	Brownfield	Частная
ЭЛКО	Электросталь	Действующий	Brownfield	Частная
Южные врата	Домодедово	Действующий	Greenfield	Частная
Южный	Луховицы	Создается	Greenfield	Государственная
Южный	Подольск	Намерения	Greenfield	Частная
Ямуга	Клинский	Создается	Greenfield	Частная
Бекасово-Пожитково	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Государственная
Бронницы	Раменки	Действующий	Brownfield	Государственная

Наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент. Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним⁴³.

Рынок земельных участков под строительство производственно-складской недвижимости Московского региона в 2025 г.⁴⁴

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

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

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

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

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

⁴³ Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22 мая 2017 г., <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

⁴⁴ Компания CORE.XP, Рынок земельных участков под строительство производственно-складской недвижимости Московского региона, ноябрь 2025 г., <https://core-xp.ru/upload/iblock/dc1/wpXu40fydJn8cpGoxgir66h61ct387t.pdf>



Рис. 13. Ключевые показатели

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

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

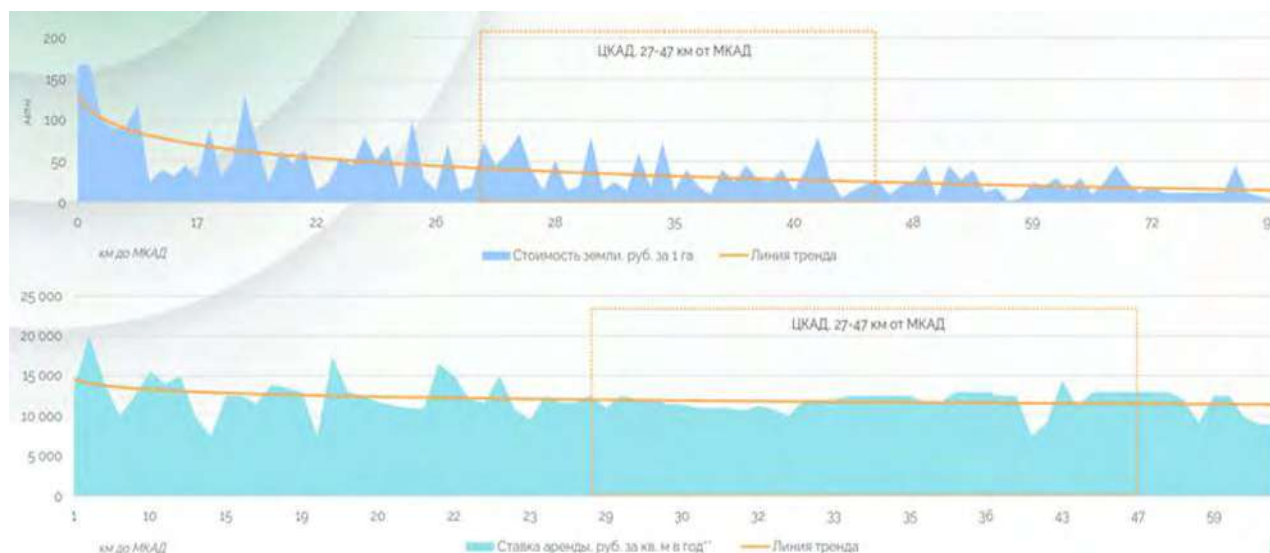


Рис. 14. Распределение цен земельных участков и ставок аренды в зависимости от удаленности от МКАД⁴⁵

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

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

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

⁴⁵ Учитываются участки, экспонируемые под строительство производственно-складской недвижимости. Арендная ставка без учёта ОРЕХ и НДС.

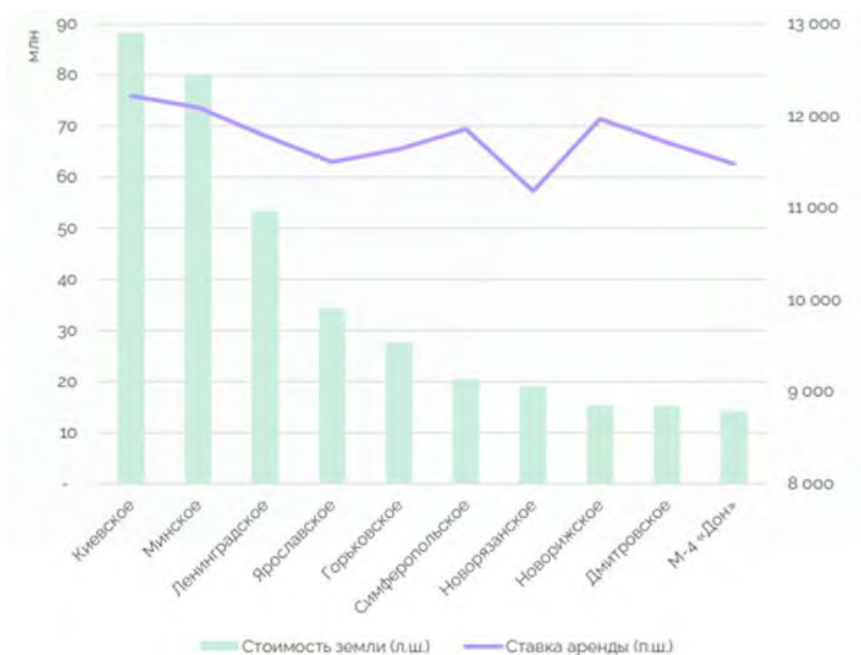


Рис. 15. Стоимость земли (руб. за 1 га) и ставки аренды складов (руб. за 1 кв. м в год) в зависимости от направления

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

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

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

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

Объем предложения земли с 2019 г. вырос вдвое.



Рис. 16. Категория земель, % (га)

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

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

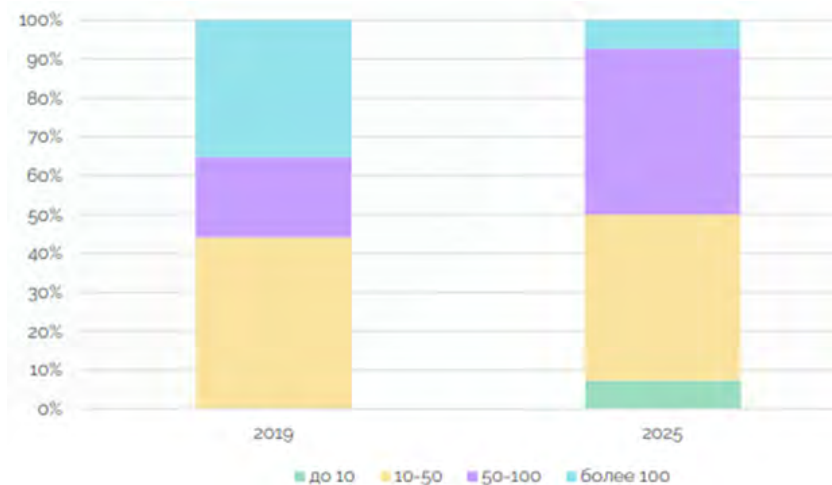


Рис. 17. Размер земельного массива, га, % (шт.)

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

Фактические данные о ценах предложения

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

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

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под производственно-складскую застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в ТАО (Троицкий) и близлежащих городских округах, рядом с крупными автомобильными дорогами;
- рассматривались объекты, расположенные в территориальных зонах «15 км от МКАД – ЦКАД» и «ЦКАД – А108»;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью от 100 сот.;
- дублирующие объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская область, Подольск городской округ, Бяконтово деревня	г. Москва, ТАО (Троицкий), Терехово деревня, 48	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Краснопахорский, село Красная Пахра, улица Центральная, земельный участок 14	Московская область, г.о. Подольск, д. Коледино, тер. Индустриальный парк Коледино
Территориальная зона	15 км от МКАД – ЦКАД (15-16 км)	ЦКАД – А108 (у внешней стороны ЦКАД)	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:27:0020545:721	50:27:0020132:88, 50:27:0020132:87	77:22:0020104:49	Нет данных
Тип объекта	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
Время продажи	Август 2026	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	260,72	518,20	156,47	533,00
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Склад	Для размещения административно-торговых зданий, промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур	Для строительства производственно-складского комплекса	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Точная ссылка	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/332692257/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322327158/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_promnaznacheniya_8031851694	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_533_ga_promnaznacheniya_7896506493
Источник информации	+7 917 543-51-14	Тарас Аникей, +7 923 074-04-19	Курников Алексей Васильевич, +7 909 936-59-31	АН Альфатехформ, +7 938 222-42-97
Цена предложения, руб.	290 000 000	580 000 000	159 000 000	499 000 000
Цена предложения, руб./сот.	1 112 304	1 119 259	1 016 169	936 210
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых свободных от застройки земельных участков составляют от 936 210 до 1 119 259 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 Group⁴⁶ относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для индустриальной (производственно-складской) застройки.

Передаваемые права

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

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок⁴⁷

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 Московского региона следует учитывать местоположение в разрезе субъектов Московского региона и экономическую зону расположения в зависимости от направления (шоссе) и удаления от МКАД.

⁴⁶ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁴⁷ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,94	1,08

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от местоположения в разрезе субъектов Московского региона⁴⁸

Для Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстояниям от МКАД типично выделяются следующие территориальные зоны:

- внутри МКАД;
- 0-5 км от МКАД;
- 5-15 км от МКАД;
- 15 км от МКАД – ЦКАД;
- ЦКАД – А108.⁴⁹

Ввиду развитости сегмента производственно-складской недвижимости, корректировка на территориальную зону может вводиться в соответствии с рыночными данными по складской недвижимости Московского региона.

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

Расположение относительно автомагистралей

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

Рис. 20. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁵⁰

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.

⁴⁸ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁴⁹ Согласно Дайджесту по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости, подготовленному специалистами компании Ricci (https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, <https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf>). Указаны сформировавшиеся на рынке зоны расположения, внутри которых ценообразование происходит схожим образом и установлен средний порядок ставок аренды высокочастотной складской недвижимости. Указанные зоны могут не совпадать с радиально-кольцевым признаком Московского региона.

⁵⁰ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

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

Рис. 21. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного участка⁵¹

Наличие строений на участке (под снос)

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,90

Рис. 22. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений⁵²

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 изгибами рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,15	1,05	1,25

Рис. 23. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа⁵³

Инженерное обеспечение земельного участка

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

⁵¹ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁵² Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2026 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4234-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2026-goda>

⁵³ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

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

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

Рис. 24. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций⁵⁴

Уровень благоустройства участка и подъездные пути

https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4235-na-blagoustroystvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01.07.2026-goda

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.07.2026 года

Итоги расчета StatRleit на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	1,13
3	Обеспечение собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,14	1,08
4	Обеспечение подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,17	1,33	1,24
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (оборудованы 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. 25. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры⁵⁵

⁵⁴ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁵⁵ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости StatRleit по состоянию на 01 июля 2026 г., <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4235-na-blagoustroystvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda>

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

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

Рис. 26. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке⁵⁶

Категория земель и вид разрешенного использования

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

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

Рис. 27. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории / вида разрешенного использования земельного участка⁵⁷

Скидка на торг

Скидка на торг – это разница между ценой, по которой объект недвижимости выставлен на продажу (цена предложения), и фактической ценой сделки. Она отражает уступку продавца покупателю при переговорах и является важным элементом реального ценообразования на рынке недвижимости.

При оценке недвижимости скидка на торг применяется для корректировки рыночных цен предложений к более реалистичным сделкам. Ее размер зависит от состояния рынка: при дефицитном или равновесном рынке скидка может быть минимальной или отсутствовать, а при избытке предложения она может составлять значительную величину.

⁵⁶ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁵⁷ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

Табл. 16. Скидка на торг

№ п/п	Скидка на торг			Характеристика	Источник																																																									
	min значение	max значение	среднее значение																																																											
1	7,06%	15,11%	11,56%	<u>Земельные участки под индустриальную застройку</u> – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. 1. Скидка на торг (уторговывание) <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Соотношение цены предложения и цены сделки</td><td>11,56</td><td>7,06</td><td>15,11</td></tr></table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Соотношение цены предложения и цены сделки	11,56	7,06	15,11	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.																																															
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																																												
		ОТ	ДО																																																											
Соотношение цены предложения и цены сделки	11,56	7,06	15,11																																																											
2	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой и жилой застройки, А группа (=(0,95-1)*100%)	5,00%	🔗 🔄 🌐 https://statbiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4244-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda Скидки на торг, уторговывание при продаже земельных участков - на 01.07.2026 года Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков урубливаемо 13.07.2026 г. Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielт <table><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ¹</th><th colspan="2">По регионам²</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th></tr><tr><td>1</td><td>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог</td><td>0,88</td><td>0,97</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>2</td><td>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td></tr><tr><td>3</td><td>Земли населенных пунктов под ИЖС³, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,90</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>4</td><td>ДНП³ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,80</td><td>0,97</td><td>0,93</td><td>0,93</td><td>0,93</td></tr><tr><td>5</td><td>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог</td><td>0,73</td><td>0,91</td><td>0,87</td><td>0,88</td><td>0,88</td></tr><tr><td>6</td><td>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка</td><td>0,72</td><td>0,88</td><td>0,82</td><td>0,83</td><td>0,83</td></tr><tr><td>7</td><td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка</td><td>0,77</td><td>0,95</td><td>0,91</td><td>0,92</td><td>0,91</td></tr></table> Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 октября 2014 года N 611). Примечание: 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно применен в пределах: - нижней границы значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территории с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения, - верхней границы - участки с высокими качественными характеристиками для дачного назначения и вида разрешенного использования, значимой для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой. 3. Анализ опубликованной сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и территории с ними земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года): - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий; - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий; - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		А группа	Б группа	1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	3	Земли населенных пунктов под ИЖС ³ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	4	ДНП ³ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,97	0,93	0,93	0,93	5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,88	6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,88	0,82	0,83	0,83	7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,91	0,92	0,91	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2026 года, https://statbiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4244-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница						Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²																																																				
				А группа	Б группа																																																									
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94																																																								
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95																																																								
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ³ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94																																																								
4	ДНП ³ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,97	0,93	0,93	0,93																																																								
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,88																																																								
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,88	0,82	0,83	0,83																																																								
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,91	0,92	0,91																																																								
8,28%			Значение, принимаемое к расчету (среднее), %																																																											

4.4. Обзор рынка складской недвижимости

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений⁵⁸

Предложение

По итогам I пол. 2026 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 668 тыс. кв. м складских объектов классов А и В, что на 28% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 28 805 тыс. кв. м.

К концу года ожидается завершение строительства еще 1 655 тыс. кв. м площадей классов А и В, при соблюдении заявленных ранее сроков ввода. Среди запланированного до конца года объема ввода 44% площадей на конец первого полугодия предлагалось в аренду, в абсолютных значениях площадь таких проектов составляет более 730 тыс. кв. м. С учетом ввода в эксплуатацию всех заявленных площадей совокупный объем введенных объектов классов А и В по итогам 2026 г. может превысить 2 320 тыс. кв. м, что станет максимальным значением за последние 12 лет.

Индикаторы рынка				
Складская недвижимость	I пол. 2025	Итоги 2025	I пол. 2026	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м² в том числе:	26 533	28 137	28 805	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м²	1 430	1 430	1 430	—
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	521	2 125	668	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м² в том числе:	641	1 601	567	▼
сделки со вторичными площадями	304	870	298	▼
сделки с первичными площадями	337	731	269	▼
Доля свободных площадей, % в том числе:	1,7	4,3	6,5	▲
прямая аренда, %	1,1	2,6	4,3	▲
субаренда, %	0,6	1,7	2,2	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м²/год**	12 290	10 900	10 250	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м²/год**	12 000–15 000	14 000–17 000	15 000–17 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 600–2 500	2 000–2 500	2 000–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС	72 000–92 000	75 000–95 000	70 000–90 000	▼

* По сравнению с I пол. 2025 г.
 ** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
 *** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Рис. 28. Индикаторы рынка

⁵⁸ NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. I полугодие 2026 г., <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-h1-2026>

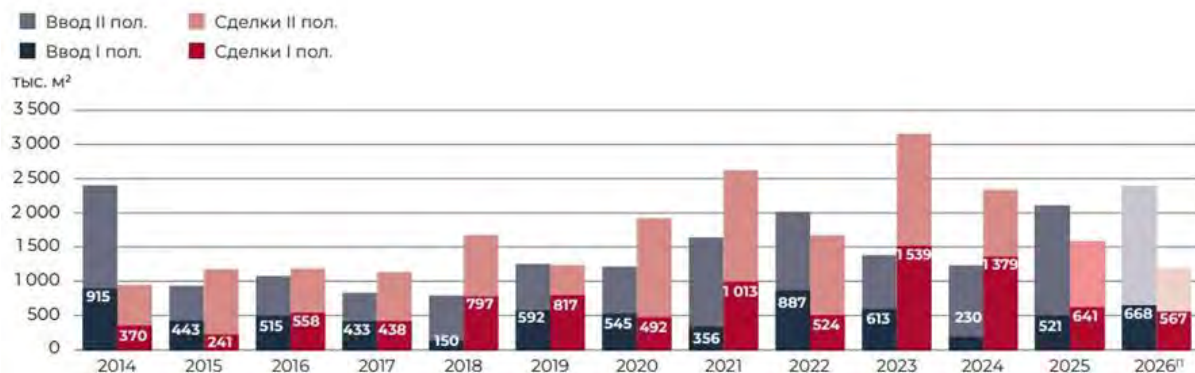


Рис. 29. Динамика объема ввода и сделок в Московском регионе

Показатель доли свободных площадей по итогам I пол. 2026 г. достиг 6,5% (+2,2 п. п. с начала года). В абсолютных значениях объем доступных для аренды с заездом по итогам I пол. 2026 г. складских площадей в Московском регионе составил 1 865 тыс. кв. м, из которых в прямую аренду предлагалось 1 240 тыс. кв. м, в субаренду – 625 тыс. кв. м. С учетом прогнозируемого объема сделок и выхода на рынок ряда спекулятивных и незаконтрактованных объектов объем свободных площадей на конец года вырастет на 20-30% и достигнет 2,3-2,5 млн кв. м.



Рис. 30. Динамика доли вакантных площадей

Спрос

На Московский регион в I пол. 2026 г. пришлось 70% объема сделок в стране, что на 24 п. п. выше показателя за I пол. 2025 г. Объем сделок в Московском регионе составил 567 тыс. кв. м. В I пол. 2026 г. доля представителей онлайн-торговли в объеме сделок составила 29%, что на 11 п. п. ниже показателя за аналогичный период прошлого года. На транспортно-логистические компании и компании-дистрибьюторы пришлось 21 и 19% соответственно.

На сделки спекулятивной аренды пришлось 68% поглощения I полугодия, сделки субаренды и сделки BTS-аренды составили 23 и 8% объема поглощения соответственно. Оставшийся 1% поглощения пришелся на сделки продажи спекулятивных объектов.

В распределении по направлениям основной объем заключенных в I пол. 2026 г. сделок пришелся на юг: на этом направлении объем сделок достиг 231 тыс. кв. м, что составило 41% общего объема поглощения площадей за полугодие. На северном, восточном, юго-восточном и юго-западном направлениях были заключены сделки общей площадью 333 тыс. кв. м или 58% объема поглощения. На каждое из перечисленных направлений пришлось порядка 12–16% поглощения в объеме сделок за I пол. 2026 г.

В Московском регионе по итогам 2026 года прогнозируется заключение сделок в объеме 1,1–1,3 млн кв. м, снижение показателя составит 20-30% год к году.



Рис. 31. Динамика объема сделок и распределение по сегментам

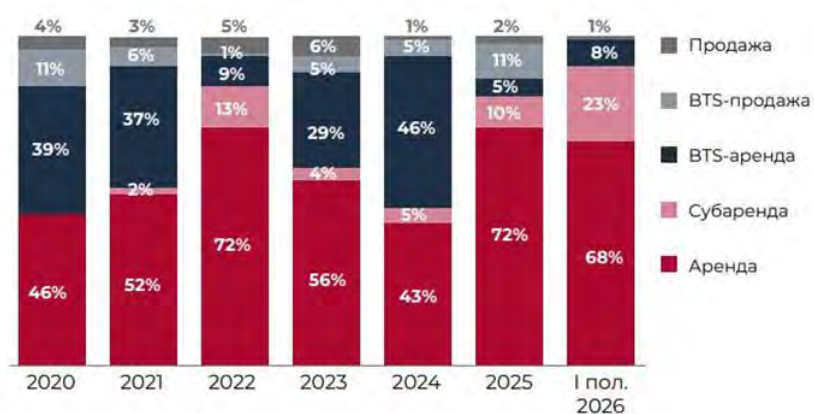


Рис. 32. Распределение сделок по типу (Московский регион), 1 полугодие 2026 г.

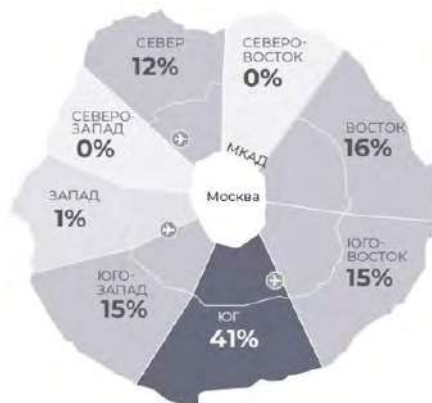


Рис. 33. Распределение объема заключенных сделок с объектами А и В классов по направлениям Московского региона, 1 полугодие 2026 г.

Коммерческие условия

По итогам I пол. 2026 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А продемонстрировала значение 10 250 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов. На фоне увеличения доли свободных площадей показатель продолжает снижаться – за последние 12 месяцев средневзвешенная ставка аренды снизилась на 17%. С начала года снижение показателя составило 6%.

По итогам года ожидается снижение средневзвешенной ставки аренды для объектов класса А до уровня 9 500 руб./кв. м /год без НДС и операционных расходов.

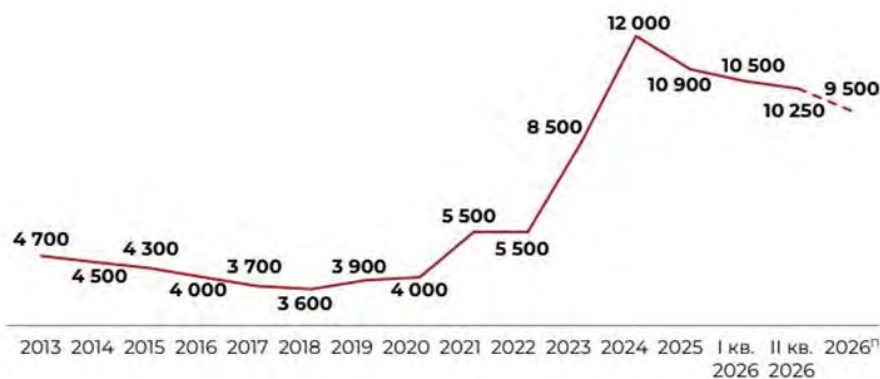


Рис. 34. Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и ОРЕХ, руб./кв. м/год

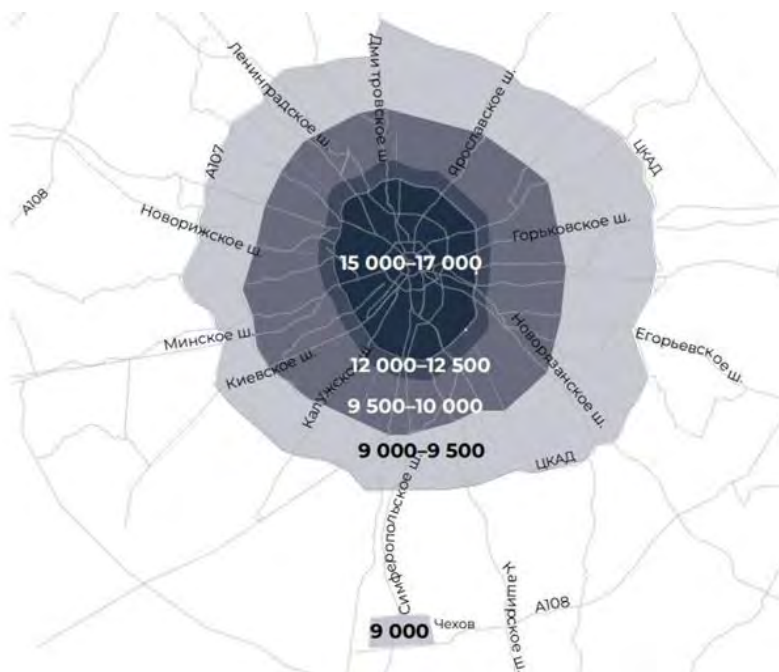


Рис. 35. Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, 2 квартал 2026 г., руб./кв. м/год triple net

Март 2026 г.

Карта
подготовлена
на основе
анкетирования
брокеров
компании Ricci

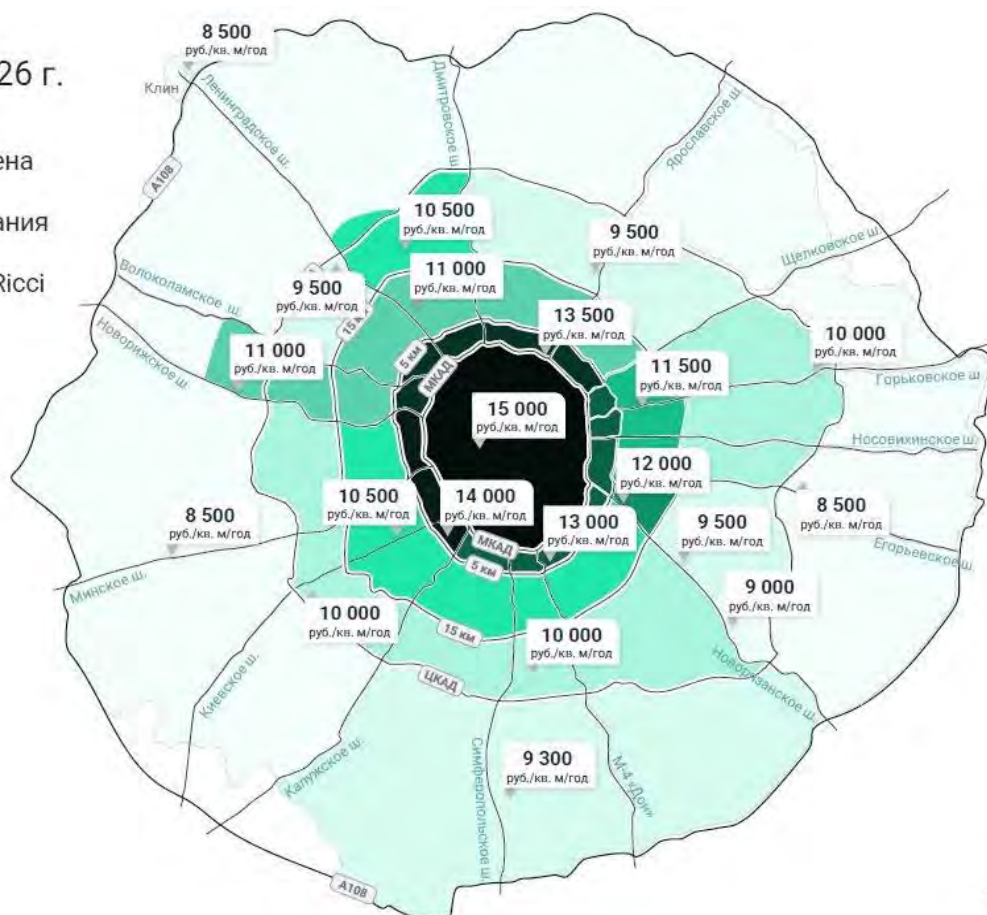


Рис. 36. Карта запрашиваемых ставок аренды на складские помещения класса А Московского региона, руб./кв. м/год triple net⁵⁹

Прогноз

По итогам 2026 г. объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей может превысить 2,3 млн кв. м, что может стать рекордным значением за последние 12 лет. Порядка 51% этого объема будет представлено спекулятивными проектами. Прогнозируемый объем сделок будет находиться в диапазоне 1,1-1,3 млн кв. м, ожидается постепенное нарастание деловой активности на рынке во второй половине года. Ставка аренды продолжит снижение на фоне высокой доли свободных площадей и ввода в эксплуатацию большого объема незаконтрагованных проектов. К концу года средневзвешенная ставка аренды может снизиться до уровня около 9 500 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов.

⁵⁹ Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Склады класса А+, А, В+, В – корректировки на 1 кв. 2026 г., https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, <https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf>

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
РЦ Ozon Терехово	Гранель	189 185
НК Парк Домодедово Т (здание №6)	НК Group	120 000
Логопарк Софьино (корпус 7)	АТ Недвижимость	103 700
РЦ Wildberries Краснопахорское	Wildberries	82 200
VS Real Estate Никольское 2 (фаза 2)	VS Real Estate	74 830

Рис. 37. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2026 г.

Пик по доле свободных площадей ожидается в 2026 году на уровне 9,2% с учетом субаренды (+2,8 п.п. г/г) и 6,0% без субаренды (+1,1% п.п. г/г) на фоне замедления темпов роста экономики до 1%. Замедление темпов роста спроса в реальном секторе экономики и увеличение процентных расходов компаний может сдвигать вправо решения по инвестициям, в том числе и в складские площади.

В 2027-2028 годах ожидается снижение доли свободных площадей к 6-7% с учетом субаренды и к 3% без учета субаренды, чему будет способствовать восстановление темпов роста ВВП к уровню 2% в условиях снижения процентных ставок, а также роста внутреннего потребления и увеличения доли электронной коммерции в розничной торговле.

Ставки аренды продолжают корректироваться вниз в 2026 году на фоне увеличения доли свободных площадей. В 2027-2028 годах ожидается рост ставок аренды на склады в среднем темпом 6% на фоне роста спроса на дополнительные площади и умеренного нового строительства, что будет вести к снижению доли свободных площадей⁶⁰.

С 2020 года стоимость строительства сухих складов в Центральном федеральном округе выросла на 90%. На начало 2026-го средняя стоимость строительства сухого склада достигла 71,4 тыс. руб. за квадратный метр без НДС. Ключевыми факторами, влияющими на стоимость, стали удорожание строительных материалов, дефицит рабочей силы и усложнение логистики, вызвавшее рост транспортных издержек на поставку компонентов.

Быстрее всего за 2020-2025 годы повысились затраты на слаботочные инженерные системы – их стоимость увеличилась в 3,7 раза. Во многом это произошло из-за резкого роста цен на пластик – более чем на 100% в 2022 году. Внутриплощадочные инженерные сети подорожали в 3,2 раза, внутренние стены и ворота – в 3,1 раза, доки и наружные двери – в 2,9 раза. Менее выраженный рост показали системы электроснабжения (+45%) и подготовка строительной площадки (+58%)⁶¹.

Анализ влияния внешних факторов⁶²

На дату оценки складской рынок Московского региона функционирует в условиях повышенной геополитической и операционной неопределенности, связанной с продолжающимися атаками беспилотных летательных аппаратов на объекты транспортной, промышленной и складской инфраструктуры.

В открытых источниках сообщалось о повреждении и возгораниях складских и логистических объектов в Московской области, в том числе в районах Электростали, Домодедова, Подольска, Одинцовского округа и Чехова. В отдельных случаях сообщалось о повреждении складских зданий, административных помещений, инженерной инфраструктуры и возникновении пожаров⁶³.

Указанные обстоятельства формируют для объектов складской недвижимости следующие виды рисков:

- риск прямого повреждения здания, инженерных систем, товарных запасов и оборудования;
- риск временной приостановки эксплуатации объекта и нарушения логистических операций;
- риск роста расходов на охрану, страхование, восстановление и обеспечение непрерывности бизнеса;

⁶⁰ Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года. Февраль 2026 г., <https://core-xp.ru/research/prognoz-rynka-skladskoj-nedvizhimosti-v-rossii-do-2028-goda-fevral-2026/>

⁶¹ Стоимость строительства склада. Февраль 2026 г., <https://core-xp.ru/research/stoimost-stroitelstva-sklada/>

⁶² Анализ, выполненный Оценщиком

⁶³ Десятки пострадавших, восемь погибших, эвакуирован роддом. Главное об атаках ВСУ на Россию от 18 июля 2026 г. – URL: <https://www.gazeta.ru/army/2026/07/18/23259967.shtml>; Десять человек пострадали в результате атаки БПЛА на территории Подмосковья 20 июля 2026 г. – URL: <https://www.bfm.ru/amp/news/612624>; Атака на Подмосковье: горит склад, пять человек погибли от 04 августа 2026 г. – URL: <https://www.fontanka.ru/2026/08/04/76569002/>

- риск увеличения сроков реализации объекта в случае его продажи;
- риск снижения числа потенциальных покупателей и арендаторов и другие.

Для складских объектов класса А влияние указанных факторов может быть более существенным в абсолютном выражении вследствие значительной площади зданий, высокой стоимости инженерного оборудования, автоматизированных систем хранения, товарных запасов и потенциально высокой концентрации арендаторов на одной площадке.

В условиях роста неопределенности участники рынка могут занимать выжидательную позицию, увеличивать требования к доходности и учитывать дополнительную премию за риск при принятии инвестиционных решений. Это способно оказывать давление на ликвидность складских объектов, сроки их экспозиции и уровень цен предложения.

При этом публичная статистика, как правило, не выделяет отдельно влияние атак БПЛА на цены складской недвижимости. Поэтому прямой количественный эффект данного фактора не может быть надежно определен исключительно на основании открытых данных. Его влияние целесообразно учитывать комплексно — через анализ фактических сделок, корректировку ставки капитализации, проверку сроков экспозиции и оценку доступности страхового покрытия.

Дополнительным фактором является снижение прозрачности рынка. По наблюдениям Оценщика, часть собственников и продавцов складских объектов в Московском регионе могла отказаться от публичного размещения предложений либо перевести реализацию объектов в закрытый формат — через ограниченный круг брокеров, прямые переговоры и адресное раскрытие информации потенциальным покупателям. Данное обстоятельство приводит к сокращению объема доступных предложений и затрудняет формирование репрезентативной выборки объектов-аналогов.

Указанное наблюдение следует рассматривать как качественную характеристику текущей рыночной среды, а не как официально подтвержденный статистический показатель. При подборе аналогов Оценщик учитывал возможность того, что публичные предложения могут не отражать полный объем фактически доступных к продаже объектов.

Оценщик не располагает достаточным объемом достоверных закрытых данных для выделения самостоятельной статистической поправки исключительно на риск атак БПЛА. В связи с этим влияние данного фактора учтено при выборе аналогов и параметров доходного подхода, а не в виде произвольной отдельной процентной корректировки. Таким образом, влияние геополитических рисков рассматривалось оценщиком не изолированно, а во взаимосвязи с общим ослаблением рыночной активности, ростом предложения, изменением вакантности, снижением арендных ставок и повышением требований инвесторов к доходности.

По разным оценкам, в результате серии атак БПЛА в июле 2026 года Wildberries временно потерял от 8% до 22% своих складских мощностей (общая площадь повреждений — от ~450 тыс. до ~1,47 млн кв. м)⁶⁴.

Уязвимость крупных логистических хабов заставляет ритейлеров и маркетплейсы пересматривать стратегию: вместо одного-двух огромных хабов — сеть более мелких, распределённых складов. Это повышает спрос на небольшие региональные склады (класс В/С, индустриальные парки, модульные решения) и снижает привлекательность сверхконцентрированных хабов вблизи крупных городов. Ожидается рост затрат на логистику и охрану складов, что может отразиться на арендных ставках и стоимости строительства/модернизации складов⁶⁵.

Оценщик не принимает на себя обязательство по мониторингу изменений, произошедших после даты оценки, и не гарантирует сохранение определенной в отчете стоимости в будущем. В частности, Оценщик не несет ответственности за последствия событий, возникших или ставших известными после даты оценки, включая изменение геополитической обстановки, новые атаки беспилотных летательных аппаратов, повреждение объектов складской и транспортной инфраструктуры, введение новых ограничений, изменение режима безопасности, страховых условий, ставок аренды, уровня вакантности, инвестиционного спроса и иных рыночных параметров.

Информация о политических, геополитических и операционных рисках учтена в отчете в той мере, в какой соответствующие обстоятельства были известны Оценщику, подтверждались доступными источниками и

⁶⁴ Wildberries в Казахстане: подарок для экономики или политическая ловушка? от 05 августа 2026 г. — URL: <https://ulysmidia.kz/analitika/78178-wildberries-v-kazakhstan-podarok-dlia-ekonomiki-ili-politicheskaja-lovushka/>

⁶⁵ Серия ударов по инфраструктуре Wildberries готовит рынок к новому сценарию онлайн-торговли от 24 июля 2026 г. — URL: <https://www.pravda.ru/news/economics/2377492-wildberries-logistics-attacks/>

могли быть объективно отнесены к состоянию рынка на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за неучет обстоятельств, которые:

- не существовали на дату оценки;
- возникли после даты оценки;
- не были раскрыты заказчиком или правообладателем;
- не были доступны из открытых и иных использованных источников;
- не могли быть достоверно установлены оценщиком в рамках задания на оценку и примененных процедур.

Фактические данные о ценах предложения

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

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

- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались качественные складские объекты класса А;
- приоритет отдавался объектам, расположенным в ТАО (Троицкий), но в связи с отсутствием достаточного количества предложений по продаже на дату проведения оценки, «география» поиска была расширена на зону близлежащих городских округов;
- рассматривались объекты, расположенные в территориальных зонах «15 км от МКАД – ЦКАД» и «ЦКАД – А108»;
- рассматривались объекты от 15 000 тыс. кв. м;
- в связи с ограниченностью предложений рассматривались как готовые здания, так и формат built to suit (BTS);
- предпочтение отдавалось предложениям, по которым получалась наименьшая валовая коррекция;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

Табл. 17. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Москва, ТАО (Троицкий), Шаповское поселение, квартал № 401	Московская область, г.о. Домодедово, с. Константиново	Московская область, Лыткарино, Детский городок ЗИЛ территория	г. Москва, ТАО (Троицкий), д. Сенькино-Секерино (логистический парк "Шишкин лес")
Территориальная зона	ЦКАД – А108 (внешняя сторона у ЦКАД)	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД	ЦКАД – А108 (внешняя сторона у ЦКАД)
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком
Время продажи	Август 2026 г.	Август 2026 г.	Август 2026 г.	Август 2026 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	54 000,0	54 516,0	25 000,0	16 100,0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Отличное (строится)	Отличное (строится)	Отличное (строится)	Отличное
Точная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/332396537/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332618718/	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/313239383/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332610503/
Источник данных	HERZEN. Индустриальная Недвижимость, +7 980 191-45-50	HERZEN. Индустриальная Недвижимость, +7 980 191-45-50	АН CORE.XP, +7 910 425-39-82	Отдел складской недвижимости ИНВЕСТ7, +7 938 656-74-88
Цена предложения, руб.	7 246 800 000	5 887 728 000	4 422 500 000	2 012 500 000
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	134 200	108 000	176 900	125 000
Использование в расчетах	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в зоне расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 108 000 до 176 900 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды складских объектов представлен в п. 6.4 Отчета.

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

Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования ABN Group⁶⁶ относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния. Согласно справочнику ABN Group, 01.01.2026 г. производственно-складская недвижимость делится на высококласные специализированные объекты и низкокласные объекты. Корректировки принимались по высококласным специализированным объектам, в случае отсутствия корректировок по каким-либо факторам использовались данные по низкокласным объектам.

⁶⁶ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

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

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

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

Передаваемые имущественные права на земельный участок

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,06	1,04	1,08
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,09	1,05	1,13

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости⁶⁷

Местоположение

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

Для Московского региона следует учитывать местоположение в разрезе субъектов Московского региона и экономическую зону расположения в зависимости от направления (шоссе) и удаления от МКАД.

4. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,98	1,07

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты в зависимости от местоположения в разрезе субъектов Московского региона⁶⁸

Для Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстояниям от МКАД типично выделяются следующие территориальные зоны:

- внутри МКАД;
- 0-5 км от МКАД;

⁶⁷ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁶⁸ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

- 5-15 км от МКАД;
- 15 км от МКАД – ЦКАД;
- ЦКАД – А108.⁶⁹

Ввиду развитости сегмента производственно-складской недвижимости, корректировка на территориальную зону может вводиться в соответствии с рыночными данными по складской недвижимости Московского региона.

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

Физические характеристики

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

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

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости по фактору площади (масштаба)⁷⁰

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

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору тип объекта⁷¹

⁶⁹ Согласно Дайджесту по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости, подготовленному специалистами компании Ricci (https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, <https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf>). Указаны сформировавшиеся на рынке зоны расположения, внутри которых ценообразование происходит схожим образом и установлен средний порядок ставок аренды высококлассной складской недвижимости. Указанные зоны могут не совпадать с радиально-кольцевым признаком Московского региона.

⁷⁰ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁷¹ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 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"	1,10	1,05	1,15

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору класс объекта⁷²

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

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние⁷³

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

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление⁷⁴

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

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на материал стен⁷⁵

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

Рис. 46. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁷⁶

⁷² «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁷³ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁷⁴ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁷⁵ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁷⁶ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 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	1,07	1,04	1,11

Рис. 47. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на ж/д ветку⁷⁷

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

Рис. 48. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов⁷⁸

№	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, вентиляционным и компрессорным оборудованием	1,09	1,16	1,12
2	Складские здания и помещения с вентиляционным оборудованием, сигнализацией, системой пожаротушения, с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,11	1,07

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁷⁹

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.

⁷⁷ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁷⁸ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

⁷⁹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2026 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4250-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-07-2026-goda>

Табл. 18. Скидка на торг

№ п/п	Скидка на торг			Характеристика	Источник																																																																																																																			
	min значение	max значение	среднее значение																																																																																																																					
1	продажа			а) Цена предложения	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.																																																																																																																			
	7,21%	14,09%	10,52%																																																																																																																					
	аренда																																																																																																																							
	6,36%	13,79%	10,08%																																																																																																																					
2				б) Арендная ставка																																																																																																																				
2	продажа			https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года <table><thead><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по Рг. 1</th><th colspan="3">По регионам 2</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="8">А. При продаже объектов</td></tr><tr><td>1</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,92</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>2</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td><td>0,89</td><td>0,95</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,91</td></tr><tr><td>3</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,90</td><td>0,96</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>4</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,84</td><td>0,93</td><td>0,90</td><td>0,91</td><td>0,90</td><td>0,87</td></tr><tr><td>5</td><td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td><td>0,78</td><td>0,91</td><td>0,86</td><td>0,87</td><td>0,87</td><td>0,83</td></tr><tr><td>6</td><td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td><td>0,74</td><td>0,93</td><td>0,86</td><td>0,87</td><td>0,87</td><td>0,83</td></tr><tr><td>7</td><td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td><td>0,68</td><td>0,93</td><td>0,84</td><td>0,86</td><td>0,86</td><td>0,81</td></tr><tr><td colspan="8">Б. При аренде объектов</td></tr><tr><td>8</td><td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,89</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,94</td></tr><tr><td>9</td><td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td><td>0,90</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,93</td></tr><tr><td>10</td><td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,88</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,96</td><td>0,94</td></tr><tr><td>11</td><td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td><td>0,84</td><td>0,96</td><td>0,92</td><td>0,93</td><td>0,92</td><td>0,90</td></tr></tbody></table> Примечание: 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади; - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка; 2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.): - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий; - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с автомобильными и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий; - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.	№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рг. 1	По регионам 2			А группа	Б группа	В группа	А. При продаже объектов								1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91	3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90	0,91	0,90	0,87	5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,87	0,87	0,83	6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86	0,87	0,87	0,83	7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	0,84	0,86	0,86	0,81	Б. При аренде объектов								8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,95	0,96	0,96	0,94	9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,96	0,95	0,95	0,95	0,93	10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,96	0,95	0,96	0,96	0,94	11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2026 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda
	№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница							Верхняя граница	Среднее значение по Рг. 1	По регионам 2																																																																																																												
					А группа	Б группа	В группа																																																																																																																	
	А. При продаже объектов																																																																																																																							
	1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92		0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																																																																																															
	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89		0,95	0,93	0,94	0,93	0,91																																																																																																															
	3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90		0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																																																																																															
	4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84		0,93	0,90	0,91	0,90	0,87																																																																																																															
	5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78		0,91	0,86	0,87	0,87	0,83																																																																																																															
	6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74		0,93	0,86	0,87	0,87	0,83																																																																																																															
	7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68		0,93	0,84	0,86	0,86	0,81																																																																																																															
	Б. При аренде объектов																																																																																																																							
	8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,89		0,96	0,95	0,96	0,96	0,94																																																																																																															
	9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90		0,96	0,95	0,95	0,95	0,93																																																																																																															
	10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88		0,96	0,95	0,96	0,96	0,94																																																																																																															
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90																																																																																																																	
А группа (исходя из местоположения оцениваемых объектов)																																																																																																																								
аренда																																																																																																																								
А группа (исходя из местоположения оцениваемых объектов)																																																																																																																								

7,76% - при продаже, 7,04% - при аренде

Значение, принимаемое к расчету (среднее), %

Табл. 19. Определение ставки капитализации согласно открытым источникам⁸⁰

№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Принимаемое к расчету значение		
1	10,00%	17,00%	12,00% ⁸¹	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2026 г. (значение для складской недвижимости класса А в Москве)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4252-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости

СтатРиелт

некоммерческая организация

Подать объявлениеМои объявленияБаза недвижимостиСтатистика рынкаДПС оценкиОформление правЭксплуатация и ремонтАнализ рынкаКомпании на рынкеОтзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проездные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, высокая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высшего класса качества (А+ - А) в отдаленном или очень хорошем состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионных, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенных в плотной застройке города на красной линии улицы с высокими автомобильными и/или пешеходными потоками	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном или плохом состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низкими автомобильными и/или пешеходными потоками
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,19	0,24

Примечания:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть дополнительно снижен в соответствии с условиями сделки.
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионных, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.
3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

2	11,50%	12,50%	12,00%	NF Group. Рынок инвестиций. I полугодие 2026 г. (среднее значение для складской недвижимости)	https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/962/NF%20GROUP_Рынок%20инвестиций_Россия_1_пол_2026.pdf?_gl=1*awzq00*_ga*MTIyMTE1MDI2MS4xNzUwNzAzNjEx*_ga_202TG0TXRL*cze3ODY3NDExNTUkbzMKZzEkdDE3ODY3NDExNjlkajUzJGwwJGgw
---	--------	--------	--------	---	---

⁸⁰ Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции, т.е. учитывает в себе резерв на замещение.

⁸¹ Среднее между минимальным (10%) и средним (14%) значениями, т.к. объект относится к классу А, но не расположен в городе-центре Московской области

№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник																																																																																																								
	min значение	max значение	Принимаемое к расчету значение																																																																																																										
	https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/962/NF%20GROUP_Рынок%20инвестиций_Россия_1_пол_2026.pdf?_gl=1*15rodeo*_ga*OTk1Njgx... юк инвестиций_Россия_1_пол_2026.pdf 7 / 10 - 150% + [иконки] Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе — Средние ставки капитализации складских объектов — Средние ставки капитализации торговых объектов — Средние ставки капитализации офисных объектов — Средние ставки капитализации гостиничных объектов <table border="1"><caption>Estimated data from the chart (rates in %)</caption><thead><tr><th>Year</th><th>Warehouse</th><th>Retail</th><th>Office</th><th>Hotel</th></tr></thead><tbody><tr><td>2008</td><td>14.00</td><td>13.00</td><td>12.00</td><td>11.50</td></tr><tr><td>2009</td><td>13.50</td><td>12.00</td><td>11.50</td><td>10.50</td></tr><tr><td>2010</td><td>12.50</td><td>10.50</td><td>9.50</td><td>9.00</td></tr><tr><td>2011</td><td>12.00</td><td>9.50</td><td>9.00</td><td>9.25</td></tr><tr><td>2012</td><td>11.50</td><td>9.50</td><td>9.25</td><td>9.25</td></tr><tr><td>2013</td><td>11.00</td><td>9.50</td><td>10.00</td><td>10.50</td></tr><tr><td>2014</td><td>12.50</td><td>10.50</td><td>10.75</td><td>10.50</td></tr><tr><td>2015</td><td>12.50</td><td>10.50</td><td>10.00</td><td>9.50</td></tr><tr><td>2016</td><td>12.00</td><td>10.50</td><td>9.75</td><td>9.75</td></tr><tr><td>2017</td><td>11.50</td><td>10.00</td><td>9.50</td><td>9.50</td></tr><tr><td>2018</td><td>11.75</td><td>10.00</td><td>9.50</td><td>9.50</td></tr><tr><td>2019</td><td>11.50</td><td>10.00</td><td>10.25</td><td>10.50</td></tr><tr><td>2020</td><td>10.50</td><td>10.50</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr><tr><td>2021</td><td>10.50</td><td>11.25</td><td>11.00</td><td>11.50</td></tr><tr><td>2022</td><td>11.50</td><td>11.50</td><td>12.00</td><td>11.50</td></tr><tr><td>2023</td><td>12.00</td><td>11.50</td><td>11.50</td><td>11.50</td></tr><tr><td>2024</td><td>12.0-13.5</td><td>11.5-12.5</td><td>11.0-12.0</td><td>9.5-10.5</td></tr><tr><td>2025</td><td>12.0-13.5</td><td>11.5-12.5</td><td>11.0-12.0</td><td>9.5-10.5</td></tr><tr><td>июн. 2026</td><td>12.0-13.5</td><td>11.5-12.5</td><td>11.0-12.0</td><td>9.5-10.5</td></tr></tbody></table> Источники: NF GROUP, Аналитика и исследования, 2026 <td>3</td> <td>7,80%</td> <td>16,20%</td> <td>12,00%</td> <td>«Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2025 г.) (среднее значение для специализированных высококласных складских объектов для Москвы и области)</td>				Year	Warehouse	Retail	Office	Hotel	2008	14.00	13.00	12.00	11.50	2009	13.50	12.00	11.50	10.50	2010	12.50	10.50	9.50	9.00	2011	12.00	9.50	9.00	9.25	2012	11.50	9.50	9.25	9.25	2013	11.00	9.50	10.00	10.50	2014	12.50	10.50	10.75	10.50	2015	12.50	10.50	10.00	9.50	2016	12.00	10.50	9.75	9.75	2017	11.50	10.00	9.50	9.50	2018	11.75	10.00	9.50	9.50	2019	11.50	10.00	10.25	10.50	2020	10.50	10.50	10.00	10.00	2021	10.50	11.25	11.00	11.50	2022	11.50	11.50	12.00	11.50	2023	12.00	11.50	11.50	11.50	2024	12.0-13.5	11.5-12.5	11.0-12.0	9.5-10.5	2025	12.0-13.5	11.5-12.5	11.0-12.0	9.5-10.5	июн. 2026	12.0-13.5	11.5-12.5	11.0-12.0	9.5-10.5	3	7,80%	16,20%	12,00%	«Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2025 г.) (среднее значение для специализированных высококласных складских объектов для Москвы и области)
Year	Warehouse	Retail	Office	Hotel																																																																																																									
2008	14.00	13.00	12.00	11.50																																																																																																									
2009	13.50	12.00	11.50	10.50																																																																																																									
2010	12.50	10.50	9.50	9.00																																																																																																									
2011	12.00	9.50	9.00	9.25																																																																																																									
2012	11.50	9.50	9.25	9.25																																																																																																									
2013	11.00	9.50	10.00	10.50																																																																																																									
2014	12.50	10.50	10.75	10.50																																																																																																									
2015	12.50	10.50	10.00	9.50																																																																																																									
2016	12.00	10.50	9.75	9.75																																																																																																									
2017	11.50	10.00	9.50	9.50																																																																																																									
2018	11.75	10.00	9.50	9.50																																																																																																									
2019	11.50	10.00	10.25	10.50																																																																																																									
2020	10.50	10.50	10.00	10.00																																																																																																									
2021	10.50	11.25	11.00	11.50																																																																																																									
2022	11.50	11.50	12.00	11.50																																																																																																									
2023	12.00	11.50	11.50	11.50																																																																																																									
2024	12.0-13.5	11.5-12.5	11.0-12.0	9.5-10.5																																																																																																									
2025	12.0-13.5	11.5-12.5	11.0-12.0	9.5-10.5																																																																																																									
июн. 2026	12.0-13.5	11.5-12.5	11.0-12.0	9.5-10.5																																																																																																									
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ. Значения ожидаемой годовой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов Таблица 46. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты. <table><tr><th>Класс объектов</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>10,5%</td><td>6,6%</td><td>14,5%</td></tr><tr><td>2. Специализированные высококласные складские объекты</td><td>12,0%</td><td>7,8%</td><td>16,2%</td></tr></table>						Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал		1. Универсальные производственно-складские объекты	10,5%	6,6%	14,5%	2. Специализированные высококласные складские объекты	12,0%	7,8%	16,2%																																																																																												
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																											
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,5%	6,6%	14,5%																																																																																																										
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,0%	7,8%	16,2%																																																																																																										
4	10,68%	15,42%	12,96%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г. (среднее значение для объектов за пределами МКАД, класс А)																																																																																																									

№ п/п	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник														
	min значение	max значение	Принимаемое к расчету значение																
	https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf 41 / 58 — 100% + re-digest Дайджест корректировок по оценке КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ Индикаторы уровня доходов 15 Ставка капитализации Ставка капитализации – это норма (показатель) доходности объекта недвижимости, основанная на чистом операционном доходе, который генерирует объект недвижимости. Ставка капитализации рассчитывается как отношение чистого операционного дохода (рыночного уровня) от объекта в год (1-й прогнозный год от даты оценки) к его текущей рыночной стоимости (цене сделки, ожидаемой экспертами между потенциальными покупателем и продавцом). <table><tr><th rowspan="2">Название корректировки</th><th colspan="2">Класс А+, А</th><th colspan="2">Класс В+, В</th></tr><tr><th>Минимальное значение</th><th>Максимальное значение</th><th>Минимальное значение</th><th>Максимальное значение</th></tr><tr><td>Ставка капитализации, Московский регион</td><td>11,50%</td><td>13,25%</td><td>12,00%</td><td>14,00%</td></tr></table>					Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В		Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Ставка капитализации, Московский регион	11,50%	13,25%	12,00%	14,00%
Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В																
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение															
Ставка капитализации, Московский регион	11,50%	13,25%	12,00%	14,00%															
	12.26%			Значение, принимаемое к расчету, %															

Таким образом, ставка капитализации принята в размере среднего значения по вышеприведенным источникам и составила 12,26%.

Далее приведены данные о размере операционных расходов.

Согласно аналитическим материалам NF Group

Индикаторы рынка				
Складская недвижимость	I пол. 2025	Итоги 2025	I пол. 2026	Изменение*
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 600–2 500	2 000–2 500	2 000–2 500	
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС	72 000–92 000	75 000–95 000	70 000–90 000	

* По сравнению с I пол. 2025 г.

** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF GROUP. Аналитика и исследования, 2026

Рис. 50. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС⁸²

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

⁸² NF Group. Рынок складской недвижимости. Московский регион. I пол. 2026 г., <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-h1-2026>

Согласно аналитическим материалам Ricci

Ключевые индикаторы рынка

в индустриально-складском¹ сегменте Московского региона 2024 vs 2026

Показатель	Итоги 2024	Итоги 2025	Прогноз 2026 ⁶	
Объем нового строительства ²	1 164 000 кв. м	1 953 000 кв. м	2 300 000 кв. м	↔
Объем сделок	2 731 000 кв. м	1 763 000 кв. м	Стабилизация	↔
Доля вакантных площадей	0,8%	4,7%	Увеличение до 5-6% на фоне роста предложения	↑
Запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса A ³	12 200 руб./кв. м/год	11 100 руб./кв. м/год	Скидки 10-15%. Небольшое снижение и последующая стабилизация	↓
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого готового склада класса A ⁴	80 000 – 90 000 руб./кв. м	85 000 – 95 000 руб./кв. м	Стабилизация и рост к концу года	↔
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого BTS склада класса A ³	75 000 – 85 000 руб./кв. м	75 000 – 85 000 руб./кв. м	Стабилизация с инфляционной коррекцией цен	↔
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ) ⁴	1 700 – 2 500 руб./кв. м/год	1 800 – 2 600 руб./кв. м/год	Рост	↑
Ставка капитализации на конец периода ⁵	13,5%	13,5%	Стабилизация и возможное снижение при снижении ключевой ставки	↔

Рис. 51. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС⁸³

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

Согласно Дайджесту по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Склады класса A+, A, B+, B – корректировки на I кв. 2026 г.

⁸³ Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона. Итоги 2025 г., <https://ricci.ru/analytics/warehouse-reports/obzor-rynka-skladskoi-i-industrialnoi-nedvizhimosti-itogi-2025/>

<https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf>

39 / 58 — 100% +

re d@igest Дайджест корректировок по оценке

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Индикаторы уровня расходов

11

Индикатор уровня возмещения арендаторами операционных расходов

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

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

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

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

Показатель приведен без учета НДС.

Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Индикатор уровня возмещения арендаторами операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год без НДС)	1 900	2 900	1 700	2 300

Рис. 52. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС⁸⁴

Среднее значение среднерыночных операционных расходов без учета коммунальных платежей по данным источника, для объектов класса А, составляет 2 400 руб./кв. м/год без НДС ($= (1\,900 + 2\,900)/2$).

Таким образом, средний размер операционных расходов по различным источникам колеблется от 1 800 до 2 900 руб. без учета НДС за кв. м в год.

Согласно справочным материалам Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт

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

⁸⁴ Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Склады класса А+, А, В+, В – корректировки на 1 кв. 2026 г., https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, <https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf>

https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4253-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimosti...

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2026 г.)

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

Включают расходы:

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statirelt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,16	0,39	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,36	0,26
3	Складские помещения и здания	0,04	0,25	0,19
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,30	0,21

Примечание:

Примечание:

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

Рис. 53. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью⁸⁵

По представленным выше данным, диапазон операционных расходов для складских объектов составляет от 4% до 25%, в среднем 19%.

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

13. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

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

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

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

Рис. 54. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью⁸⁶

⁸⁵ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Статистик на 01.07.2026 года, <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4253-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2026-goda>

⁸⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 9-е издание, Москва, 01.01.2026 г., ABN Group

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

- В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Московской области на 1 января 2025 года составила 4 432,9 тыс. га, из них земли населённых пунктов составляют 12,9%, земли промышленности 6,5%.
- Земельный рынок Московского региона является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости. Земельные участки в индустриальных парках представлены в двух форматах: развиваемый на незастроенной территории (greenfield), развиваемый на застроенной территории (brownfield).
- Участки, расположенные в зоне до 30 км от МКАД, оптимальны для спекулятивного девелопмента: цена 1 га здесь высокая, но и ставки аренды производственно-складской недвижимости сохраняются на высоком уровне. В условиях стабилизации ставок аренды и замедления активного спроса более удаленные участки становятся привлекательными для строительства складов конечных потребителей, которым не столь важна близость к Москве.
- Географическое распределение становится менее заметным: разница между традиционно менее дорогими (как по ставкам аренды, так и по ценам покупки земли) восточными направлениями и более дорогими северными и южными шоссе сократилась.
- Наиболее высокая стоимость земли наблюдается на Киевском и Минском шоссе, где отмечается дефицит предложения. Ленинградское шоссе традиционно удерживает высокие значения стоимости земли за счет кластера вокруг аэропорта Шереметьево и исторически высокого уровня развития этого субрынка.
- Доля крупных участков (от 100 га) сократилась в пользу участков более мелкой (до 10 га) и средней (50-100 га) нарезки.
- Средняя стоимость 1 га земельного участка в категории «земли промышленности» по состоянию на ноябрь 2025 г. составила 31,5 млн рублей. Средняя стоимость 1 га земельных участков различных категорий, экспонируемых под строительство производственно-складской недвижимости – 39 млн рублей.
- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 936 210 до 1 119 259 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. Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.
- Оцениваемый объект относится к высококлассной недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов являются местоположение, состояние, площадь, наличие погрузочно-разгрузочных механизмов, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.
- По итогам I пол. 2026 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 668 тыс. кв. м складских объектов классов А и В, что на 28% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 28 805 тыс. кв. м.
- Показатель доли свободных площадей по итогам I пол. 2026 г. достиг 6,5% (+2,2 п. п. с начала года).
- По итогам I пол. 2026 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А продемонстрировала значение 10 250 руб./кв. м/год без НДС и операционных расходов. На фоне увеличения доли свободных площадей показатель продолжает снижаться – за последние 12 месяцев средневзвешенная ставка аренды снизилась на 17%. С начала года снижение показателя составило 6%.
- Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А составил 70 000- 90 000

руб. /кв. м без НДС.

- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 108 000 до 176 900 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.
- Среднее значение скидки на торг при продаже складских объектов класса А составляет 7,76%, при аренде – 7,04%.
- Согласно аналитическим источникам, средняя ставка капитализации для складских объектов класса А в Московском регионе составляет 12,26%.
- На дату оценки складской рынок Московского региона функционирует в условиях повышенной геополитической и операционной неопределенности, связанной с продолжающимися атаками беспилотных летательных аппаратов на объекты транспортной, промышленной и складской инфраструктуры.
- По разным оценкам, в результате серии атак БПЛА в июле 2026 года Wildberries временно потерял от 8% до 22% своих складских мощностей (общая площадь повреждений — от ~450 тыс. до ~1,47 млн кв. м).
- Дополнительным фактором является снижение прозрачности рынка. По наблюдениям Оценщика, часть собственников и продавцов складских объектов в Московском регионе могла отказаться от публичного размещения предложений либо перевести реализацию объектов в закрытый формат — через ограниченный круг брокеров, прямые переговоры и адресное раскрытие информации потенциальным покупателям. Данное обстоятельство приводит к сокращению объема доступных предложений и затрудняет формирование репрезентативной выборки объектов-аналогов.
- Уязвимость крупных логистических хабов заставляет ритейлеров и маркетплейсы пересматривать стратегию: вместо одного-двух огромных хабов — сеть более мелких, распределённых складов. Это повышает спрос на небольшие региональные склады (класс В/С, индустриальные парки, модульные решения) и снижает привлекательность сверхконцентрированных хабов вблизи крупных городов. Ожидается рост затрат на логистику и охрану складов, что может отразиться на арендных ставках и стоимости строительства/модернизации складов.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования участков с существующей застройкой

Юридическая правомочность

Категория оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, разрешенное использование – 4.4 - Магазины; 6.3 - Легкая промышленность; 6.4 - Пищевая промышленность; 6.6 - Строительная промышленность; 6.9 - Склад; 6.11 - Целлюлозно-бумажная промышленность. На участке расположено оцениваемое здание склада. Согласно предоставленным правоудостоверяющим документам, а также записям из ЕГРН, оцениваемое здание определено как складское. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объекта недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

Конструктивные и объемно-планировочные решения оцениваемого здания типичны для высокочассовой складской недвижимости, 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 конструктивных 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* оцениваемого объекта недвижимости.

Выводы:

На дату оценки наиболее эффективным вариантом использования объекта является текущее использование в качестве здания складского назначения со вспомогательными площадями административно-бытового назначения, расположенных на земельном участке, используемом для его эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего ofertу (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 2 к Отчету.

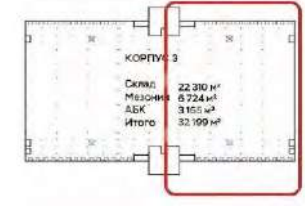
Табл. 20. Описание объектов сравнения⁸⁷

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15 стр. 1	г. Москва, ТАО (Троицкий), Щаповское поселение, квартал № 401	Московская область, г.о. Домодедово, с. Константиново	Московская область, Лыткарино, Детский городок ЗИЛ территория	г. Москва, ТАО (Троицкий), д. Сенькино-Секерино (логистический парк "Шишкин лес")
Территориальная зона	15 км от МКАД – ЦКАД	ЦКАД – А108 (внешняя сторона у ЦКАД)	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД	ЦКАД – А108 (внешняя сторона у ЦКАД)
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не зарегистрированы и не выявлены	Право собственности на здание и право аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и право аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	17 августа 2026 г.	Август 2026 г.	Август 2026 г.	Август 2026 г.	Август 2026 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	75 709,0	54 000,0	54 516,0	25 000,0	16 100,0
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
Класс качества	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Отличное	Отличное (строится)	Отличное (строится)	Отличное (строится)	Отличное
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

⁸⁷ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	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	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/332396537/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332618718/	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/313239383/	https://www.cian.ru/sale/commercial/332610503/
Источник данных	x	HERZEN. Индустриальная Недвижимость, +7 980 191-45-50	HERZEN. Индустриальная Недвижимость, +7 980 191-45-50	АН CORE.XP, +7 910 425-39-82	Отдел складской недвижимости ИНВЕСТ7, +7 938 656-74-88
Цена предложения, руб.	?	7 246 800 000	5 887 728 000	4 422 500 000	2 012 500 000
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	134 200	108 000	176 900	125 000
Текст объявления	x	Уникальный номер помещения - 9696-444. Строительство современного производственно-складского комплекса класса А. Удобное расположение: 35 км. до МКАД. Добавьте объявление в избранное, чтобы не упустить выгодное предложение! Рабочая высота потолка 12 м Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием. Допустимая нагрузка на пол 9 т/м2. Полы устойчивы к низким температурам. Шаг колонн 12 х 24 м Доковые ворота с герметизаторами проемов и выравнивающими платформами. Каркас выполнен из стальных конструкций. Фундамент монолитный железобетонный. Мезонин выполнен из железобетонных конструкций по металлическим балкам. Огнезащита металлических конструкций осуществляется огнезащитной обмазкой Предусмотрено устройство дополнительного грузового перекрытия. Нагрузка 3 тонны/м2. Рабочая высота под антресолю 4,2	Уникальный номер помещения - 10031-3428. Собственник предлагает построить современные производственно-складские помещения под ключ по вашему техническому заданию по модели Build-to-suit. Удобное расположение земельного участка под строительство: 17 км. до МКАД. Добавьте объявление в избранное, чтобы не упустить выгодное предложение! Готовые инженерные коммуникации и инфраструктура. Доступность трудовых ресурсов в радиусе 30 км более 13 500 000 человек. Снижение эксплуатационных расходов за счет энергоэффективности зданий. Соответствие международным стандартам пожарной безопасности. Строительство "под ключ": инженерные изыскания, проектирование, прохождение экспертизы, получение разрешительной документации на строительство, возведение здания, установка внутренних инже-	Номер объекта: 538044. Продажа склада от собственника. Дата доступа: 4 квартал 2025 г. ВАЖНО прямая продажа от собственника ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ - Площадь: 25000 кв.м - Класс: А - Рабочая высота потолков: 12 м - Нагрузка на пол: 8 тонн - 1 док на 1 000 кв. м. - Шаг колонн: 12*24 - Спринклерная система пожаротушения - Бетонный пол с антипылевым покрытием РАСПОЛОЖЕНИЕ Московская область, г. Лыткарино, Детский городок ЗИЛ Почему стоит обратиться к нам? - Самая большая и актуальная база недвижимости - Подбор оптимального предложения с учетом задач вашей компании - Консультация и сопровождение на всех этапах сделки - Организация просмотров в любое удобное время - Возможность виртуального тура Звоните и мы оперативно организуем показ и ответим на все интересующие Вас вопросы!	958316. Предлагается складской комплекс класса "А" общей площадью 16 100 кв. м. в логистическом парке "Шишкин лес". Корпус 3. 1, 2, 3 этаж. Преимущества: Первая линия ЦКАД. Развитая транспортная инфраструктура: 500 м до А-107 и ЦКАД, 8 км до Калужского шоссе, 14 км до Киевского, 37 км до МКАД. Антипылевое покрытие пола. Встроенные АБК. Оборудован пожарной сигнализацией и спринклерной системой пожаротушения. Автоматические доковые ворота Hmapp на уровне 1.1 метра с герметизаторами и выравнивающими платформами. Один док на каждые 426 м², кросс-док. Эксплуатируемая кровля для реализации инфраструктурных решений арендаторов. Комфортабельное общежитие для персонала, зеленая зона для отдыха, спортивные площадки: воркаут, баскетбол, настольный теннис. Огороженная охраняемая тер-

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		м.; над антресолью 6,9 м. Решение предусматривает использование стандартного погрузчика при выполнении грузовых операций Покрытие кровли состоит из многослойного "пирога" толщиной 150мм и 120мм с поливинилхлоридной мембраной, утеплителем и слоем пароизоляции. Стальной профилированный настил по двускатным металлическим фермам с уклоном 3%, с внутренним водостоком со сроком службы более 20 лет. Уникальная теплопроводность материалов со сроком службы более 20 лет. Административно-бытовые помещения (офисные, санитарно- бытовые помещения персонала , серверные, комнаты приема пищи, санузлы, подсобные помещения) расположены на первом этаже и на антресольнойстройке. АБК оснащены спринклерной системой пожаротушения, пожарной сигнализацией, кондиционерами, приточно-вытяжной вентиляцией и розетками. Люки дымоудаления оснащены пневмоприводом, срабатывающим при поступлении сигнала о задымлении. При срабатывании пожарной сигнализации открываются люки дымоудаления для удаления продуктов горения и проветривания здания. Светопрозрачный элемент выполнен из монолитного поликарбоната. Дополнительные функции: • освещение в дневное время; • естественная вентиляция. Каждый корпус оснащен автономной блочно-модульной газовой котельной, -водородном газе по ГОСТ Р 52087-2003. Предусмотрена возможность перевода котельных на природный газ. Электроснабжение обеспечивается	нерных систем, пусконаладочные работы, ввод объекта в эксплуатацию, выполнение твердых покрытий и благоустройство согласно генеральному плану. Индустриальные здания, которые могут быть использованы как под склад или распределительный центр, так и под производство, проектируются и возводятся с учетом всех ваших пожеланий. Огороженная территория. Удобный заезд. Все условия для комфортной работы. Подробности по запросу Почему стоит обращаться к нам: 1) Работаем с 2014 года 2) Специализируемся только на индустриальной и складской недвижимости 3) У нас одна из самых больших баз собственников и клиентов 4) Не берём комиссию с арендаторов/покупателей. Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните! Build-to-suit (BTS) это современный механизм строительства различных видов зданий под конкретные технические требования. Build-to-suit дословно переводится как "строить, чтобы удовлетворяло требованиям" или более привычный русский вариант "строить под ключ". Преимущества модели Build-to-suit. Нет необходимости тратить время и деньги на поиск подхо-		ритория с СКД, КПП, видеонаблюдением. Клининг зон общего пользования. Техническое обслуживание внешних инженерных сетей и эксплуатация объекта, сервис 24/7. Большая парковка для легковых и грузовых автомобилей. Профессиональная управляющая компания. Технические характеристики: Площадь блока: 16 100 кв. м, из них: складская площадь - 11 200 кв. м, АБК - 1600 кв. м, мезонин - 3300 кв. м. Шаг колонн: 12х24 м. Нагрузка на пол: 6 кв. м. Рабочая высота потолка: 12 метров. Рабочая высота мезонина: 5,6 м. Выделенная мощность: 500 кВт. Так как корректный адрес отсутствует на Яндекс.Картах, введен ближайший.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		подключением к существующим городским сетям. Мощность 200 кВт Использование газа позволяет экономить расходы на отопление до 50%. Источник водоснабжения — МОСВОДОКАНАЛ. Огороженная территория. Удобный заезд. Все условия для комфортной работы. Подробности по запросу Почему стоит обращаться к нам: 1) Работаем с 2014 года 2) Специализируемся только на индустриальной и складской недвижимости 3) У нас одна из самых больших баз собственников и клиентов 4) Не берём комиссию с арендаторов/покупателей. Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните!	дящего варианта или на перепланировку помещения, не соответствующего требованиям. Вы получаете качественное помещение с современной инфраструктурой и техническими характеристиками, идеально соответствующими его нуждам. Возможность сэкономить около 40-50% средств по сравнению с покупкой и перепланировкой уже готового здания. Можно до начала строительства учесть стратегические планы развития компании. Например, построить склад большей площади. Тогда можно будет прибыльно сдавать неиспользуемые квадраты в аренду, а позже (с ростом компании) расширяться без лишних затрат.		
Фото	X	 			 

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

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

- 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);
- 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 в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом на Объект оценки является право собственности. Объекты-аналоги представлены к продаже на праве собственности, корректировка не требуется. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Земельный участок под оцениваемым зданием и у объектов-аналогов №№2,4 оформлен на праве собственности. Под зданиями объектов-аналогов №№1,3 земельные участки на праве пользования на условиях аренды⁸⁸, требуется введение корректировки.

⁸⁸ Земельные участки, оформленные на праве долгосрочной аренды, имеют разный оставшийся срок аренды. Учитывая, что на земельных участках располагаются здания, и правообладатели зданий имеют право пользования участком, договоры аренды на земельные участки по окончании срока аренды пролонгируются. Таким образом, земельные участки объектов-аналогов принимаются на праве долгосрочной аренды.

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,06	1,04	1,08
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,09	1,05	1,13

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты на передаваемые права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости⁸⁹

Табл. 21. Расчет корректировки на передаваемые права на земельный участок

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не зарегистрированы и не выявлены	Право собственности на здание и право аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и право аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Величина корректировки, %	-	9,00%	0,00%	9,00%	0,00%

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

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

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

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

⁸⁹ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг, размер которой рассчитан в нижеследующей таблице.

Табл. 22. Скидка на торг при продаже (отличие цены предложения от цены сделки)

№ п/п	Скидка на торг			Характеристика	Источник
	min значение	max значение	среднее значение		
1	продажа			а) Цена предложения	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.
	7,21%	14,09%	10,52%		
2	продажа			https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodaz	

Таким образом, величина скидки на торг при продаже составит 7,76%.

Табл. 23. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	134 200	108 000	176 900	125 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не зарегистрированы и не выявлены	Право собственности на здание и право аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и право аренды на участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	9,00%	0,00%	9,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	146 278	108 000	192 821	125 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	146 278	108 000	192 821	125 000
Дата продажи	17 августа 2026 г.	Август 2026 г.	Август 2026 г.	Август 2026 г.	Август 2026 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	146 278	108 000	192 821	125 000
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	x	-7,76%	-7,76%	-7,76%	-7,76%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	134 927	99 619	177 858	115 300
Последовательные корректировки, суммарно	x	0,54%	-7,76%	0,54%	-7,76%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв.м	x	134 927	99 619	177 858	115 300

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 Дайджесту по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости, подготовленному специалистами компании Ricci.⁹⁰

⁹⁰ Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Склады класса А+, А, В+, В – корректировки на 1 кв. 2026 г., https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, <https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf>

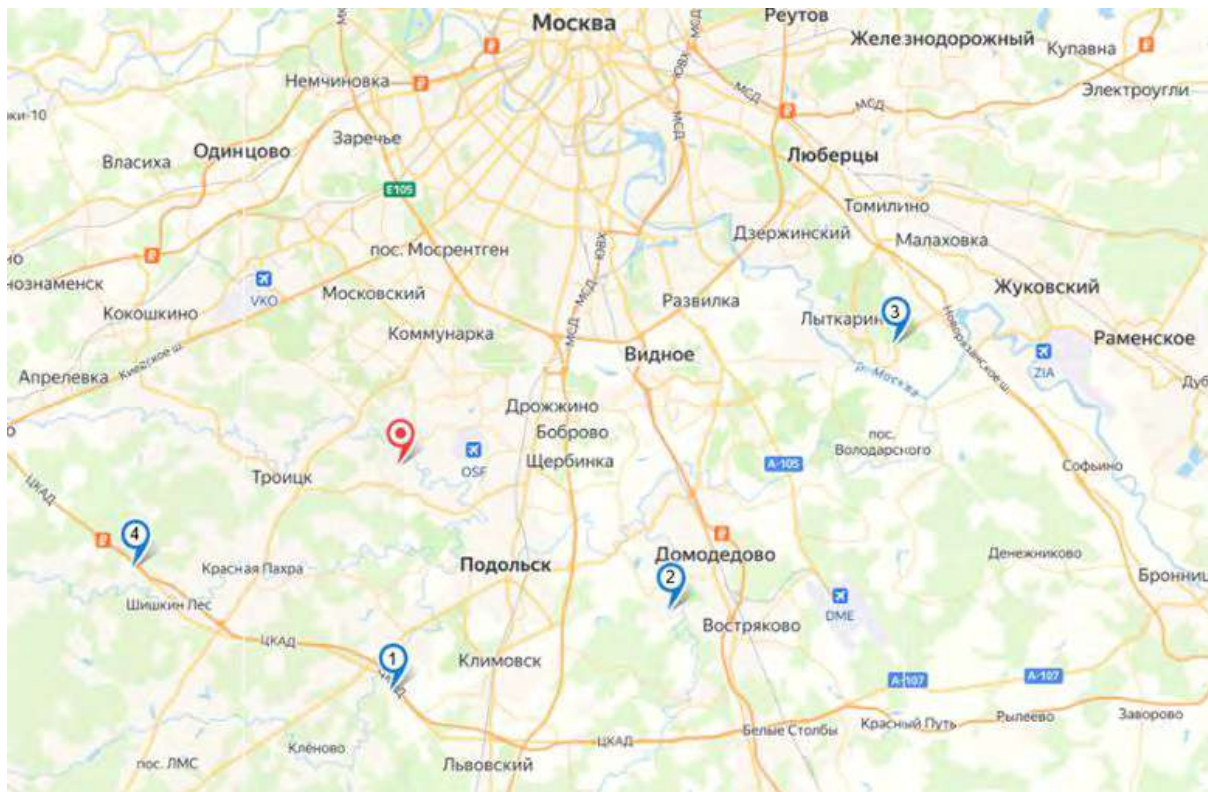


Рис. 56. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (красная метка) на карте

Корректировка на местоположение объекта в составе субъектов Московского региона рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2026 г.

4. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,98	1,07

Рис. 57. Корректирующие коэффициенты в зависимости от местоположения в разрезе субъектов Московского региона⁹¹

Табл. 24. Расчет корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15 стр. 1	г. Москва, ТАО (Троицкий), Щаповское поселение, квартал № 401	Московская область, г.о. Домодедово, с. Константиново	Московская область, Лыткарино, Детский городок ЗИЛ территория	г. Москва, ТАО (Троицкий), д. Сенькино-Секирино (логистический парк "Шишкин лес")
Субъект	Москва	Москва	Московская область	Московская область	Москва
Величина корректировки, %	x	0,00%	2,00%	2,00%	0,00%

В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в различных территориальных зонах (по удаленности и направлению) относительно МКАД (расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на

⁹¹ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

принт-скринах источников информации, приведенных в Приложении 2 Отчета). Необходимо введение коррективов на местоположение.

Корректировка на местоположение была рассчитана на основе данных анализа рынка, приведенных в п. 4.4.2 Отчета, согласно запрашиваемым ставкам аренды на складские помещения класса А Московского региона⁹², так как использование указанных данных позволяет наиболее достоверно учесть отличия в местоположении сразу по двум факторам: удаленность от МКАД и направление (шоссе).

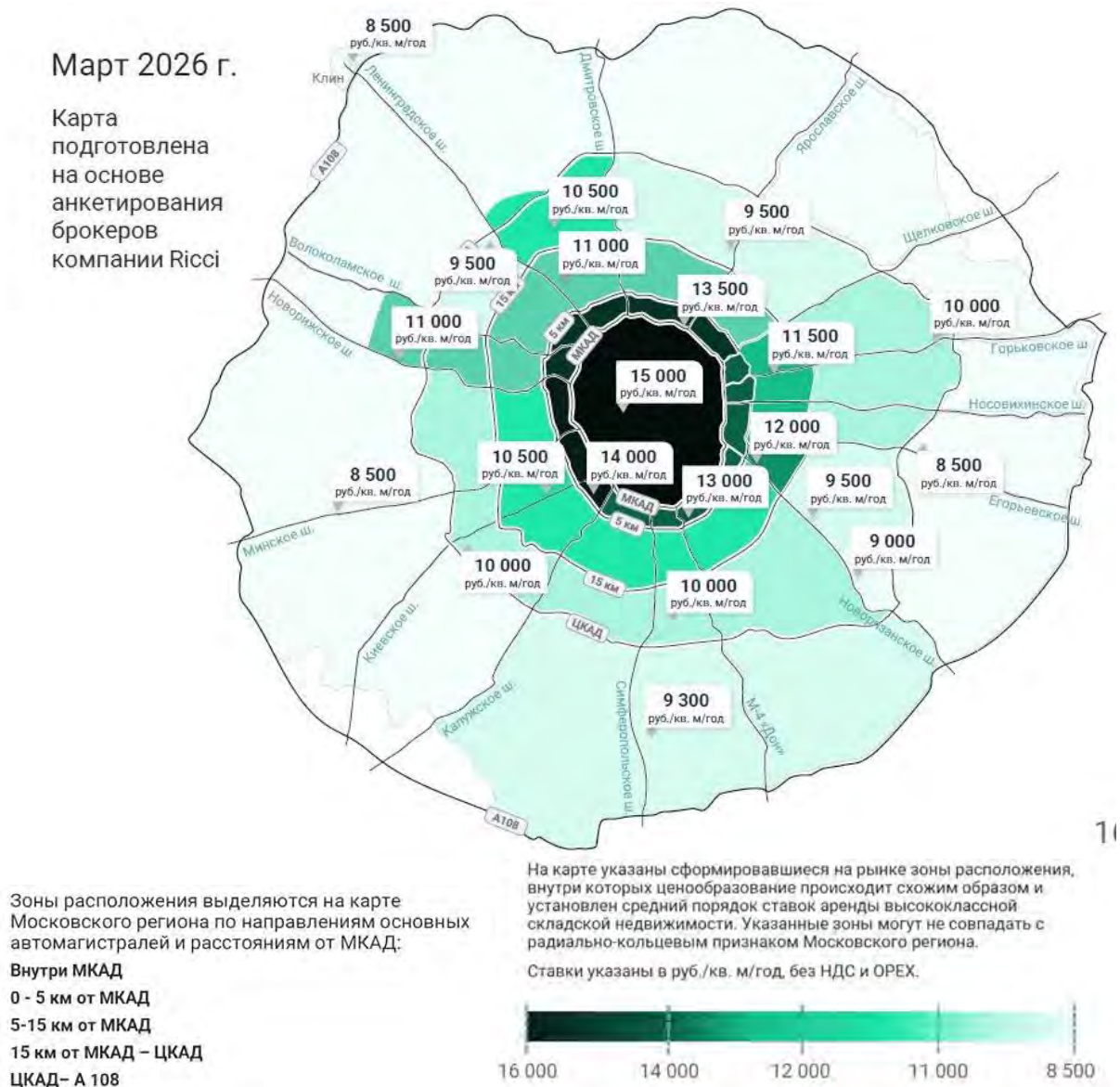


Рис. 58. Карта запрашиваемых ставок аренды на складские помещения класса А Московского региона, руб./кв. м/год triple net⁹³

Корректировка рассчитывается как отношение уровня арендных ставок в зоне оцениваемого объекта к уровню ставок в зоне объекта-аналога. В данном случае ставки аренды могут служить индикатором уровня запрашиваемых цен предложений. Ввиду отсутствия аналогичных актуальных данных по ценам продаж Оценщик использует данные по аренде и допускает, что значимая погрешность расчета в связи с этим не возникает.

⁹² Согласно Дайджесту по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

⁹³ Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Склады класса А+, А, В+, В – корректировки на 1 кв. 2026 г., https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, <https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf>

Табл. 25. Расчет корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона ⁹⁴	15 км от МКАД – ЦКАД	ЦКАД – А108 (внешняя сторона у ЦКАД)	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД	ЦКАД – А108 (внешняя сторона у ЦКАД)
Арендная ставка согласно Дайджесту, руб./кв. м/год	10 000	9 650 ⁹⁵	10 000	10 000	9 250 ⁹⁶
Величина корректировки, %	х	3,63%	0,00%	0,00%	8,11%

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

а) Цена предложения

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

Рис. 59. Зависимость от площади для объектов высококласной складской недвижимости⁹⁷

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги относятся к диапазону площади свыше 10 000 кв. м, корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги, кроме объекта-аналога №4, являются зданиями, имеют выделенные земельные участки, площади которых обеспечены зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д. Оценщик не производит корректировку по данному фактору.

Объект-аналог №4 представляет собой обособленный блок с отдельным входом, имеет выделенный земельный участок, площадь которого соответствует нормам обеспеченности для складской недвижимости класса «А» (обеспечен зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д.). Корректировка для объекта-аналога №4 так же не требуется.

Корректировка на класс качества. Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги относятся к классу А, введение корректировки не требуется.

Корректировка на техническое состояние зданий. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений, а также ниже расходы по эксплуатации объекта. Техническое состояние объектов-аналогов определялось исходя из периода постройки с учетом фотоматериалов, представленных в предложении. Оцениваемый объект находится в отличном состоянии (оцениваемое здание построено в 2025 г.). Объекты-аналоги №№1,4 являются новыми зданиями (объект-аналог №1 имеет высокую степень готовности и будет сдан в 2026 г., объект-аналог №4 построен в 2026 г.). Введение корректировки не требуется.

⁹⁴ Расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на скриншотах источников информации, приведенных в Приложении 2 настоящего Отчета

⁹⁵ $(= (10\,000 + 9\,300) / 2)$ – среднее значение между зонами «15 км от МКАД – ЦКАД» и «ЦКАД – А108», учитывая расположение объекта-аналога № 1 в непосредственной близости от ЦКАД с внешней стороны

⁹⁶ $(= (8\,500 + 10\,000) / 2)$ – среднее значение между зонами «15 км от МКАД – ЦКАД» и «ЦКАД – А108», учитывая расположение объекта-аналога № 4 в непосредственной близости от ЦКАД с внешней стороны

⁹⁷ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, АВN Group, 01.01.2026 г.

Объекты-аналоги №№2,3 предлагаются к продаже в формате build-to-suit. Учитывая сложившуюся на дату проведения оценки ситуацию на рынке складской недвижимости Московской области (согласно п. 4.4 настоящего Отчета), учитывая аналитические данные, далее Оценщик приводит качественный анализ влияния на стоимость данного ценообразующего фактора.

Табл. 26. Качественный анализ влияния фактора

Характеристика	Готовый склад в хорошем состоянии	Влияние на стоимость	Склад Built-to-suit (BTS)	Влияние на стоимость
Готовность к эксплуатации	Готов немедленно	+	Требуется время на строительство и ввод	-
Физическое состояние	Присутствует накопленный износ	-	Полностью новый объект, без износа	+
Технические характеристики	Могут не соответствовать последним стандартам	-	Спроектирован и построен по современным требованиям	+
Соответствие нуждам рынка	Стандартное помещение	-	Полностью адаптирован под нужды конкретного арендатора/собственника	+
Потенциал роста доходности	Стабильный доход в настоящий момент	+	Аналог на дату оценки не готов к эксплуатации и не генерирует доход. Покупатель (инвестор) несет временные издержки, связанные с ожиданием завершения строительства.	-
Риски, связанные с реализацией проекта	Отсутствуют	+	Сделка с объектом BTS сопряжена с рисками строительного цикла (срыв сроков, скрытые дефекты), которые отсутствуют у готового и эксплуатируемого объекта оценки.	-

Анализ влияния фактора, проведенный Оценщиком, показал, что влияние факторов, повышающих стоимость объекта BTS (новизна, современные технические характеристики), уравнивается факторами, снижающими её (отсрочка получения дохода, риски строительства). Таким образом, цена аналога уже учитывает как премию за современные преимущества, так и дисконт за ожидание и неопределённости проекта. В связи с этим можно заключить, что наличие влияния разнонаправленных факторов, которые взаимно компенсируют друг друга, является достаточным основанием для суждения об отсутствии целесообразности введения корректировки и сложности достоверно обосновать ее величину. Отсутствие корректировки (0%), является наиболее взвешенным решением в данной ситуации, отражающим комплексное равновесие преимуществ и недостатков сравниваемых объектов в соответствии с рыночными тенденциями.

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

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

Корректировка на тип площадей в составе общей площади зданий. Корректировка на площадь административно-бытовых помещений в составе общей площади складских комплексов не вводится, т.к. все объекты обеспечены сопоставимым количеством площадей различного назначения исходя из класса недвижимости.

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, доквеллеры, 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. Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги сопоставим по данному фактору, корректировка не требуется.

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта. Корректировка не требуется. Иные отличия, существенно влияющие на стоимость, между Объектом оценки и объектами-аналогами не выявлены.

6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $U_{np.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (1 - ABS) / S, \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц ($1 - ABS$) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

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

Табл. 27. 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	134 927	99 619	177 858	115 300
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15 стр. 1	г. Москва, ТАО (Троицкий), Щаповское поселение, квартал № 401	Московская область, г.о. Домодедово, с. Константиново	Московская область, Лыткарино, Детский городок ЗИЛ территория	г. Москва, ТАО (Троицкий), д. Сенькино-Секерино (логистический парк "Шипшин лес")
Корректировка, %	x	0,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	1 992	3 557	0
Территориальная зона	15 км от МКАД – ЦКАД	ЦКАД – А108 (внешняя сторона у ЦКАД)	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД	ЦКАД – А108 (внешняя сторона у ЦКАД)
Корректировка, %	x	3,63%	0,00%	0,00%	8,11%
Корректировка, руб./кв. м	x	4 894	0	0	9 349
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	75 709,0	54 000,0	54 516,0	25 000,0	16 100,0
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Отличное	Отличное (строится)	Отличное (строится)	Отличное (строится)	Отличное
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	x	1,04	1,02	1,02	1,08
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	139 821	101 612	181 415	124 649
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения) (ABS), %	x	12,63	2,00	11,00	8,11
1-ABS (суммарная корректировка)	x	0,87	0,98	0,89	0,92
Коэффициент вариации	x	25%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	44%			
Весовой коэффициент	1,000	0,239	0,268	0,243	0,251
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	135 898	33 354	27 188	44 083	31 273
Общая площадь улучшений, кв. м	75 709,0				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	10 288 701 682				
Итоговая стоимость без НДС, руб.⁹⁸	8 595 116 133				

⁹⁸ Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается). Данные о стоимости земельного участка см. в п. 6. 2 Отчёта.

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

Для оценки стоимости земельных участков используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выбор метода расчета

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

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

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались предложения, актуальные на дату оценки. Были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам оцениваемого объекта. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении 2 к Отчету.

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» (<https://nspd.gov.ru/>). По ряду аналогов уточнены адреса, площади, сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация в ходе телефонного интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Табл. 28. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская	Московская область, Подольск городской округ, Бяконтово деревня	г. Москва, ТАО (Троицкий), Терехово деревня, 48	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Краснопахорский, село Красная Пахра, улица Центральная, земельный участок 14	Московская область, г.о. Подольск, д. Коледино, тер. Индустриальный парк Коледино
Территориальная зона	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД	Между ММК и МБК (у внешней стороны ЦКАД)	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	77:17:0140308:3486	50:27:0020545:721	50:27:0020132:88, 50:27:0020132:87	77:22:0020104:49	Нет данных
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
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	17 августа 2026 г.	Август 2026	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	941,18	260,72	518,20	156,47	533,00
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение и канализация, электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение и водоснабжение на участке, газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Асфальтобетонное покрытие, ограждение, освещение территории	Огорожен металлическим забором	Огорожен металлическим забором	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	4.4 - Магазины; 6.3 - Легкая промышленность; 6.4 - Пищевая промышленность; 6.6 - Строительная промышленность; 6.9 - Склад; 6.11 - Целлюлозно-бумажная промышленность.	Склад	Для размещения административно-торговых зданий, промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур	Для строительства производственно-складского комплекса	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Многофункциональная застройка, в том числе производственно-складская	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/332692257/	https://www.cian.ru/sale/commercial/322327158/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_promnaznacheniya_8031851694	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_533_ga_promnaznacheniya_7896506493
Источник информации	x	+7 917 543-51-14	Тарас Аникей, +7 923 074-04-19	Курников Алексей Васильевич, +7 909 936-59-31	АН Альфатехформ, +7 938 222-42-97
Цена предложения, руб.	?	290 000 000	580 000 000	159 000 000	499 000 000
Цена предложения, руб./сот.	?	1 112 304	1 119 259	1 016 169	936 210
Текст объявления	x	Собственник! Торг! Могу Продать Половину Участка! Все Коммуникации Проведены По Участку. Устроено: Ливневки. Закладные Под Электрику. Планировка, Снят Плодородный Слой. Сделана Предпроектная Посадка Зданий. Можно Построить По Полу ДО 16 000 КВ. М. Один Собственник, Свободная Продажа. Агентам Не Звонить Вообще! Продам Ровный Участок. Огороженная Территория. Получены ТУ на электроэнергию 630 квт. Могу Продать Половину Участка! Так-ЖЕ Являемся Строительной Компанией, Можем Построить Для Вас Склад Или Производство!	Продается коммерческий участок рядом с деревней Терехово. Участок не привязан на Яндекс картах по-этому указана ближайшая точка. Координат точки участка: 55.406695, 37.210241 - Площадь: 5.2 га. - Заведено 510 кВт. - Две скважины. Транспортная доступность: Асфальтированные дороги, расстояние ДО: - А-107 - прямо у участка! - ЦКАД - 1 км. - Калужское шоссе - 2.3 км - МКАД - 31 км. - АЗС Трасса - прямо у участка! Локация: Ближайший участок по размещению у А-107 с удобными выездами на ЦКАД и Калужское шоссе. Прямо у участка АЗС, Автобусная остановка. Оптимальная локация для логистики и производства рядом ЦКАД и ключевые трассы, что снижает транспортные издержки. Возможности использования:	Код объекта: 2080751. Продается земельный участок 1,57 га. Удаленность от МКАД 25 км. Категория земель - земли населенных пунктов. Пром. назначение. Все коммуникации по границе участка, возможность подключения до 2 МВт. Удобный заезд, асфальт до участка.	Продается земельный участок промназначения 5,33 Га. Объект расположен по адресу: М.О., г.о. Подольск, г.Подольск, мкр.Климовск, Территория Индустриального Парка Коледино Расстояние до МКАД - 23 км. По Симферопольскому ш. Удобный подъезд к участку. Земельный участок расположен в территориальной зоне "П" - производственная зона. Основные ВРИ: • Производственная деятельность 6.0; • Тяжелая промышленность 6.2; • Автомобилестроительная промышленность 6.2.1; • Легкая промышленность 6.3(фармацевтическая промышленность 6.3.1, электронная промышленность 6.3.3, ювелирная промышленность 6.3.4); • Пищевая промышленность 6.4; • Нефтехимическая промышленность 6.5; • Строительная промышленность 6.6;

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
			- Административно-торговые здания - Производственные цеха/Промышленность - Складские комплексы - Логистический центр - Перерабатывающее предприятие - Инженерная и транспортная инфраструктура Дополнительные преимущества: • Прямая видимость ЦКАД, удобные съезды и выезды. • Участок угловой, можно сделать несколько въездов (сквозной проезд). • Отсутствует перепад рельефа на участке, также отсутствуют ограничения. Звоните прямо сейчас! Покажу в любое время, полная стоимость в ДКП! Есть возможность размежевать участок (зайти с партнером).		• Связь 6.8; • Склады 6.9 (Складские площадки 6.9.1); • Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11 • Другие Коммуникации: • Есть возможность подключение электричества, воды, канализации и газа за отдельную плату. Возможно дробление участка от 1,5 га. Сам участок ровный и сухой, имеет круглогодичный подъезд с асфальта и грунтовую дорогу по самому участку. Оперативный показ по предварительной договоренности. Быстрый выход на сделку. Гарантия юридической чистоты объекта, прозрачности сделки, наличия всех документов. Подробная информация по телефону.

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:

- 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);
- 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.

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки оцениваемым правом является право собственности. Передаваемым правом объектов-аналогов также является право собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

Описание влияния иных ограничений (обременений) на стоимость участка приведено в п. 3.3 Отчета. По результатам анализа наличие иных ограничений не оказывает существенного негативного влияния на эксплуатацию Объекта оценки, наличие зон с особыми условиями использования территорий является типичным для объектов складского назначения.

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

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

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

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Табл. 29. Скидка на торг

№ п/п	Скидка на торг			Характеристика	Источник																																																																			
	min значение	max значение	среднее значение																																																																					
1	7,06%	15,11%	11,56%	Земельные участки под индустриальную застройку — участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. 1. Скидка на торг (уторговывание) <table><tr><th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th><th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th><th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th></tr><tr><th>ОТ</th><th>ДО</th></tr><tr><td>Соотношение цены предложения и цены сделки</td><td>11,56</td><td>7,06</td><td>15,11</td></tr></table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Соотношение цены предложения и цены сделки	11,56	7,06	15,11	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2026 г.																																																									
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																																																						
		ОТ	ДО																																																																					
Соотношение цены предложения и цены сделки	11,56	7,06	15,11																																																																					
2	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой и жилой застройки, А группа (=(0,95-1)*100%)		5,00%	 Скидки на торг, уторговывание при продаже земельных участков - на 01.07.2026 года Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (руб/кв.метр) 13.07.2026 г. Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определяются на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistika. <table><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">Объекты недвижимости</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по Рг. 1</th><th colspan="3">По регионам 2</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr><tr><td>1</td><td>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог</td><td>0,88</td><td>0,97</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>2</td><td>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,95</td><td>0,94</td></tr><tr><td>3</td><td>Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,90</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>4</td><td>ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</td><td>0,80</td><td>0,97</td><td>0,93</td><td>0,93</td><td>0,93</td><td>0,91</td></tr><tr><td>5</td><td>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог</td><td>0,73</td><td>0,91</td><td>0,87</td><td>0,88</td><td>0,88</td><td>0,84</td></tr><tr><td>6</td><td>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка</td><td>0,72</td><td>0,88</td><td>0,82</td><td>0,83</td><td>0,83</td><td>0,78</td></tr><tr><td>7</td><td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка</td><td>0,77</td><td>0,95</td><td>0,91</td><td>0,92</td><td>0,91</td><td>0,88</td></tr></table> Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611). Примечание: 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства. 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть сопоставлен причине в пределах нижней (верхней границы) - менее (выше) рыночных цен, например, значительной площади, или расположенные на территории с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения. Верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой. 3. Анализ опубликованной информации о предложениях объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года): - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий; - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий; - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рг. 1	По регионам 2			А группа	Б группа	В группа	1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93	2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94	3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93	4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91	5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,88	0,84	6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,88	0,82	0,83	0,83	0,78	7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2026 года, https://statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4244-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рг. 1						По регионам 2																																																														
					А группа	Б группа	В группа																																																																	
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93																																																																	
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94																																																																	
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93																																																																	
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91																																																																	
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,88	0,84																																																																	
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,88	0,82	0,83	0,83	0,78																																																																	
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88																																																																	
8,28%			Значение, принимаемое к расчету (среднее), %																																																																					

Таким образом, в расчете принято значение скидки на торг в размере 8,28%.

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

Табл. 30. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сот.	?	1 112 304	1 119 259	1 016 169	936 210
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	1 112 304	1 119 259	1 016 169	936 210
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./сот.	x	1 112 304	1 119 259	1 016 169	936 210
Дата продажи	17 августа 2026 г.	авг.26	авг.26	авг.26	авг.26
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	1 112 304	1 119 259	1 016 169	936 210
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	x	-8,28%	-8,28%	-8,28%	-8,28%
Скорр. цена, руб./сот.	x	1 020 206	1 026 584	932 030	858 692
Последовательные корректировки, суммарно	x	-8,28%	-8,28%	-8,28%	-8,28%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	1 020 206	1 026 584	932 030	858 692

Корректировка на местоположение. 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 Дайджесту по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости, подготовленному специалистами компании Ricci.⁹⁹ Корректировка на местоположение была рассчитана на основе данных анализа рынка, приведенных в п. 4.4.2 Отчета, согласно запрашиваемым ставкам аренды на складские помещения класса А Московского региона, так как использование указанных данных позволяет наиболее достоверно учесть отличия в местоположении сразу по двум факторам: удаленность от МКАД и направление (шоссе). Корректировка рассчитывается как отношение уровня арендных ставок в зоне оцениваемого объекта к уровню ставок в зоне объекта-аналога. В данном случае ставки аренды могут служить индикатором уровня запрашиваемых цен предложений земельных участков, исходя из их назначения. Ввиду отсутствия аналогичных актуальных данных по ценам продаж земельных участков Оценщик использует данные по аренде и допускает, что значимая погрешность расчета в связи с этим не возникает.

⁹⁹ Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Склады класса А+, А, В+, В – корректировки на 1 кв. 2026 г., https://re-digest.ru/main-test/storage_facilities, <https://re-digest.ru/wp-content/uploads/2026/05/Digest-Складская-недвижимость-Москва-и-МО-1Q2026.pdf>

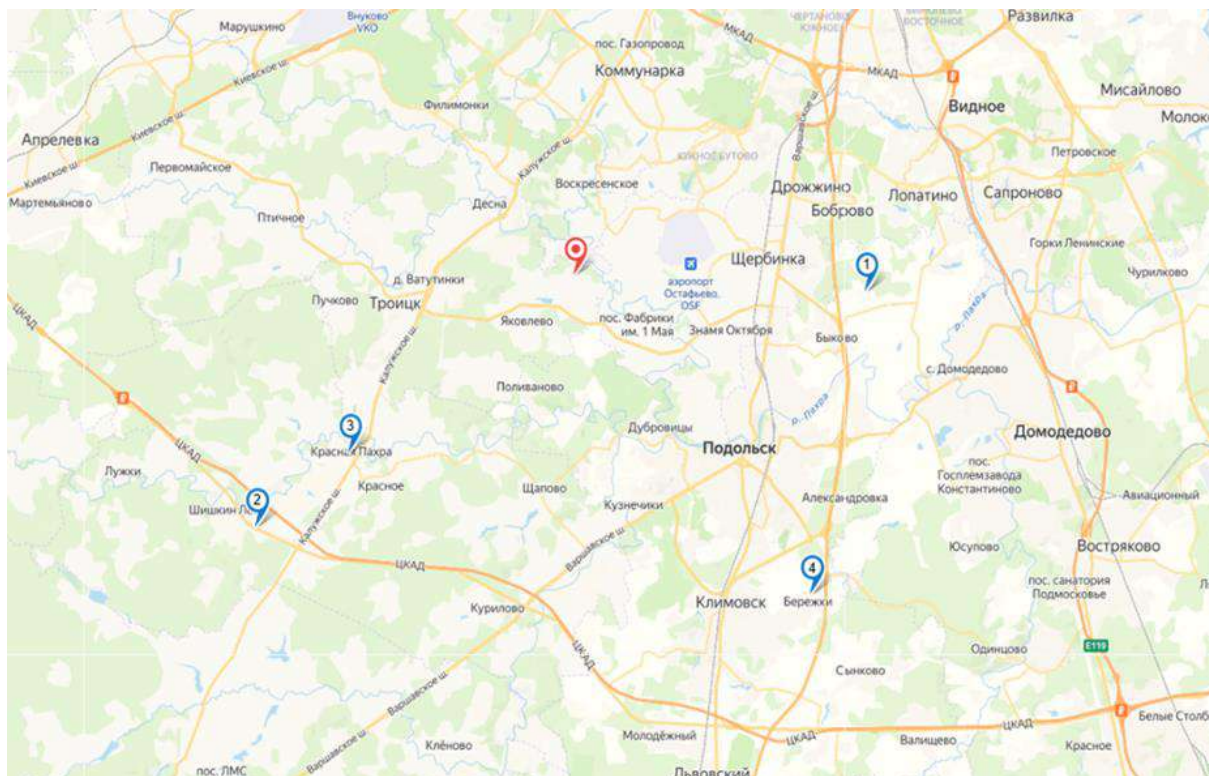


Рис. 60. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемого объекта на карте

В данном случае оцениваемый объект расположен в Москве в зоне «15 км от МКАД – ЦКАД». Подобранные объекты-аналоги относятся к Москве и Московской области (расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на скриншотах источников информации, в Приложении 2 к Отчету), необходимы корректировки, поскольку объекты-аналоги имеют отличие от оцениваемого объекта по местоположению.

Корректировка на местоположение объекта в составе субъектов Московского региона рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2026 г.

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,94	1,08

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты в зависимости от местоположения в разрезе субъектов Московского региона¹⁰⁰

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в различных территориальных зонах (по удаленности/направлению) (расстояние от МКАД объектов-аналогов приведено в Приложении 2 данного Отчета и измерялось Оценщиком самостоятельно с помощью сервиса Яндекс.Карты, в случае, если имеется информация о кадастровом номере земельного участка (конкретные данные о его расположении). Необходимо введение корректировки.

Корректировка на территориальную зону рассчитывается как отношение уровня арендных ставок в зоне оцениваемого объекта к уровню ставок в зоне объекта-аналога (согласно п. 4.4.2 Отчета). В данном случае ставки аренды на складские помещения Московского региона могут служить индикатором уровня цен на рынке земель промназначения и позволяют наиболее достоверно учесть отличия в местоположении сразу по двум факторам:

¹⁰⁰ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

удаленность от МКАД и направление (шоссе). Ввиду отсутствия аналогичных актуальных данных по земельному рынку, учитывая развитость рынка по состоянию на дату оценки, Оценщик использует данные по аренде складских помещений и допускает, что значимая погрешность расчета в связи с этим не возникает.

Табл. 31. Расчет корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская	Московская область, Подольск городской округ, Бяконтово деревня	г. Москва, ТАО (Троицкий), Терехово деревня, 48	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Краснопахорский, село Красная Пахра, улица Центральная, земельный участок 14	Московская область, г.о. Подольск, д. Коледино, тер. Индустриальный парк Коледино
Субъект	Москва	Московская область	Москва	Москва	Московская область
Коэффициент	1,03	1,00	1,03	1,03	1,00
Величина корректировки, %	x	3,00%	0,00%	0,00%	3,00%
Территориальная зона	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД (15-16 км)	Между ММК и МБК (у внешней стороны ЦКАД)	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД
Арендная ставка согласно Дайджесту, руб./кв. м/год	10 000	10 250 ¹⁰¹	9 250 ¹⁰²	10 000	10 000
Величина корректировки, %	x	-2,44%	8,11%	0,00%	0,00%
Величина суммарной корректировки на местоположение, %	x	0,49%	8,11%	0,00%	3,00%

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Расположение участка в непосредственной близости от автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№1,3,4 расположены рядом с автодорогами, объект-аналог №2 расположен на первой линии крупной автодороги, требуется корректировка.

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

Рис. 62. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно крупных автодорог/автомагистралей¹⁰³

Для оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№1,3,4 коэффициент принимается на среднем уровне (в размере 1,16), для объекта-аналога №№2 на максимальном уровне в размере 1,23, учитывая его расположение непосредственно на первой линии.

Табл. 32. Расчет корректировок на расположение участка относительно автомагистралей

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,16	1,16	1,23	1,16	1,16
Величина корректировки, %	x	0,00%	-5,69% (=(1,16/1,23-1)×100%)	0,00%	0,00%

¹⁰¹ $(= (10\,000 + 10\,500)/2)$ – среднее значение между зонами «15 км от МКАД – ЦКАД» и «5 – 15 км от МКАД», учитывая расположение объекта-аналога в непосредственной близости от ЦКАД с внешней стороны

¹⁰² $(= (10\,000 + 8\,500)/2)$ – среднее значение между зонами «15 км от МКАД – ЦКАД» и «ЦКАД – А108», учитывая расположение объекта-аналога в непосредственной близости от ЦКАД с внешней стороны

¹⁰³ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносятся корректировки. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№2,4 относятся к диапазону площади от 5 до 10 га, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №1,3 относятся к диапазону площади от 1 до 5 га, необходимы 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	1,39	1,60
	0,5-1	0,91	1,00	1,12	1,27	1,46
	1-5	0,81	0,89	1,00	1,13	1,30
	5-10	0,72	0,79	0,88	1,00	1,15
	>10	0,62	0,69	0,77	0,87	1,00

Рис. 63. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного участка¹⁰⁴

Табл. 33. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, сот.	941,18	260,72	518,20	156,47	533,00
Площадь, га	9,4118	2,6072	5,1820	1,5647	5,3300
Величина корректировки, %	x	-12,00%	0,00%	-12,00%	0,00%

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

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

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. Расчет оцениваемого земельного участка ведется как условно свободного, инженерные коммуникации у оцениваемого земельного участка принимаются по границе. У объектов-аналогов инженерные коммуникации проходят по границе участков либо частично имеются, требуется введение корректировки.

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

Рис. 64. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций¹⁰⁵

Значения коэффициентов принимаются на среднем уровне. Суммарная корректировка на инженерные коммуникации определяется путем перемножения коэффициентов.

¹⁰⁴ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

¹⁰⁵ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

Табл. 34. Расчет корректировок на коммуникации

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Инженерные коммуникации	Расчет ведётся в допущении о коммуникациях по границе участка	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение и водоснабжение на участке, газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе
Водоснабжение, канализация	По границе	По границе	На участке	По границе	По границе
Коэффициент	1,00	1	1,05 ¹⁰⁶	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	-4,76%	0,00%	0,00%
Газоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1,00	1	1	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электроснабжение	По границе	На участке	На участке	По границе	По границе
Коэффициент	1	1,14	1,14	1	1
Корректировка, %	x	-12,28%	-12,28%	0,00%	0,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	x	-12,28%	-16,46%	0,00%	0,00%

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

Корректировка на благоустройство участка. У оцениваемого участка имеются внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием, ограждение и освещение территории. Подобранные объекты-аналоги имеют отличия по благоустройству по сравнению с оцениваемым объектом. Требуется введение корректировки.

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.07.2026 года

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные.			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,14	1,08
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,17	1,33	1,24
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (оборудованы 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. 65. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры¹⁰⁷

Величина корректирующих коэффициентов для расчета корректировок определена Оценщиком для оцениваемого объекта на уровне средних значений из представленных выше диапазонов, т.к. не выявлено факторов, обуславливающих применение минимального или максимального значений, кроме корректировки на ограждение,

¹⁰⁶ Использовался минимальный коэффициент, так как имеются только скважины на участке

¹⁰⁷ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2026 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4235-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda>

где используется минимальное значение, т.к. ограждение оцениваемого земельного участка представлено сетчатым металлическим забором.

Суммарная корректировка на благоустройство определяется путем перемножения коэффициентов.

Табл. 35. Расчет корректировок на наличие благоустройства земельного участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Благоустройство участка	Асфальтобетонное покрытие, ограждение, освещение территории	Огорожен металлическим забором	Огорожен металлическим забором	Отсутствует	Отсутствует
Внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием	Имеются	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент	1,08	1,03 ¹⁰⁸	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	4,85%	8,00%	8,00%	8,00%
Ограждение	Огражден металлическим забором	Огражден металлическим забором	Огражден металлическим забором	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,06	1,06	1,06	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%
Освещение территории	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	x	6,95%	10,16%	16,77%	16,77%

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

Корректировка на категорию и вид разрешенного использования земельного участка. Оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов, корректировка не требуется. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение и сопоставимы по виду разрешенного использования, корректировка не требуется.

Корректировка на наиболее эффективное использование. Оцениваемый земельный участок предназначен для многофункциональной застройки, в том числе производственно-складской, как и все объекты-аналоги, введение корректировки не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости оцениваемого объекта

Стоимость оцениваемого объекта в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $C_{np.i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (1 - ABS) / S, \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

¹⁰⁸ Использовался минимальный коэффициент, так как на участке выполнена планировка, снят плодородный слой и сделана предпроектная посадка здания

- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц (1-ABS) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

Табл. 36. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	х	1 020 206	1 026 584	932 030	858 692
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская	Московская область, Подольск городской округ, Бяконтово деревня	г. Москва, ТАО (Троицкий), Терехово деревня, 48	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Краснопахорский, село Красная Пахра, улица Центральная, земельный участок 14	Московская область, г.о. Подольск, д. Коледино, тер. Индустриальный парк Коледино
Территориальная зона	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД (15-16 км)	Между ММК и МБК (у внешней стороны ЦКАД)	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД
Корректировка, %	х	0,49%	8,11%	0,00%	3,00%
Корректировка, руб./сот.	х	4 977	83 237	0	25 761
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	х	0,00%	-5,69%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	-58 423	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, сот.	941,18	260,72	518,20	156,47	533,00
Корректировка, %	х	-12,00%	0,00%	-12,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	-122 425	0	-111 844	0
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	Расчет ведётся в допущении о коммуникациях по границе участка	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение и водоснабжение на участке, газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение водоснабжение и канализация по границе	Электроснабжение, газоснабжение водоснабжение и канализация по границе
Корректировка, %	х	-12,28%	-16,46%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	-125 288	-168 953	0	0
Корректировка на экономические характеристики объекта					
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Благоустройство участка	Асфальтобетонное покрытие, ограждение, освещение территории	Огорожен металлическим забором	Огорожен металлическим забором	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	6,95%	10,16%	16,77%	16,77%
Корректировка, руб./сот.	х	70 919	104 301	156 298	143 999

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	4.4 - Магазины; 6.3 - Легкая промышленность; 6.4 - Пищевая промышленность; 6.6 - Строительная промышленность; 6.9 - Склад; 6.11 - Целлюлозно-бумажная промышленность.	Склад	Для размещения административно-торговых зданий, промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур	Для строительства производственно-складского комплекса	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Многофункциональная застройка, в том числе производственно-складская	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
<i>Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок</i>	х	0,83	0,94	1,03	1,20
Скорректированная стоимость, руб./сот.	х	846 380	963 242	957 729	1 032 772
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	х	31,72	40,42	28,77	19,77
1-ABS (абсолютная валовая коррекция)	х	0,68	0,60	0,71	0,80
<i>Коэффициент вариации</i>	х	8%			
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	х	18%			
Весовой коэффициент	1,000	0,244	0,213	0,255	0,287
Удельная стоимость, руб./сот.	953 242	206 896	205 471	244 231	296 644
Площадь земельного участка, сот.	941,2				
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.	897 000 000				

6.3. Затратный подход

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. В8, В9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

6.4. Доходный подход

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

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

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

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

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости¹⁰⁹;

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

(а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(е) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

¹⁰⁹ Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

(f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта¹¹⁰;
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

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

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

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключены долгосрочные договоры аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста или имеется возможность определить типичные условия возможных к заключению договоров аренды, что характерно для исследуемого сегмента недвижимости. 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 продолжительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность

¹¹⁰ Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Согласно п. 18 ФСО V при выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

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

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

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,37¹¹¹ года (исходя из даты оценки – 17 августа 2026 г.). Последний год прогнозного периода – 2029 г. Условия договоров аренды соответствуют рыночным, оценка проводится из предположения то по окончании их срока действия они будут продлены или заключены новые на рыночных условиях. Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что долгосрочные договоры аренды будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.

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

6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет и прогнозирование номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки (представлены ниже в п. 6.4.3 Отчета);
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3.3 Отчета);

¹¹¹ 3,37 года – доля года с даты оценки (17 августа 2026 г.) по 31 декабря 2029 г.

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки (представлен ниже в 6.4.3 Отчета).

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

Согласно условиям договоров аренды арендодатель и арендатор договорились, что при расчете арендной платы арендуемая площадь определяется в соответствии со стандартом БОМА (BOMA). Под стандартом БОМА понимается Американский национальный стандарт для измерения площади BOMA/SIOR 2012.

В 2004 году BOMA и SIOR (Общество риэлторов промышленной и офисной недвижимости) выпустили стандарт для расчета площади складских и промышленных комплексов под названием «Standard Methods For Measuring Floor Area in Industrial Buildings» (BOMA/SIOR 2004). Спустя пять лет, в 2009 году стандарт получил аккредитацию Американского национального института стандартов (ANSI), был переиздан и переименован в BOMA/SIOR 2009. Стандарт описывает два различных метода измерения площадей помещений в складских и промышленных комплексах: метод наружной стены (метод А) и так называемый Drip Line метод (метод Б). Принцип стандарта BOMA/SIOR 2009 идентичен офисному стандарту ANSI/BOMA Z65.1-2010 с разницей лишь в проведении границ при измерении площадей. BOMA/SIOR 2009 года содержит рекомендации в отношении готовых и незавершенных мезонинов. В 2012 году стандарт был обновлен и получил имя Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2-2012). Основной целью обновления была необходимость связать терминологию данного стандарта с вышедшим в 2010 году обновленным стандартом для офисных зданий¹¹². Таким образом, имеется ввиду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

Табл. 37. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012¹¹³

ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод А	ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод Б
Метод А (Method A), известный также как метод наружной стены, является наиболее традиционным и широко используемым подходом к измерению площади складских и промышленных комплексов. Согласно этому методу, измерение площади здания производится по внешней границе наружных стен — линии измерения (Measure Line). Поэтому некоторые элементы складских и промышленных комплексов, такие как: навесы, внешние открытые лестницы, пандусы, открытые платформы разгрузки — исключаются из расчета, если они выходят за ее пределы.	При расчете площади здания по методу Б (Method B) линия измерения проходит по самой внешней его границе — по периметру кровли. Метод Б, как правило, предназначен для складских промышленных сооружений, находящихся в более теплом климате.
Важные замечания: - Линия обмера (Measure Line) в промышленном стандарте заменяет понятие доминантной части (Dominant Portion) из стандарта БОМА для офисных зданий. В методе А линия обмера проходит по внешней поверхности ограждающих стен, в методе Б по периметру кровли. - Стандарт рекомендует использовать ANSI/BOMA Z65.1-2010 для офисных зданий, если в здании преобладают офисные площади. - Стандарт рекомендует обратиться к ANSI/BOMA Z65.1-2010 для офисных зданий, когда пропорциональном распределении мест общего пользования в многопользовательских зданиях	

Учитывая, что указанные в договоре площади БОМА согласованы обеими сторонами долгосрочного договора аренды, прошедшего государственную регистрацию, и отсутствие в достаточном объеме необходимой информации для подробного анализа определения значений площадей, Оценщик считает целесообразным и допустимым принять в рамках дальнейших расчетов доходным подходом значения площадей БОМА, для которых указаны арендные ставки в Долгосрочных договорах аренды. При этом указанная арендная ставка является базовой, то есть чистой.

¹¹² Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

¹¹³ Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), http://boma-standard.ru/industrial_boma.html

Табл. 38. Основные условия договоров аренды

№ п.п.	Договор	Площадь ВОМА, кв. м	Срок действия	Условия индексации	Дата индексации	Операционные расходы по состоянию на дату оценки, руб./кв. м/год без НДС
1	Договор аренды от 28 июня 2024 г. Дополнительное соглашение №1 от 20 января 2025 г. к Договору аренды от 28 июня 2024 г. Дополнительное соглашение №2 от 02 сентября 2025 г. к Договору аренды от 28 июня 2024 г. Акт доступа от 29 сентября 2025 г. по Договору аренды от 28 июня 2024 г.	39 621	7 лет (до 29.09.2032 г.)	Базовая Арендная Плата, Эксплуатационные расходы и Плата за парковку подлежат ежегодному увеличению в каждую Дату Индексации на: 10% (десять процентов) в первую Дату Индексации; 8% (восемь процентов) во вторую Дату Индексации; 8% (восемь процентов) в третью Дату Индексации; 6% (шесть процентов) в четвертую Дату Индексации; 6% (шесть процентов) в пятую Дату Индексации; 6% (шесть процентов) в шестую Дату Индексации	29.09.2026 и далее в аналогичную дату раз в год	2 500
2	Договор аренды от 02 апреля 2026 г.	13 256	7 лет (до 02.04.2033 г.)	Базовая Арендная Плата, фиксированная часть Эксплуатационных Расходов и Плата за Парковку подлежат ежегодному увеличению в каждую Дату Индексации на: 10% (десять процентов) в первую Дату Индексации; 9,75% (девять и 75/100 процентов) во вторую Дату Индексации; 9,50% (девять и 50/100 процентов) в третью Дату Индексации; 9,25% (девять и 25/100 процентов) в четвертую Дату Индексации; 9% (девять процентов) в пятую Дату Индексации; 8,75% (восемь и 75/100 процентов) в шестую Дату Индексации	02.04.2027 и далее в аналогичную дату раз в год	2 500
3	Проект договора аренды на Помещения площадью 22 659,60 кв. м.	23 197	5 лет (до 2031 г.)	Базовая Арендная Плата подлежит ежегодному увеличению в каждую Дату Индексации на 4% (четыре процента).	17.08.2027 ¹¹⁴ и далее в аналогичную дату раз в год	1 850

Согласно Долгосрочным договорам аренды все расходы собственника компенсирует арендатор: коммунальные платежи в соответствии с фактическими расходами, а эксплуатационные расходы, налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, по данным Заказчика, в полном объеме компенсируются установленными операционными расходами, уплачиваемыми арендатором.

¹¹⁴ «Дата Индексации» по Проекту договора аренды на Помещения площадью 22 659,60 кв. м означает дату, следующую за датой истечения 364 дней с Даты Начала Срока Аренды и каждую годовщину этой даты. «Дата Начала Срока Аренды» означает дату государственной регистрации права собственности Покупателя на Здание. По состоянию на дату оценки 17 августа 2026 г. все документы, необходимые для совершения сделки, подготовлены, а государственная регистрация прав ожидается в ближайшие дни. В связи с невозможностью определить точную дату регистрации, для целей оценки Дата Индексации может быть принята равной 17 августа 2026 г. Данное допущение носит технический характер и ввиду незначительного временного интервала до государственной регистрации прав не оказывает существенного влияния на результаты оценки.

Табл. 39. Величины арендных ставок согласно договорам аренды (по состоянию на дату оценки)

Номер п/п	Наименование	Площадь/кол-во машино-мест, кв.м/шт.	Ставка, руб кв.м/год (без НДС)	Арендная плата, руб./год (без НДС)
1	склад	34 325,00	*Конфиденциальная информация не раскрывается в Отчете ¹¹⁵ . Хранится в архиве у Оценщика.	
2	мезонин	3 668,00		
3	офис	1 628,00		
4	м/м грузовые	10		
5	м/м легковые	20		
Итого:				469 329 600,00
6	склад	11 576,82	*	
7	мезонин	1 133,26		
8	офис	546,03		
9	м/м легковые	10		
10	м/м грузовые	20		
11	м/м малотоннажные	200		
Итого:				229 096 529,20
12	склад	20 177,70	*	
13	мезонин	1 937,66		
14	офис	1 081,62		
Итого:				228 039 242,00
Итого:		76 074	-	926 465 371,20
Средневзвешенная ставка за помещения				11 595

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения обусловлена фиксированными условиями долгосрочного договора в части индексации. При этом сам долгосрочный договор аренды является конфиденциальным. Анализ темпа индексации приведен ниже по тексту Отчета.

Анализ ставки аренды на соответствие рыночным данным

Далее Оценщик проанализировал величину арендной ставки, согласно условиям долгосрочных договоров аренды, на соответствие среднерыночным данным. В связи с отсутствием в открытых источниках информации об арендной плате за машино-места (т.к. данная информация, как правило, является закрытой и озвучивается собственником на этапе согласования аренды помещений) и другие сопутствующие услуги, являющие специфическими для конкретных арендаторов (например, аренда инфраструктурных объектов), провести анализ соответствия арендных ставок не представляется возможным. Учитывая незначительный объем статьи доходов от сдачи в аренду таких объектов, Оценщик принимает как допущение, что величины данных арендных ставок согласно долгосрочному договору аренды соответствуют рыночным данным.

Для анализа условий аренды оцениваемого объекта были рассмотрены наиболее сопоставимые предложения, представленные на открытом рынке (принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету). Правила отбора аналогов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам Объекта оценки, а именно:

- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- рассматривались качественные складские объекты класса А;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- приоритет отдавался объектам, расположенным в ТАО (Троицкий), но в связи с отсутствием достаточного количества предложений по продаже на дату проведения оценки, «география» поиска была расширена на зону близлежащих городских округов;
- в связи с ограниченностью предложений рассматривались как готовые здания, так и формат built to suit.

¹¹⁵ На основании Письма-представления б/н от 19 августа 2026 г., предоставленного Заказчиком (приведено в Приложении 3 настоящего Отчета) в соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды, дополнительные соглашения к ним и некоторые иные документы относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем к Отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагента, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

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

Табл. 40. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах складского назначения (аренда) и расчет диапазона арендной ставки с учетом корректировок¹¹⁶

№ п/п	Адрес	Тип склада	Площадь, кв. м	Класс	Арендная плата, руб. за месяц	Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС	НДС	Эксплуатационные расходы (ОРЕХ)	Арендная ставка, руб./кв. м в год без учета НДС и без ОРЕХ ¹¹⁷	Скидка на торг ¹¹⁸	Корректировка на местоположение	Корректировка на площадь	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без учета ОРЕХ с учетом корректировок	Контакты	Ссылка на объявление
1	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Курино, 57	Сухой	35 938	A	38 932 833	13 000	Включен	Не включены	10 656	-7,04%	2,00%	0,00%	10 104	+7 981 327-88-72	https://www.avito.ru/konstantinovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklads_koe_pomeschenie_35938_m_8061712977
2	Московская область, Ленинский городской округ, Горки Ленинские пгт, Промзона технопарк	Сухой	7 000	A	8 166 667	14 000	Включен	Не включены	11 475	-7,04%	-2,86%	-7,00%	9 637	+7 933 787-89-75, +7 916 979-89-65	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/326284263/
3	Московская область, Лыткарино, Детский городок ЗИЛ территория, с41	Сухой	25 550	A	30 872 917	14 500	Не включен	Не включены	14 500	-7,04%	2,00%	0,00%	13 749	+7 982 490-77-61, +7 982 932-56-99	https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/320109947/
4	Москва, НАО (Новомосковский), Шарапово деревня, ул. Придорожная, с4	Сухой	12 710	A	15 887 500	15 000	Не включен	Не включены	15 000	-7,04%	0,00%	0,00%	13 944	+7 915 374-57-90	https://www.cian.ru/rent/commercial/332787396/

¹¹⁶ 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.

¹¹⁷ Ставка аренды объектов-аналогов, представленных с учетом ОРЕХ, очищалась от величины ОРЕХ в размере среднего значения операционных расходов для складов класса A в Московском регионе 2 647 руб. за кв. м в год без НДС. Подробнее в разделе 4.4.2 настоящего Отчета.

¹¹⁸ Скидка на торг при аренде объектов составила -7,04% (согласно п. 4.4.2 Отчета)

№ п/п	Адрес	Тип склада	Площадь, кв. м	Класс	Арендная плата, руб. за месяц	Арендная ставка, руб./кв. м /год с НДС	НДС	Эксплуатационные расходы (ОРЕХ)	Арендная ставка, руб./кв. м в год без учета НДС и без ОРЕХ ¹¹⁷	Скидка на торг ¹¹⁸	Корректировка на местоположение	Корректировка на площадь	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без учета ОРЕХ с учетом корректировок	Контакты	Ссылка на объявление
5	Московская область, Домодедовский городской округ, Государственного племенного завода Константиново поселок, ПНК Парк Домодедово-1 территория	Сухой	63 000	A	60 847 500	11 590	Не включен	Не включены	9 500	-7,04%	2,00%	0,00%	9 008	+7 986 264-04-41	https://www.cian.ru/rent/commercial/332191135/
6	г. Москва, ТАО (Троицкий), д. Сенькино-Секедино (логистический парк "Шишкин лес")	Сухой	92 654	A	137 281 482	17 780	Включен	Включены	12 404	-7,04%	8,11%	0,00%	12 466	+7 499 703-38-18	https://brightrich.moscow/sklady/rbna-shishkin-les/arenda-sklada-92654-metra/
7	г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, квартал 78 (Склад Level Terehovo)	Сухой	24 933	A	30 925 225,2	14 884	Включен	Включены	10 030	-7,04%	8,11%	0,00%	10 080	+7 499 703-38-18	https://brightrich.moscow/sklady/level-terehovo/arenda-sklada-24933-metra/
Среднее значение, руб./кв. м/год, без учета НДС													11 284		
Минимальное значение, руб./кв. м/год, без учета НДС													9 008		
Максимальное значение, руб./кв. м/год, без учета НДС													13 944		

Ниже приведено описание корректировок.

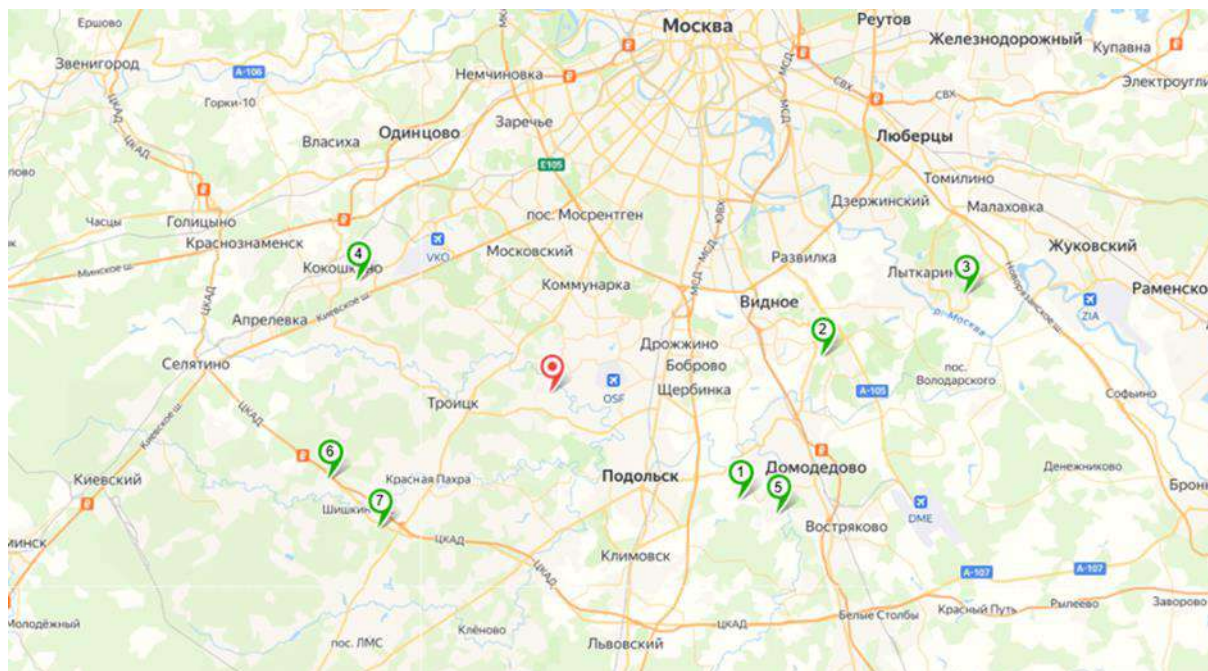


Рис. 66. Месторасположение объектов-аналогов (1-7) и оцениваемого объекта на карте

Корректировка на местоположение объекта в составе субъектов Московского региона рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2026 г. (согласно п. 4.4.2 и п. 6.1.5 Отчета).

Корректировка на местоположение была рассчитана на основе данных анализа рынка, приведенных в п. 4.4.2 Отчета, согласно запрашиваемым ставкам аренды на складские помещения класса А Московского региона¹¹⁹, так как использование указанных данных позволяет наиболее достоверно учесть отличия в местоположении сразу по двум факторам: удаленность от МКАД и направление (шоссе).

Табл. 41. Расчет корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	1	2	3	4	5	6	7
Субъект	Москва	Московская область	Московская область	Московская область	Москва	Московская область	Москва	Москва
Величина корректировки, %		2,00%	2,00%	2,00%	0,00%	2,00%	0,00%	0,00%
Территориальная зона	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД	5 – 15 км от МКАД	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД	15 км от МКАД – ЦКАД	ЦКАД – А108 (внешняя сторона у ЦКАД)	ЦКАД – А108 (внешняя сторона у ЦКАД)
Арендная ставка согласно Дайджесту, руб./кв. м/год	10 000	10 000	10 500	10 000	10 000	10 000	9 250	9 250
Величина корректировки, %		0,00%	-4,76%	0,00%	0,00%	0,00%	8,11%	8,11%
Величина суммарной корректировки на местоположение, %		2,00%	-2,86%	2,00%	0,00%	2,00%	8,11%	8,11%

¹¹⁹ Согласно Дайджесту по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

Корректировка на площадь

б) Арендная ставка

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

Рис. 67. Зависимость арендной ставки от площади объектов высококласной складской недвижимости¹²⁰

Объект-аналог №2 относится к диапазону площади от 5 000 до 10 000 кв. м, корректировка составит -7,00% $(=(0,93-1)*100\%)$.

В результате проведенных расчетов можно заключить, что средневзвешенная контрактная ставка аренды (11 595 руб./кв. м/год без НДС) незначительно отличается от среднерыночных значений (11 284 руб./кв. м/год без НДС). Средневзвешенная контрактная ставка аренды находится в диапазоне рыночных значений и соответствует среднему значению диапазона. Данные величины также соответствуют аналитическим данным, приведенным в п. 4.4 Отчета. В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендные ставки, указанные в долгосрочных договорах аренды и принимаемые в дальнейшем к расчету, соответствуют рыночным данным.

Таким образом, можно заключить, что условия Долгосрочных договоров аренды соответствуют рыночному диапазону. При прогнозировании денежного потока использовались данные договоров аренды.

Следует отметить, что принимаемый к прогнозу темпы роста доходов согласно условиям договоров (4%-10%) соответствуют среднерыночному показателю темпа роста, характерного для данного сегмента. Подтверждением служит аналитическая и справочная информация, представленная ниже.

В 2027-2028 годах ожидается рост ставок аренды на склады в среднем с темпом 6% на фоне роста спроса на дополнительные площади и умеренного нового строительства, что будет вести к снижению доли свободных площадей¹²¹.

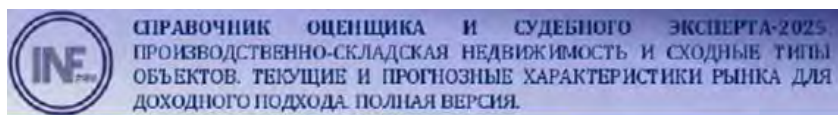


Таблица 86. Значение «Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующие 5 лет (2026-2030 гг.)». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
1. Универсальные производственно-складские объекты	6,8%	3,2%	10,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	7,5%	3,1%	11,9%

¹²⁰ «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 9-е издание, ABN Group, 01.01.2026 г.

¹²¹ Прогноз рынка складской недвижимости в России до 2028 года. Февраль 2026 г., <https://core-xp.ru/research/prognoz-rynka-skladskoy-nedvizhimosti-v-rossii-do-2028-goda-fevral-2026/>

Рис. 68. Информация о долгосрочном темпе роста¹²²

Результаты опроса: июль 2026 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	6,2 (5,3)	4,6 (4,4)	4,1 (4,3)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,0 (5,4)	4,9 (4,5)	4,1 (4,2)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,5 (14,1)	12,2 (10,8)	10,0 (8,0)	8,6 (8,5)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,6 (0,7)	1,3 (1,8)	1,7 (1,7)	1,8 (1,8)

Рис. 69. Информация о долгосрочном темпе роста ВВП¹²³

Таким образом, можно сделать вывод, что темп индексации, определенный договором аренды, и характерный для рассматриваемого сегмента рынка, несколько лучше темпа роста ВВП, прогнозируемого в России. Но, использование принятых в дальнейших расчетах величин темпов роста соответствует (не противоречит) прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки, и соответствует тенденциям сегмента рынка, к которому он относится.

При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность, обуславливающая в определенные моменты времени краткосрочные экстремальные значения различных экономических показателей, которые в рамках проведения настоящей оценки Оценщик не учитывает. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

¹²² «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, ноябрь 2025 г.)

¹²³ Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: июль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

Табл. 42. Расчет арендной платы по Договору 1

Период	Арендная плата на начало года, руб./год (без НДС)	Начало периода	Дата индексации	Конец периода	Доля года с начала до периода индексации	Доля года с конца до периода индексации	Темп индексации, %	Арендная плата за период, руб./год (без НДС)
с 17.08.2026 по 31.12.2026	469 329 600,00	17.08.2026	29.09.2026	31.12.2026	0,12	0,26	10,00%	186 688 885,33
2027	516 262 560,00	01.01.2027	29.09.2027	31.12.2027	0,74	0,26	8,00%	526 817 261,23
2028	557 563 564,80	02.01.2028	29.09.2028	31.12.2028	0,74	0,26	8,00%	567 413 854,44
2029	602 168 649,98	01.01.2029	29.09.2029	31.12.2029	0,74	0,26	6,00%	611 401 902,62
Постпрогнозный период	638 298 768,98	01.01.2030	29.09.2030	31.12.2030	0,74	0,26	6,00%	648 086 016,77

Табл. 43. Расчет арендной платы по Договору 2

Период	Арендная плата на начало года, руб./год (без НДС)	Начало периода	Дата индексации	Конец периода	Доля года с начала до периода индексации	Доля года с конца до периода индексации	Темп индексации, %	Арендная плата за период, руб./год (без НДС)
с 17.08.2026 по 31.12.2026	229 096 529,20	17.08.2026	-	31.12.2026	0,37		-	85 274 819,20
2027	229 096 529,20	01.01.2027	02.04.2027	31.12.2027	0,25	0,75	10,00%	246 215 130,97
2028	252 006 182,12	02.01.2028	02.04.2028	31.12.2028	0,25	0,75	9,75%	269 665 865,34
2029	276 576 784,88	01.01.2029	02.04.2029	31.12.2029	0,25	0,75	9,50%	296 209 895,26
Постпрогнозный период	302 851 579,44	01.01.2030	02.04.2030	31.12.2030	0,25	0,75	5,00% ¹²⁴	314 166 450,95

Табл. 44. Расчет арендной платы по Договору 3

Период	Арендная плата на начало года, руб./год (без НДС)	Начало периода	Дата индексации	Конец периода	Доля года с начала до периода индексации	Доля года с конца до периода индексации	Темп индексации, %	Арендная плата за период, руб./год (без НДС)
с 17.08.2026 по 31.12.2026	228 039 242,00	17.08.2026		31.12.2026	0,37		-	84 881 273,41
2027	228 039 242,00	01.01.2027	17.08.2027	31.12.2027	0,63	0,37	4,00%	231 434 492,94
2028	237 160 811,68	02.01.2028	17.08.2028	31.12.2028	0,63	0,37	4,00%	240 033 092,62
2029	246 647 244,15	01.01.2029	17.08.2029	31.12.2029	0,63	0,37	4,00%	250 319 547,56
Постпрогнозный период	256 513 133,91	01.01.2030	17.08.2030	31.12.2030	0,63	0,37	4,00%	260 332 329,46

¹²⁴ В постпрогнозном периоде необходимо рассчитывать стабилизированный арендный поток, соответствующий длительному промежутку времени в будущем. Согласно условиям договора предусмотрены темпы индексации в 2030 - 9,25%, в 2031 - 9%, в 2032 - 8,75%, что несколько выше среднерыночных значений (6%-7,5%), согласно общепринятой экономической теории такие темпы роста не могут поддерживаться условно бесконечно. В связи с этим для расчета арендной платы (денежного потока) в постпрогнозном периоде принимается темп индексации в размере 5%, определенный как среднее арифметическое значение по темпам индексации, предусмотренным Договором 1 и Договором 3, что соответствует прогнозным темпам инфляции и среднерыночным значениям.

Табл. 45. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном и постпрогнозном периодах

Наименование / Период	с 17.08.2026 по 31.12.2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Площадь Арендатор 1, кв. м	39 621,00				
№ индексации	1	2	3	4	5
Индексация, % в год	10,00%	8,00%	8,00%	6,00%	6,00%
Арендная плата за помещения и м/м, руб./год без НДС (Арендатор 1)	186 688 885,33	526 817 261,23	567 413 854,44	611 401 902,62	648 086 016,77
Площадь Арендатор 2, кв. м	13 256,11				
№ индексации	-	1	2	3	4
Индексация, % в год	-	10,00%	9,75%	9,50%	5,00% ¹²⁵
Арендная плата за помещения и м/м, руб./год без НДС (Арендатор 2)	85 274 819,20	246 215 130,97	269 665 865,34	296 209 895,26	314 166 450,95
Площадь Арендатор 3, кв. м	23 196,98				
Индексация, % в год	-	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Арендная плата за помещения, руб./год без НДС (Арендатор 3)	84 881 273,41	231 434 492,94	240 033 092,62	250 319 547,56	260 332 329,46
Денежный поток, руб. без НДС	356 844 977,95	1 004 466 885,13	1 077 112 812,41	1 157 931 345,44	1 222 584 797,19

6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока

Как было отмечено выше, согласно Долгосрчным договорам аренды все расходы собственника компенсирует арендатор: коммунальные платежи в соответствии с фактическими расходами, а эксплуатационные расходы, налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, по данным Заказчика, в полном объеме компенсируются установленными операционными расходами, уплачиваемыми арендатором.

Арендаторами уплачивается компенсация операционных расходов в размере 1 850 – 2 500 руб./кв. м/год без НДС.

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: коммунальные платежи в соответствии с фактическими расходами, а эксплуатационные расходы, налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, по данным Заказчика, в полном объеме компенсируются установленными операционными расходами, уплачиваемыми арендатором.

Оценщик счел целесообразным провести анализ соответствия установленных Долгосрчным договорам аренды операционных расходов на соответствие среднерыночным.

В результате проведенного анализа (согласно п. 4.4.2 Отчета), средний размер операционных расходов по различным источникам колеблется от 1 800 до 2 900 руб. без учета НДС за кв. м в год без учета НДС. Операционные расходы Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляют от 1 850 до 2 500 руб./кв. м/год, т.е. соответствуют среднерыночному диапазону. Следует отметить, что в связи с изменениями рыночной конъюнктуры и высокими темпами роста цен/арендных ставок на складские объекты, на дату проведения оценки операционные расходы Объекта оценки близки к нижней границе рыночного диапазона данных об операционных расходах, что обусловлено также годом постройки и регионом расположения Объекта оценки.

Вывод: Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно Долгосрчным договорам аренды входит в рыночный диапазон данных об операционных расходах и по устным данным правообладателя полностью компенсирует фактические расходы¹²⁶. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что компенсируемые арендодателем операционные расходы в достаточной мере соответствуют среднерыночным условиям, в связи с чем без дополнительных корректировок к дальнейшему расчету может

¹²⁵ В постпрогнозном периоде необходимо рассчитывать стабилизированный арендный поток, соответствующий длительному промежутку времени в будущем. Согласно условиям договора предусмотрены темпы индексации в 2030 - 9,25%, в 2031 - 9%, в 2032 - 8,75%, что несколько выше среднерыночных значений (6%-7,5%), согласно общепринятой экономической теории такие темпы роста не могут поддерживаться условно бесконечно. В связи с этим для расчета арендной платы (денежного потока) в постпрогнозном периоде принимается темп индексации в размере 5%, определенный как среднее арифметическое значение по темпам индексации, предусмотренным Договором 1 и Договором 3, что соответствует прогнозным темпам инфляции и среднерыночным значениям.

¹²⁶ В соответствии с политикой конфиденциальности Заказчик не предоставляет информацию о фактических операционных расходах, в связи с чем Оценщик не может их проанализировать и привести в Отчете. При этом Оценщик предполагает отсутствие существенных разниц между фактическими операционными расходами и возмещаемыми Арендаторами.

быть принята только чистая арендная плата, т.е. расходы в рамках модели расчетов настоящего Отчета не участвуют.

6.4.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)¹²⁷, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{128}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски Объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Согласно аналитической информации, представленной в п. 4.3.4 Отчета, ставка капитализации составляет 12,26%.

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

¹²⁷ Применим в рамках оценки бизнеса для объектов, не требующих вложений в реконструкцию и т.п., в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

¹²⁸ Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

Табл. 46. Прогноз инфляции

Источник	2026	2027	2028	2029	2030 ¹²⁹
	Инфляция, %				
Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов (дата публикации 12 мая 2026 г.), https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html	5,60%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Министерство экономического развития Российской Федерации

Прогнозы социально-экономического развития

Приоритетные направления / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического...

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов

12 мая 2026 17:00

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов (PDF 640KB)

Приложение (72 267KB)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Министерство экономического развития Российской Федерации						
2	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2029 года						
3							
4	Базовый вариант						
5			2025	2026	2027	2028	2029
6			отчет	оценка	прогноз		
7	Цена на нефть марки Юралс	долл. США за баррель	55,6	59,0	50,0	50,0	50,0
8	Индекс потребительских цен						
9	на конец года	% к декабрю	105,6	105,2	104,0	104,0	104,0
10	в среднем за год	% г/г	108,7	105,6	104,0	104,0	104,0

¹²⁹ Ввиду отсутствия данных для 2029 г., принимаются наиболее близкие опубликованные данные – за 2028 год

Источник	2026	2027	2028	2029	2030 ¹²⁹
	Инфляция, %				
Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: июль 2026 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo-br/)	6,00%	4,90%	4,10%	4,00%	4,00%



	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	6,2 (5,8)	4,6 (4,4)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,0 (5,4)	4,9 (4,5)	4,1 (4,2)	4,0 (4,0)
Инфляция, принимаемая к расчету						5,80%	4,45%	4,05%	4,00%

Табл. 47. Определение ставки дисконтирования

Показатель/ Период	Значение				
	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	12,26% (согласно п. 4.3.4 Отчета)				
Долгосрочный темп роста в год, %	5,80%	4,45%	4,05%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	18,06%	16,71%	16,31%	16,26%	16,26%

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

Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра¹³⁰ с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

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.

¹³⁰ При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации

6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \dots \times (1+i_m)^{t_n-t_{n-1}}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- FV – денежный поток прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

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

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2026 г. составляет: 0,19=0,37 года / 2.

Табл. 48. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Наименование / Период	с 17.08.2026 по 31.12.2026	2027	2028	2029
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	356 844 977,95	1 004 466 885,13	1 077 112 812,41	1 157 931 345,44
Период	0,37	1,37	2,37	3,37
Середина периода (период дисконтирования)	0,19	0,87	1,87	2,87
Ставка дисконтирования	18,06%	16,71%	16,31%	16,26%
Коэффициент дисконтирования	0,9696	0,8702	0,7468	0,6422
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	345 986 372,79	874 050 270,53	804 435 874,16	743 671 877,10

6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Табл. 49. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать ежегодное изменение арендной платы и возможную динамику изменения операционных расходов
Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода	Отсутствует
Циклический характер деятельности или использования объекта оценки	Отсутствует

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Табл. 50. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб. без НДС

№ п.п.	Показатель	Значение
1	Денежный поток в постпрогножном периоде, руб. без НДС	1 222 584 797,19
2	Ставка капитализации	12,26%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (3=1/2)	9 970 400 862
4	Период дисконтирования	3,37
5	Коэффициент дисконтирования	0,5956
6	Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)	5 938 708 462

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,37. Коэффициент дисконтирования составляет 0,5956¹³¹.

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 земельный участок.

Табл. 51. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	345 986 372,79	874 050 270,53	804 435 874,16	743 671 877,10	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС	-	-	-	-	5 938 708 462
Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	8 706 852 857				

¹³¹ Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.6 Отчета

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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 поправочных к итоговому результату оценки не представляется возможным. В соответствии с п. 2 ФСО V оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение рыночного (сравнительного) подхода для расчета стоимости оцениваемого земельного участка приводит к наиболее достоверному результату оценки.

Для определения стоимости Объекта оценки (здания с учетом земельного участка) 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 поправочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они согласованы. Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

Значения полуширины интервалов при сравнительном подходе по категориям городов

Таблица 10. Значения полуширины интервалов при сравнительном подходе, данные по Москве.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	22,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,1%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,5%	н/д
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	н/д
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,4%	23,0%

Рис. 70. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе¹³²

Таблица 16. Значения полуширины интервалов при доходном подходе, усредненные данные по России.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,9%	26,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,1%	25,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	27,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20,9%	32,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,0%	30,0%

Рис. 71. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе¹³³

Табл. 52. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
Активный рынок		
Специализированные высококласные складские объекты	12,10%	16,10%

Табл. 53. Неопределенность величины стоимости Объекта оценки

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	8 595 116 133	8 706 852 857	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	12,10%	16,10%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	7 555 107 081	7 305 049 547	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	9 635 125 185	10 108 656 167	-
Область пересечения диапазонов, руб.	min 7 305 049 547	max 9 635 125 185	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несут существенности 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. Большой вес

¹³² «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г.)

¹³³ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г.)

отдан Оценщиком сравнительному подходу, так как доходный подход учитывает конкретные условия заключенного Договора аренды, ставка по которому ниже рыночного диапазона, а также прогнозные рыночные данные о ставках аренды, которые подвержены влиянию различных внешних факторов, в связи с чем доходный подход в меньшей степени учитывает рыночную ситуацию и отражает специфику Объекта оценки. При этом по факторам достоверность информации и учет задачи оценки, по мнению Оценщика, подходы могут быть приняты равнозначными.

Табл. 54. Ранжирование факторов

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

Табл. 55. Определение весовых коэффициентов

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

Табл. 56. Согласование результатов для Объекта оценки

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	8 595 116 133	8 706 852 857	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	55,14%	44,86%	-
Итоговая величина стоимости Объекта оценки без учета НДС округленно до миллионов рублей, руб.	8 645 000 000		

Табл. 57. Согласование результатов для земельного участка

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок общей площадью 94 118 +/- 107 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, земельный участок 15/1, руб.	897 000 000	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до миллионов рублей, руб.¹³⁴	897 000 000		

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию 17 августа 2026 г.¹³⁵ составляет:

8 645 000 000 (Восемь миллиардов шестьсот сорок пять миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

¹³⁴ 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

¹³⁵ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4 Отчета

Табл. 58. Результаты оценки Объекта оценки¹³⁶

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС ¹³⁷
1	Складское здание Корпус 1 (этап 1)	77:17:0140308:3473	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1	75 709	7 748 000 000
2	Земельный участок	77:17:0140308:3486	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, земельный участок 15/1	94 118 +/- 107	897 000 000
Итого					8 645 000 000

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне $\pm 20\%$ от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

¹³⁶ Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку

¹³⁷ 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

«19» августа 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью ВПМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВПМ Недвижимость», имеющее лицензию ФКПБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Карпенковой Екатерины Игоревны, действующей на основании МЧД доверенности № 77/719-н/77-2025-6-2638 от 22.07.2025 г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость», № 402-ОН/130/2024 от 15 октября 2024 г.:

Таблица № 1

1	Объект оценки/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (в соответствии с требованиями ФСО №7, в случае оценки недвижимости)	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки (в соответствии с требованиями ФСО №7, в случае оценки недвижимости)	Право собственности на здание и земельный участок. Ограничения (обременения) прав: не зарегистрированы и не выявлены
3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых



		активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
4	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5	Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)), принятые предпосылки соответствуют определяемому виду стоимости.
6	Иные расчетные величины	Не определяются
7	Дата оценки	17 августа 2026 г.
8	Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания

Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

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

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

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

— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией.

недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

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

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

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

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

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

— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых

объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

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

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

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

— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости.

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

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

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при

		необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. — Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
9	Специальные допущения	Специальные допущения на момент составления Задания на оценку не выявлены. В случае возникновения в процессе оценки, специальные допущения будут приведены в отчете об оценке
10	Иные существенные допущения	Расчет стоимости проводится с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что договоры долгосрочной аренды (ДДА) (в случае их наличия на дату оценки) будут действительны в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены. В случае, если по состоянию на дату оценки ДДА не прошел/прошли государственную регистрацию, оценка проводится с учетом допущения, что ДДА будет/будут зарегистрирован/-ы. Иные существенные допущения не выявлены.
11	Ограничения оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за

		вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
12	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
13	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику отчет об оценке на русском языке в форме электронного документа, подписанного ЭЦП. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
14	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют (в соответствии с требованиями ФСО №7, в случае оценки недвижимости)	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
15	Срок проведения оценки	12 рабочих дней с момента предоставления документов согласно запросу Исполнителя
16	Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
17	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
18	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

		Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).
19	Применяемые стандарты оценочной деятельности	— Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) (в действующей редакции); Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции); — Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции); — Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
20	Сведения об оценщике, выполняющем оценку и подписывающем отчет	Оценка может проводится одним из нижеуказанных специалистов-оценщиков на усмотрение Исполнителя:

- Федосеева Наталья Владимировна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000659 от 02 декабря 2024 г., лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037073-1 от 24 мая 2024 года, член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 006304 от 29.01.2010 г., место нахождения СРО: г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 46, строение 2, подъезд 3, этаж 2. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 04.05.2009 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.

- Астахова Анна Николаевна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000553 от 14 ноября 2024 г., лимит ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) руб., срок действия полиса: с 18.11.2024 г. по 17.11.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037671-1 от 30 мая 2024 года, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 1583 от 12.02.2015, место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 16.07.2012 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.

- Антонова Екатерина Викторовна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Страховой полис № 27850011-1007227-134-000660 от 02 декабря 2024 г., лимит ответственности 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 040974-1 от 10 июля 2024 года, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой

	организации регистрационный № 3945 от 18.09.2018 г., место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 01.06.2011 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись. - Васильева Татьяна Юрьевна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в АО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 7811R/776/0000013/24 от 02.12.2024 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2027 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037064-1 от 24 мая 2024 года, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3996 от 25.09.2020 г., место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 01.03.2001 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.
--	--

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2

№	Наименование	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м
1.	Складское здание Корпус 1 (этап I)	77:17:0140308:3473	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15, стр. 1	75 709
2.	Земельный участок	77:17:0140308:3486	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. г. о. Троицк, д. Евсеево, ул. Евсеевская, земельный участок 15/1	94 118 +/- 107

Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего **Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»**, № 402-ОН/130/2024 от «15» октября 2024 г. и выполнено в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От Заказчика

От Исполнителя

Представитель по доверенности
ООО ВИМ Сбережения Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного комбинированного фонда
«ВИМ Недвижимость»

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

/Карпенкова Е.И./

/Найчук С.О./

Идентификатор документа 57a338b5-63ee-4075-8970-65919e73df84



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:	Подписи получателя:
Организация, сотрудник ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Доверенность: рег. номер, период действия и статус Не требуется для подписания
Сертификат: серийный номер, период действия 0253C07D009B83A0A947E898A532D095A0 с 20.11.2025 10:27 по 20.02.2027 10:27 GMT+03:00	Дата и время подписания 19.08.2026 16:18 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Организация, сотрудник Общество с ограниченной ответственностью Вим Сбережения Карпенкова Екатерина Игоревна Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ	Доверенность: рег. номер, период действия и статус 4cf7cc3b-2658-48d4-b6ef-b0e92f4a8d70 с 22.07.2025 00:00 по 31.12.2026 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку
Сертификат: серийный номер, период действия 682CE934E076E098414DAF34019FA7CB с 28.07.2026 11:06 по 28.07.2027 11:16 GMT+03:00	Дата и время подписания 19.08.2026 16:26 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Приложение 2. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/332692257/>

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/332692257/>

Обновлено: 6 авг. 16:10 9 просмотров, 2 за сегодня

Продается коммерческая земля, 260 сот.

Московская область, Подольск городской округ, Бюкотово деревня [На карте](#)
// Севернорольское шоссе 11 км от МКАД // Домодедовское шоссе 12 км от МКАД

Показать все фото



14 фото

Площадь участка: 260 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельского назначения

290 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)
[Предложить свою цену](#)

Например, 281 300 000 Р

Цена за сотку: 1 115 385 Р
Налог: УСН

+7 917 543-51-14
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 96472582

Саларьево парк от ПИК

Выгода на квартиры. Террасы, эркеры и окна в пол



<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/332692257/>

Фотографии (14) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Продается коммерческая земля, 260 сот.

290 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)
[Предложить свою цену](#)

Например, 281 300 000 Р

Цена за сотку: 1 115 385 Р
Налог: УСН

+7 917 543-51-14
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 96472582

Собственник!
Торг!
Могу Продать Половину Участка!
Все Коммуникации Проведены По Участку.
Устроено:
Ливневки.
Закладные Под Электрику.
Планировка, Снят Плодородный Слой.
Сделана Препроектия Посадка Зданий.
Можно Построить По Полу ДО 16 000 КВ. М.

Один Собственник. Свободная Продажа.

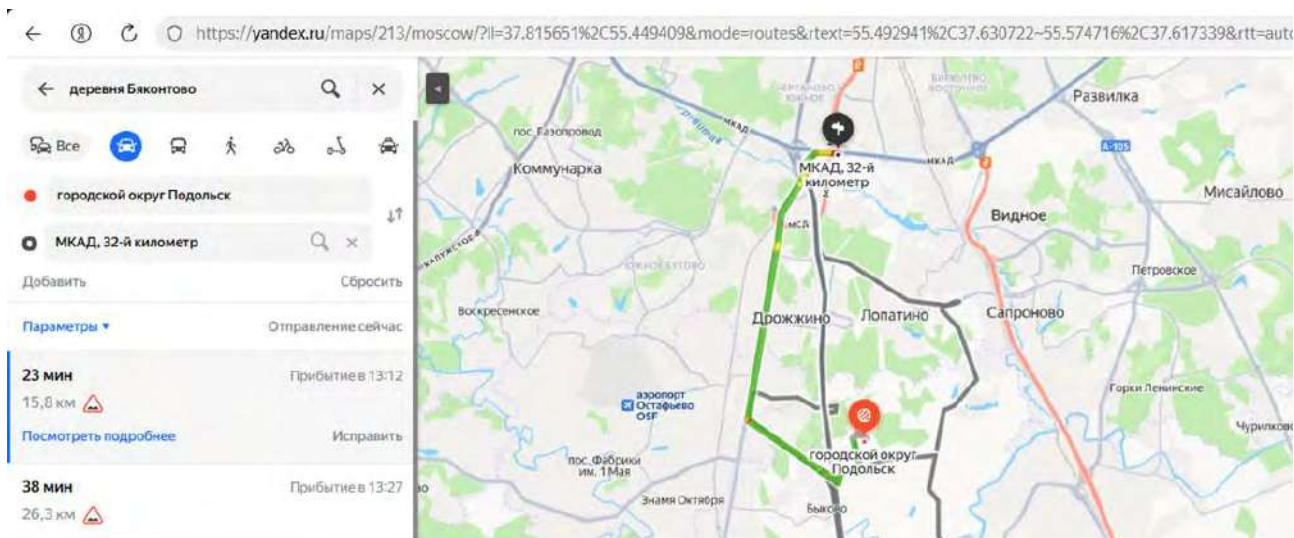
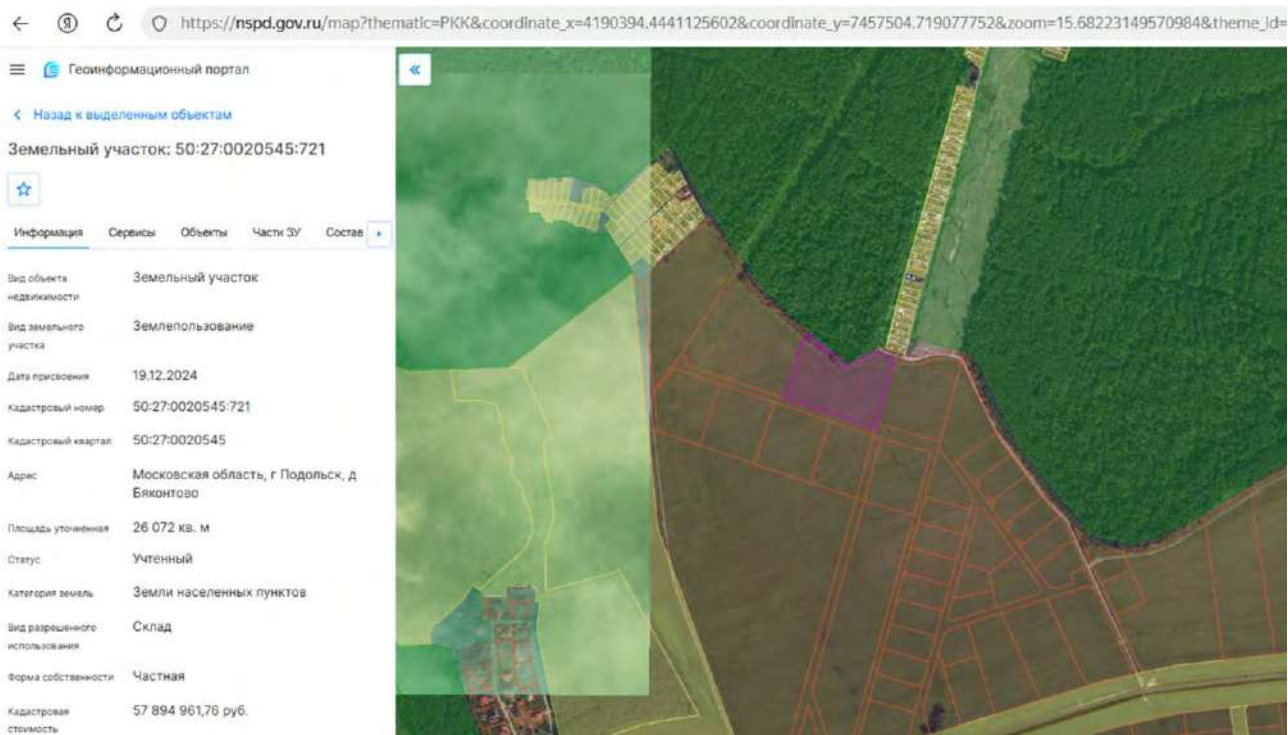
Агентам Не Звонить Вообще!

Продам Ровный Участок.

Огороженная Территория.

Получены ТУ на электроэнергию 630 квт.
Могу Продать Половину Участка!
Так-ЖЕ Являемся Строительной Компанией. Можем Построить Для Вас Склад Или Производство!

[Свернуть](#)



<https://www.cian.ru/sale/commercial/322327158/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/322327158/>

Обновлено: 27 июля, 10:05 • 501 просмотр, 1 за сегодня.

Продается коммерческая земля, 5,2 га

Москва, ТАО (Троицкий), Терехово, деревня, 55с3 На карте

М/ Калужское шоссе - 32 км от МКАД М/ Киевское шоссе - 38 км от МКАД

Потаново 30 мин Троицк откроется в 2029 24 мин

Ватуткино откроется в 2029 25 мин

Показать



Площадь участка
5,2 га

Продается коммерческий участок рядом с деревней Терехово.

Участок не привязан на Яндекс картах по-этому указана ближайшая точка.

Координат точки участка:
55.406695, 37.210241

580 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 562 600 000 Р

Цена за гектар

111 538 462 Р

Налог

УСН

+7 923 074-04-19

Номер только для звонков, сообщения не дрйдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Тарас Анявей

Суперрегент

4,6 · 9

Квартал Мит от ПИК

Видовые квартиры с выгодой до 2,3 млн руб.

ПИК



<https://www.cian.ru/sale/commercial/322327158/>

Фотографии (12) Описание Расположение Контактное лицо Показание объявлений

Коммерческая земля, 5,2 га

- Площадь: 5,2 га.
- Заведено 510 кВт.
- Две скважины.

Транспортная доступности: Асфальтированные дороги,

расстояние ДО:

- А-107 - прямо у участка!

- ЦКАД - 1 км.

- Калужское шоссе - 2,3 км

- МКАД - 31 км.

- АЗС Трасса - прямо у участка!

Локация: Ближайший участок по размещению у А-107 с удобными выездами на ЦКАД и Калужское шоссе. Прямо у участка АЗС, Автобусная остановка.

Оптимальная локация для логистики и производства рядом ЦКАД и ключевые трассы, что снижает транспортные издержки.

Возможности использования:

- Административно-торговые здания
- Производственные цеха/Промышленность
- Складские комплексы
- Логистический центр
- Перерабатывающее предприятие
- Инженерная и транспортная инфраструктура

Дополнительные преимущества:

- Прямая видимость ЦКАД, удобные съезды и выезды.
- Участок угловой, можно сделать несколько въездов (сквозной проезд).
- Отсутствует перепад рельефа на участке, также отсутствуют ограничения.

Звоните прямо сейчас!

Покажу в любое время, полная стоимость в ДКП!

Есть возможность размежевать участок (зайти с партнером).

Свернуть

580 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 562 600 000 Р

Цена за гектар

111 538 462 Р

Налог

УСН

+7 923 074-04-19

Номер только для звонков, сообщения не дрйдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Тарас Анявей

Суперрегент

4,6 · 9

Квартал Мит от ПИК

Видовые квартиры с выгодой до 2,3 млн руб.

ПИК



https://www.cian.ru/sale/commercial/322327158/

Фотографии (12) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 5,2 га

Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь

5,2 га

Разрешенное использование

Склады

Коммуникации и удобства

Электричество

Есть, на участке

Газ

Есть, по границе участка

Водоснабжение

Есть, на участке

Подъездные пути

Асфальтированная дорога

580 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

[Предложить свою цену](#)

Например, 562 600 000 ₽

Цена за гектар

111 538 462 ₽

Налог

УСН

+7 923 074-04-19

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения



Автор объявления

Тарас Авдеев

🌟 Суперагент

★ 4,6 · 9

Квартал Мит от ПИК

Видовые квартиры с выгодой до 2,3 млн руб.

ПИК



← ↻ 🔍 https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048&coordinate_x=4142571.3995272033&coordinate_y=7441040.5

Геоинформационный портал

[Назад к выделенным объектам](#)

Земельный участок: 50:27:0020132:88



Информация

Сервисы

Объекты

Части 3У

Состав

Вид объекта

Земельный участок

Вид объекта

Землепользование

Вид земельного участка

Землепользование

Дата присвоения

17.02.2011

Кадастровый номер

50:27:0020132:88

Кадастровый квартал

77:22:0020132

Адрес

Российская Федерация, город Москва, восточный административный округ Краснопахорский, деревня Терехово, земельный участок 48
[Свернуть](#)

Площадь уточненная

39 090 кв. м

Статус

Учтенный

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Для размещения административно-торговых зданий, промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур
[Свернуть](#)

Форма собственности

—

Кадастровая стоимость

138 260 157,3 руб.



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048&coordinate_x=4142396.358211213&coordinate_y=7440997.359265

Геоинформационный портал

[Назад к выделенным объектам](#)

Земельный участок: 50:27:0020132:87

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	17.02.2011
кадастровый номер	50:27:0020132:87
кадастровый квартал	77-22-0020132
Адрес	Российская Федерация, город Москва, внтер.г. муниципальный округ Краснопахорский, деревня Терехово, земельный участок 48А Свернуть
Площадь уточненная	12 730 кв. м
Статус	Учтенный
категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения административно-торговых зданий, промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур Свернуть
форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	48 281 707,5 руб.



г. Москва, ТАО (Проектир.), Терехово

Всё

МКАД, 41-й километр, 4с50

деревня Терехово, 48Б

Добавить

Параметры

32 мин 33 км

43 мин 36 км

49 мин 63 км

Без 2 варианта

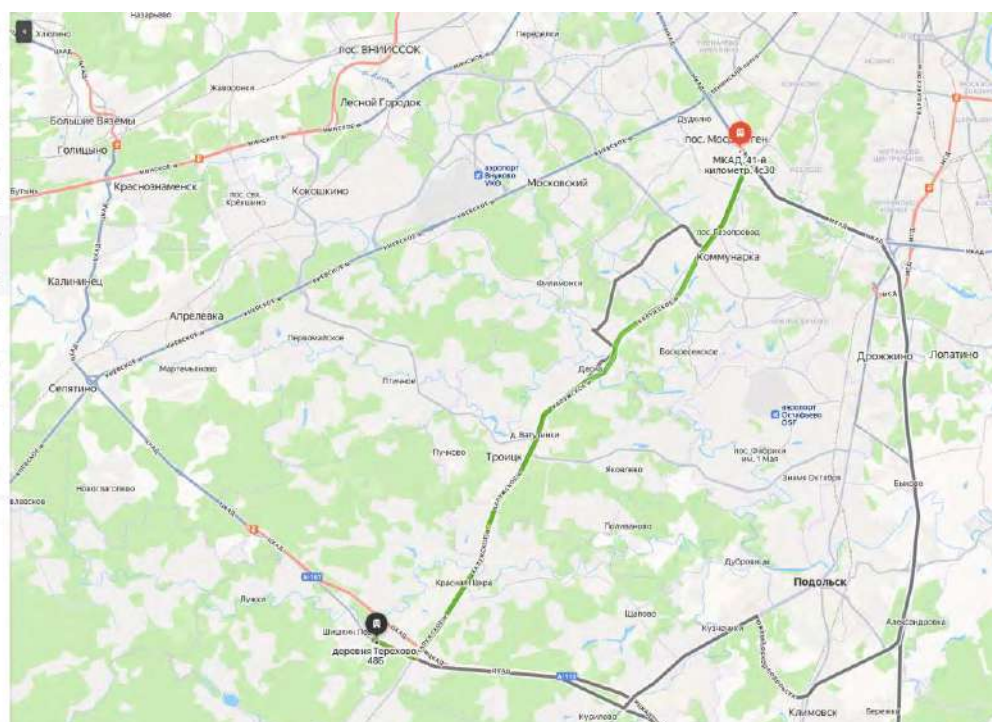
Отправить этот маршрут на телефон

Отправить

КАК СОХРАНИТЬ БИЗНЕС, КОГДА РАСХОДЫ РАСТУТ БЫСТРЕЕ ДОХОДОВ?

Рассказан 27 августа на конференции ТОК

КУПИТЬ ОТВЕТ



https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_promnaznacheniya_8031851694

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_promnaznacheniya_8031851694

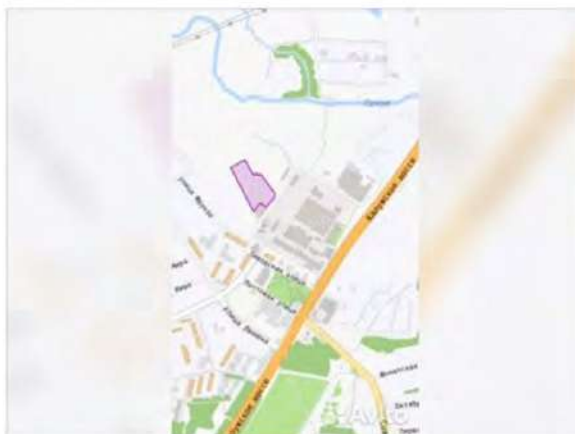
Участок 1,57 га (промназначения)

159 000 000 ₽

1 012 739 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить



8 909 936-59-31

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Владис

Агентство



Надёжный партнёр

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Курников Алексей Васильевич

Об участке

Площадь: 157 сот.

Расстояние от МКАД: 24 км

Расположение

Москва, Троицкий административный округ,
Краснопахорский р-н, квартал № 95
Калужское шоссе, 24 км

[Показать карту](#)

Описание

Код объекта: 2080751.

Продается земельный участок 1,57 га. Удаленность от МКАД 25 км.

Категория земель - земли населенных пунктов. Пром. назначение.

Все коммуникации по границе участка, возможность подключения до 2 МВт.

Удобный заезд, асфальт до участка.

№ 8031851694 · 16 августа в 18:15 ·
272 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=4149840.3572089495&coordinate_y=7446441.740669085&zoom=17,1016639630592738

Геоинформационный портал

[Назад к выделенным объектам](#)

Земельный участок: 77:22:0020104:49

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	11.04.2014
Кадастровый номер	77:22:0020104:49
Кадастровый квартал	77:22:0020104
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Краснопахорский, село Красная Пахра, улица Центральная, земельный участок 14
Площадь участка	15 647 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства производственно-складского комплекса
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	45 171 167,83 руб.



Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Краснопахорский

Все

район Теплый Стан

село Красная Пахра, 14

Добавить

Параметры

35 мин

35 км

Посмотреть подробнее

47 мин

35 км

Отправить этот маршрут на телефон

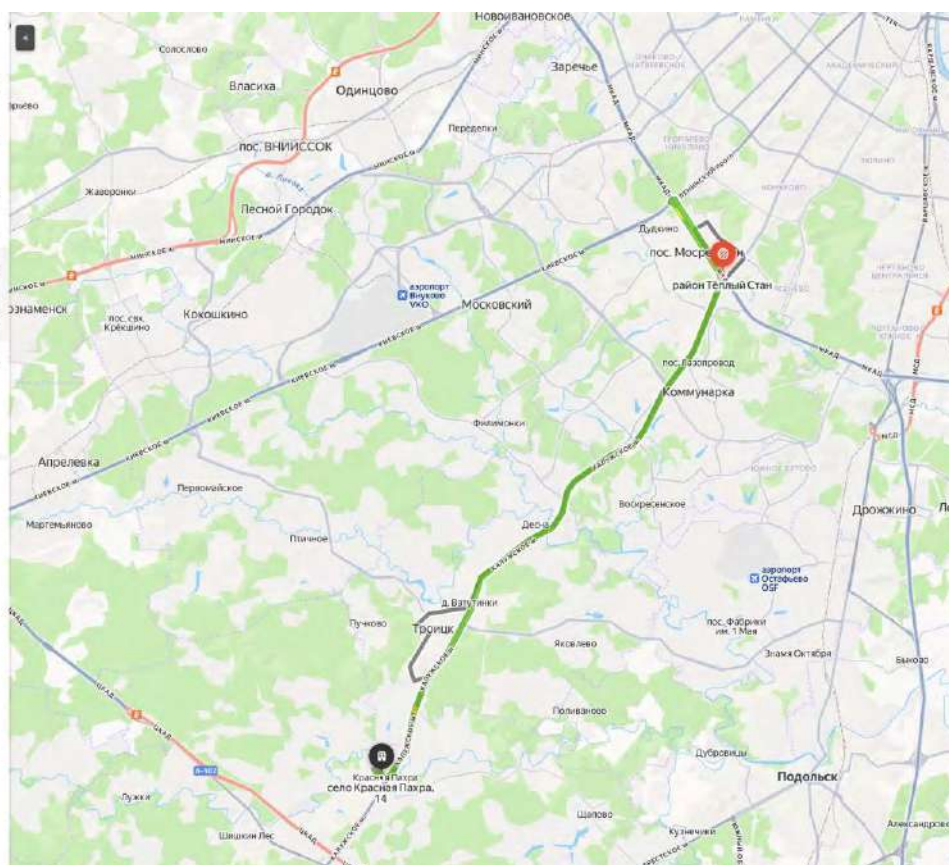
Отправить

ТОК

КАК СОХРАНИТЬ БИЗНЕС, КОГДА РАСХОДЫ РАСТУТ БЫСТРЕЕ ДОХОДОВ?

Расскажите 27 августа на конференции ТОК

КУПИТЬ ОТВЕТ



https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_533_ga_promnaznacheniya_7896506493

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_533_ga_promnaznacheniya_7896506493

Участок 5,33 га (промназначения)

499 000 000 ₽

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

936 210 ₽ за сотку



8 938 222-42-97

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Альфатехформ
Агентство
На Авито с 2026 года



Данные подтверждены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 533 сот.

Расстояние от МКАД: 23 км

Расположение

Московская обл., Подольск, мкр-н Климовск,
Бережковский пр., 15А
Варшавское шоссе, 23 км

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок промназначения 5,33 Га.
Объект расположен по адресу:
М.О., г.о. Подольск, г.Подольск, мкр.Климовск, Территория Индустриального
Парка Коледино
Расстояние до МКАД - 23 км. По Симферопольскому ш.
Удобный подъезд к участку.
Земельный участок расположен в территориальной зоне "П" -
производственная зона.

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_533_ga_promnaznacheniya_7896506493

Основные ВРИ:

- Производственная деятельность 6.0;
- Тяжелая промышленность 6.2;
- Автомобилестроительная промышленность 6.2.1;
- Легкая промышленность 6.3(фармацевтическая промышленность 6.3.1, электронная промышленность 6.3.3, ювелирная промышленность 6.3.4);
- Пищевая промышленность 6.4;
- Нефтехимическая промышленность 6.5;
- Строительная промышленность 6.6;
- Связь 6.8;
- Склады 6.9 (Складские площадки 6.9.1);
- Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11
- Другие

Коммуникации:

• Есть возможность подключение электричества, воды, канализации и газа за отдельную плату.

Возможно дробление участка от 1,5 га.

Сам участок ровный и сухой, имеет круглогодичный подъезд с асфальта и грунтовую дорогу по самому участку.

Оперативный показ по предварительной договоренности. Быстрый выход на сделку. Гарантия юридической чистоты объекта, прозрачности сделки, наличия всех документов.

Подробная информация по телефону.

499 000 000 Р

936 210 Р за сотку

8 938 222-42-97

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Альфатексформ
Агентство
На Авито с 2026 года

Данные подтверждены

№ 7896506493 - 21 июля в 13:02
207 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться на объявление

<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.967683%2C55.316910&mode=routes&rtxt=55.381184%2C37.593421~55.574716%2C37.617339>

← территория Индустриальный Парк К

Все

деревня Коледино

МКАД, 32-й километр

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

33 мин	Прибытие в 14:33
27,5 км	
Посмотреть подробнее	Исправить
36 мин	Прибытие в 14:36
25,6 км	
38 мин	Прибытие в 14:38
27,3 км	

Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

<https://www.cian.ru/sale/commercial/332396537/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/332396537/>

Обновлено: 10 авг, 10:01 • 7 просмотров, 2 за сегодня

Продается склад (А)

Москва, ТАО (Троицкий), Роднево СНТ, 13с2 [На карте](#)
 М/ Калужское шоссе 35 км от МКАД М/ Симферопольское шоссе 36 км от МКАД
 Подольск 27 Мин.

Показать



15 фото

Площадь: 54 000 м² Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 12,0 м

7 246 800 000 Р

[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену

Например, 7 029 396 000 Р

Цена за метр 134 200 Р
 Налог НДС включен 1 306 800 000 Р

+7 980 191-45-50
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость

На Циан 10 лет Объектов в работе 784

ФИЛИАЛ
HERZEN CRE Department
 Суперагент
 3,0 - 4

Мультиквартал СИТИДЗЕН

<https://www.cian.ru/sale/commercial/332396537/>

фотография (15) Описание Расположение Похожие объявления

Склад 54 000 м²

Уникальный номер помещения - 9696-444.

Строительство современного производственно-складского комплекса класса А.
 Удобное расположение: 35 км. до МКАД.
 Добавьте объявление в избранное, чтобы не упустить выгодное предложение!

Рабочая высота потолка 12 м
 Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием. Допустимая нагрузка на пол 9 т/м². Полы устойчивы к низким температурам.
 Шаг колонн 12 x 24 м
 Дверные ворота с герметизаторами проемов и выравнивающими платформами.

Каркас выполнен из стальных конструкций.
 Фундамент монолитный железобетонный.
 Мезонин выполнен из железобетонных конструкций по металлическим балкам.
 Огнезащита металлических конструкций осуществляется огнезащитной обмазкой

Предусмотрено устройство дополнительного грузового перекрытия.
 Нагрузка 3 тонны/м².
 Рабочая высота под антресолю 4,2 м.; над антресолю 6,9 м.
 Решение предусматривает использование стандартного погрузчика при выполнении грузовых операций

Покровение кровли состоит из многослойного "пирога" толщиной 150мм и 120мм с поливинилхлоридной мембраной, утеплителем и слоен паронизацией.
 Стальной профилированный настил по двускатным металлическим фермам с уклоном 3%, с внутренним водостоком со сроком службы более 20 лет.
 Уникальная теплопроводность материалов со сроком службы более 20 лет.

Административно-бытовые помещения (офисные, санитарно-бытовые помещения персонала, серверные, комнаты приема пищи, санузлы, подсобные помещения) расположены на первом этаже и на антресоли встройке.
 АБК оснащены sprinklerной системой пожаротушения, пожарной сигнализацией, кондиционерами, приточно-вытяжной вентиляцией и розетками.

Люки дымоудаления оснащены пневмоприводом, срабатывающим при поступлении сигнала о задымлении.
 При срабатывании пожарной сигнализации открываются люки дымоудаления для удаления продуктов горения и проветривания здания.
 Светопрозрачный элемент выполнен из монолитного поликарбоната.
 Дополнительные функции:
 • освещение в дневное время;
 • естественная вентиляция.

7 246 800 000 Р

[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену

Например, 7 029 396 000 Р

Цена за метр 134 200 Р
 Налог НДС включен 1 306 800 000 Р

+7 980 191-45-50
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость

На Циан 10 лет Объектов в работе 784

ФИЛИАЛ
HERZEN CRE Department
 Суперагент
 3,0 - 4

Мультиквартал СИТИДЗЕН

Выгода на квартиры до 4 млн Р. Каскад парков и набережных



<https://www.cian.ru/sale/commercial/332396537/>

Фотографии (15) Описание Расположение Похожие объявления

Склад 54 000 м²

Каждый корпус оснащен автономной блочно-модульной газовой котельной, -водородном газе по ГОСТ Р 52087-2003.
Предусмотрена возможность перевода котельных на природный газ.
Электроснабжение обеспечивается подключением к существующим городским сетям. Мощность 200 кВт
Использование газа позволяет экономить расходы на отопление до 50%.
Источник водоснабжения – МОСВОДОКАНАЛ.

Огороженная территория.
Удобный въезд.
Все условия для комфортной работы.
Подробности по запросу

Почему стоит обратиться к нам:
1) Работаем с 2014 года
2) Специализируемся только на индустриальной и складской недвижимости
3) У нас одна из самых больших баз собственников и клиентов
4) Не берём комиссию с арендаторов/покупателей.

Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните!

[Свернуть](#)

7 246 800 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 7 029 396 000 Р

Цена за метр 134 200 Р
Налог НДС включен: 1 306 800 000 Р

+7 980 191-45-50

Номер только для звонков, сообщения не дрэдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&coordinate_x=4167240.1695972667&coordinate_y=7431969.79180902&zoom=15.5792

Геоматериальный портал

[Закрыть карточку](#)

Земельный участок: 77:22:0030650:1248

[Земельный участок](#)

[Сервисы](#) [Объекты](#) [Части ЗУ](#) [Состав](#)

Информация

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование

Дата присвоения: 09.09.2024

Кадастровый номер: 77:22:0030650:1248

Кадастровый квартал: 77:22:0030650

Адрес: Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Краснопахорский, кв-л 401, з/у 16

Посада уточненная: 109 204 кв. м

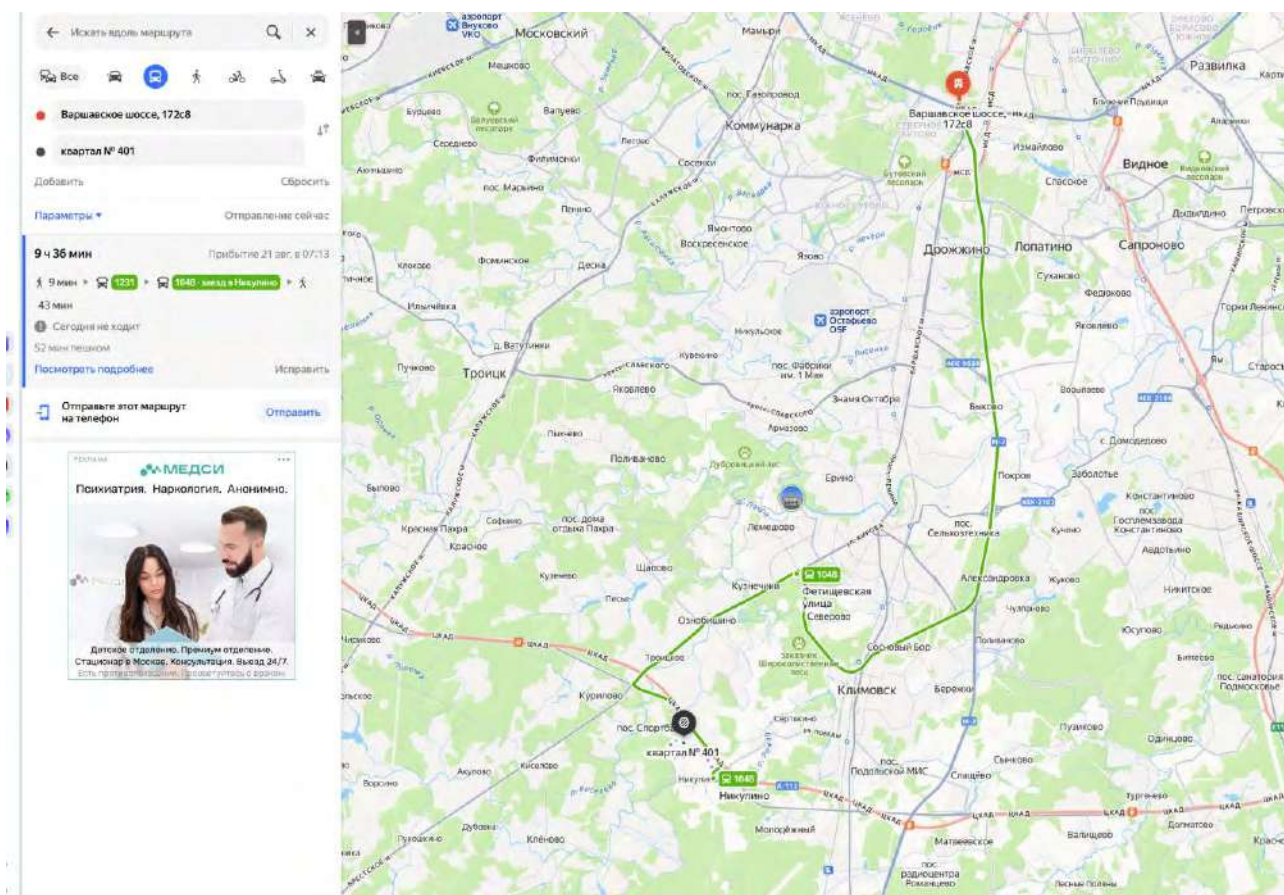
Статус: Учтенный

Категория земель: Земля населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Тяжелая промышленность (6.2); Фарфоро-фаянсовая промышленность (6.3.2); Электронная промышленность (6.3.3); Нефтехимическая промышленность (6.5); Строительная промышленность (6.6); Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

Форма собственности: Государственная субъекта РФ

Кадастровая стоимость: 231 308 268,52 руб.



https://www.cian.ru/sale/commercial/332618718/

Ссылка: cian.ru/sale/commercial/332618718/

Циан Уведомление о новых объявлениях

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Домодедово > Инженерная > Продажа складов в Домодедово > с. Константиновское > Каширское шоссе > Симферопольское шоссе > метро Подольск

Симферопольское шоссе 17 км от МКАД 19:52 10 просмотров, нет за сегодня

Продается склад (А)

Московская область, Домодедовский городской округ, Константиновское с/пос. На карте:
 М Каширское шоссе 17 км от МКАД М Симферопольское шоссе 17 км от МКАД
 Подольск 20 мин. Косино-Угличская 28 мин. Щербинка 20 мин.

Показать карту

Домодедово 1
 Симферопольское ш. — 17 км
 с. Домодедово — 4,5 км
 Каширское ш. — 3,5 км

3 фото

54 516 м² 1 из 1 12,0 м.

5 887 728 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 5 711 096 100 Р

Цена за метр: 108 000 Р
 Налог: НДС включено: 1 061 721 442 Р

+7 980 191-45-50
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
 На Циане 10 лет Объектов в работе: 906

РАБОТОДАТЕЛЬ
CRE Department
 Суперпартнер 20+4

https://www.cian.ru/sale/commercial/332618718/

Фотографии (3) Описание Расположение Показать объявления

Склад, 54 516 м²

Уникальный номер помещения - 10031-3428.

Собственник предлагает построить современные производственно-складские помещения под ключ по вашему техническому заданию по модели Build-to-suit. Удобное расположение земельного участка под строительство: 17 км. до МКАД. Добавьте объявление в избранное, чтобы не упустить выгодное предложение!

Готовые инженерные коммуникации и инфраструктура.
 Доступность трудовых ресурсов в радиусе 30 км более 13 500 000 человек.
 Снижение эксплуатационных расходов за счет энергоэффективности зданий.
 Соответствие международным стандартам пожарной безопасности.

Строительство "под ключ": инженерные изыскания, проектирование, прохождение экспертизы, получение разрешительной документации на строительство, возведение здания, установка внутренних инженерных систем, пусконаладочные работы, ввод объекта в эксплуатацию, выполнение твердых покрытий и благоустройство согласно генеральному плану. Индустриальные здания, которые могут быть использованы как под склад или распределительный центр, так и под производство, проектируются и возводятся с учетом всех ваших пожеланий.

Огороженная территория.
 Удобный выезд.
 Все условия для комфортной работы.
 Подробности по запросу

Почему стоит обратиться к нам:
 1) Работаем с 2014 года
 2) Специализируемся только на индустриальной и складской недвижимости
 3) У нас одна из самых больших баз собственников и клиентов
 4) Не берем комиссию с арендаторов/покупателей.

Подберем оптимальное решение под ваши задачи. Звоните!

Build-to-suit (BTS) это современный механизм строительства различных видов зданий под конкретные технические требования. Build-to-suit дословно переводится как "строить, чтобы удовлетворять требованиям" или более привычный русский вариант "строить под ключ".

Преимущества модели Build-to-suit.

Нет необходимости тратить время и деньги на поиск подходящего варианта или на перепланировку помещения, не соответствующего требованиям.
 Вы получаете качественное помещение с современной инфраструктурой и техническими характеристиками, идеально соответствующими его нуждам. Возможность сэкономить около 40-50% средств по сравнению с покупкой и перепланировкой уже готового здания.
 Можно до начала строительства учесть стратегические планы развития компании. Например, построить склад большей площади. Тогда можно будет прибыльно сдавать неиспользуемые квадраты в аренду, а позже (с ростом компании) расширяться без лишних затрат.

5 887 728 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 5 711 096 100 Р

Цена за метр: 108 000 Р
 Налог: НДС включено: 1 061 721 442 Р

+7 980 191-45-50
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

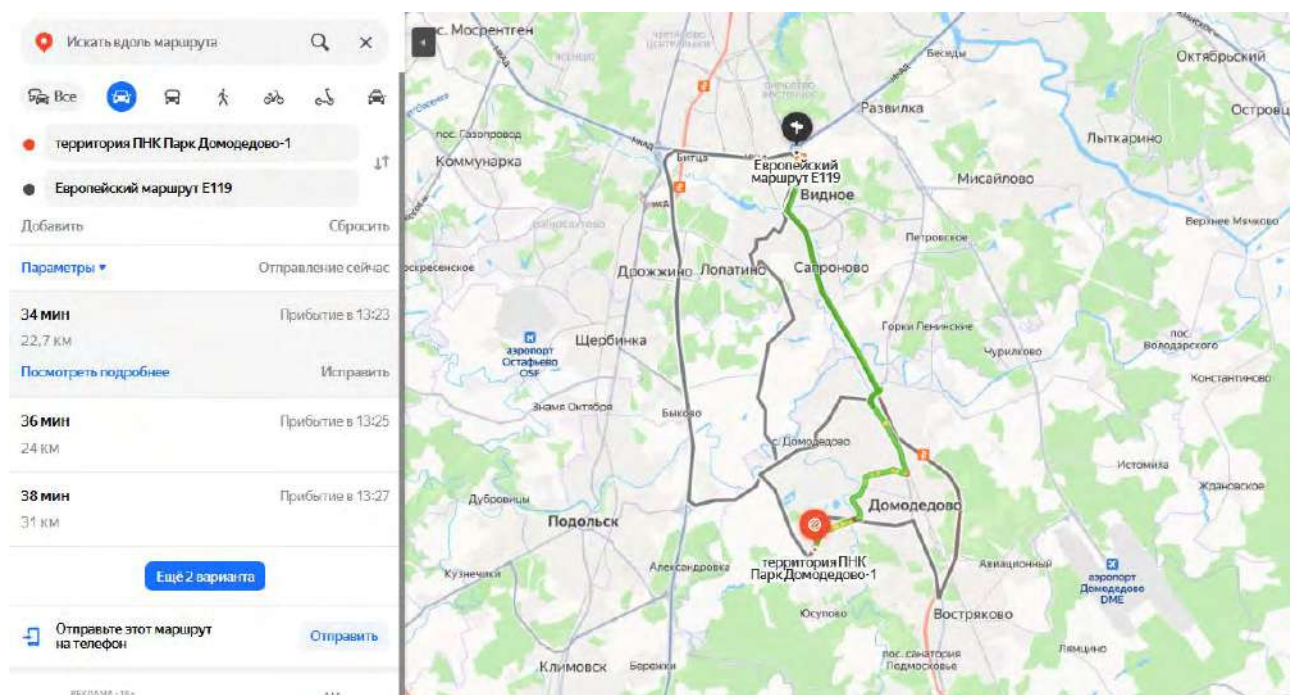
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
 На Циане 10 лет Объектов в работе: 800

РАБОТОДАТЕЛЬ
CRE Department
 Суперпартнер 20+4

AFI Development
 Склады по-черному 33%. Квартыры с ключами от 8,5 млн Р. Купи сейчас - плати потом. Отсрочка платежа 0%

WAFI



<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/313239383/>

Обновлено: 16 авг, 19:10 • 101 просмотра, 1 за сегодня

Продается склад (А)

Московская область, Лыткарино, Детский городок 3/4П территория: На карте
 М Новорязанское шоссе 21 км от МКАД М Новогорьское шоссе 19 км от МКАД
 Удальная 15 мин Бюково 17 мин Малаховка 18 мин

Понравилось

2 фото

Площадь: 25 000 м² Этаж: 1 из 3

4 422 500 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 176 900 Р
 Налог НДС включен: 797 500 000 Р

+7 910 425-39-82
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CORE XP
 Документы проверены

На Цане 9 лет Объекты в работе 378

РИЭЛТОР
CORE XP Складская недвижимость

МАУНТ ворктейлс:
 Офисы класса «А» с панорамными видами на парк и город. Лизинг — аванс до 10%

FORMA

https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/313239383/

Фотографии (2) Описание Расположение Контактное лицо

Склад, 25 000 м²

Номер объекта: 538044. Продажа склада от собственника.
Дата доступа: 4 квартал 2025 г.

ВАЖНО
прямая продажа от собственника

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Площадь: 25000 кв.м
- Класс: А
- Рабочая высота потолков: 12 м
- Нагрузка на пол: 8 тонн
- 1 док на 1 000 кв. м.
- Шаг колонн: 12*24
- Спринклерная система пожаротушения
- Бетонный пол с антипылевым покрытием

РАСПОЛОЖЕНИЕ
Московская область, г. Лыткарино, Детский городок ЗИЛ

Почему стоит обратиться к нам?

- Самая большая и актуальная база недвижимости
- Подбор оптимального предложения с учетом задач вашей компании
- Консультация и сопровождение на всех этапах сделки
- Организация просмотров в любое удобное время
- Возможность виртуального тура

Звоните и мы оперативно организуем показ и ответим на все интересующие Вас вопросы!

Свернуть

4 422 500 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 176 900 Р
Налог НДС включен: 797 500 000 Р

+7 910 425-39-82

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CORE.XP
Документы проверены

На Цие 9 лет
Объектов в работе 378

РЕНТОР
Складская недвижимость

МАУНТ ворклейс

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.126777%2C55.546623&mode=routes&rtext=55.571752%2C37.957587~55.657130%2C

← территория "Детский городок "ЗИЛ" Q X

← Все

Детский городок ЗИЛ

улица Верхние Поля

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

26 мин	Прибытие в 14:30
23,2 км	
27 мин	Прибытие в 14:30
21,9 км	
33 мин	Прибытие в 14:37
22,7 км	
36 мин	Прибытие в 14:39
19,3 км	

Посмотреть подробнее Исправить

← ↻ 🔍 https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36048&coordinate_x=4226256.1333215348

Геоинформационный портал

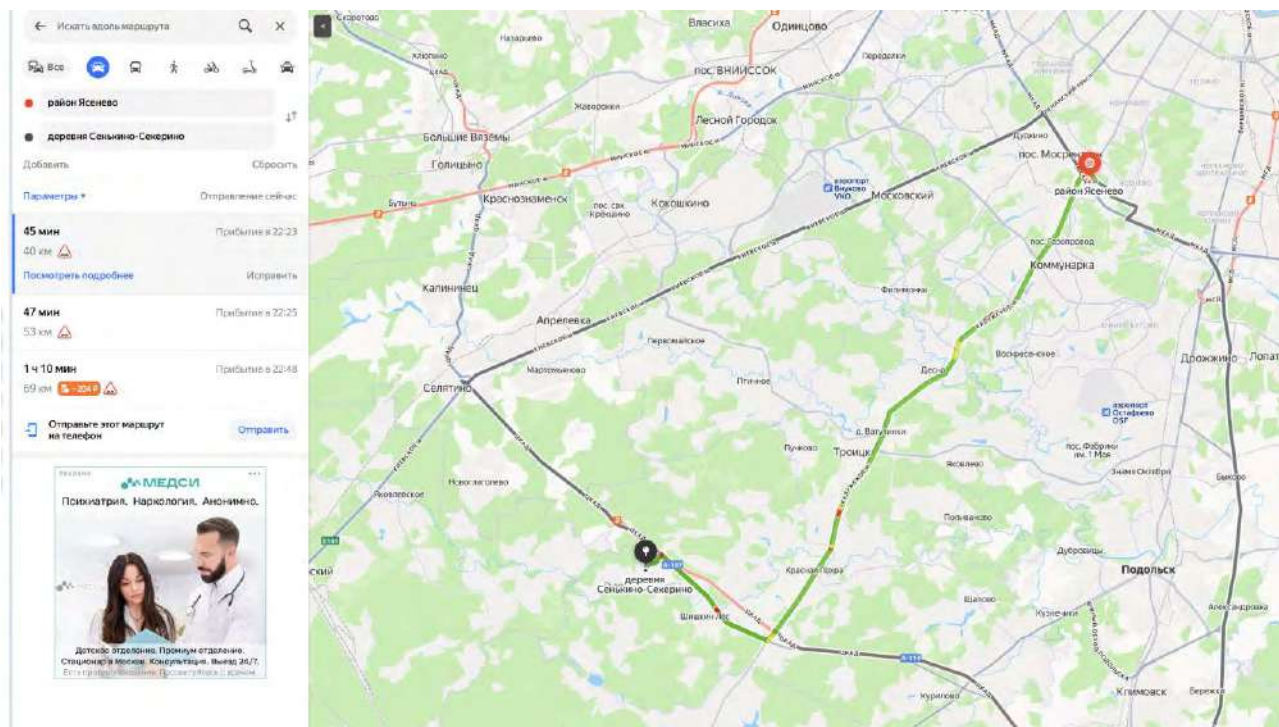
← Назад к выделенным объектам

Земельный участок: 50:53:0020202:250

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	05.09.2019
Кадастровый номер	50:53:0020202:250
Кадастровый квартал	50:53:0020202
Адрес	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Московская область, г. Лыткарино, Детский городок ЗИЛ Свернуть
Площадь уточненная	57 677 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Производственная деятельность
Форма собственности	Муниципальная
Кадастровая стоимость	178 693 151,09 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 098,17 руб./кв. м



Аналоги, используемые в рамках анализа арендной ставки

https://www.avito.ru/konstantinovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_35938_m_8061712977

https://www.avito.ru/konstantinovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_35938_m_8061712977

Сдам складское помещение, 35938 м²

♥ В избранное

≡ Сравнить

↓ Скачать презентацию

38 932 833 ₽
в месяц

1 083 ₽ в месяц за м², без залога

8 981 327-88-72

Написать сообщение

Онлайн

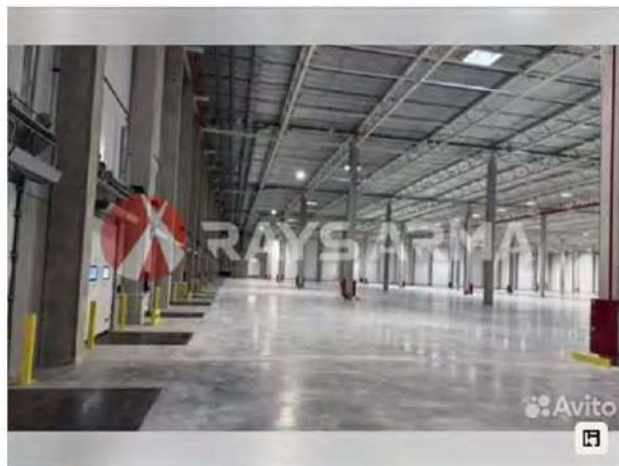
Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 35938 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 12 м

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Платежи включены:
эксплуатационные

RAYS ARMA

Компания

Надёжный партнёр

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Матвеев Павел



https://www.avito.ru/konstantinovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_35938_m_8061712977

Расположение

Московская обл., г.о. Домодедово, д. Кучино, 57

[Показать карту](#)

38 932 833 ₽
в месяц

1 083 ₽ в месяц за м², без залога

Описание

Предлагается к аренде складской комплекс категории А - 35938 м. кв.
Объект находится на юге Московской области, г.Домодедово, Каширское шоссе, в 17 км от МКАД.

Деление складского комплекса не предполагается
35938 м.кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 12.0 м., покрытие - антипыль.
Нагрузка на пол 8.0 т/м.кв.. Офисные помещения 1224 м.кв.
ТУ, коммуникации и безопасность: 200кВт, телефония,

Ставка аренды:

- пол 13000 руб. м2/год
- офисы 13000 руб. м2/год

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу

На объекте возможно организовать: сухой склад, пищевое, алкогольный склад, фармацевтический склад, грузоперевозки/логистика.

ID 12576-A-1

О здании

Тип здания: **другой**
Класс здания: **A**

Парковка: **на улице**

№ 8061712977 · 2 августа в 16:42 ·
31 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

8 981 327-88-72

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

RAVS ARMA

Компания



[Надежный партнёр](#)

Данные подтверждены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Матвеев Павел

<https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/326284263/>

vidnoye.cian.ru/rent/commercial/326284263/

Циан

Умный помощник

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложение Циан ГИИС

Недвижимость в Ленинградской > Коммерческая > Аренда складов в Ленинградской > Гораки (Волосовский р-н) > Промышленная территория > Кошарская ул., 10 > Москва - Аэропорт Домодедово, 10-105 шоссе

2 фотографии из 14, 1 из 13 25 просмотров, 1 за сегодня

Сдается склад, 7 000 м²

Московская область, Ленинский городской округ, Горный Ленинский пгт, Промышленная территория, Набережная Кошарского шоссе, 9 км от МКАД / Московская область, Ленинский городской округ, Горный Ленинский пгт, Промышленная территория, Набережная Кошарского шоссе, 9 км от МКАД / Московская область, Ленинский городской округ, Горный Ленинский пгт, Промышленная территория, Набережная Кошарского шоссе, 9 км от МКАД

Домодедовская 16 мин Красногвардейская 12 мин Ореолов 10 мин

Помолчать



Фото

8 166 667 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 7 921 600 Р

Цена за метр	14 000 Р в год
Налог	НДС включен: 1 472 334 Р
Комиссия с арендатора	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 933 787-89-75
+7 916 979-89-65

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро ответить на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELN group
Суперант

Площадь: 7 000 м²

Этаж: 1 из 1

Выс. потолка: 12,0 м.

<https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/326284263/>

Фотографии (1) Описание Расположение Показать объявления

Склад класса А площадью 7000 м2 со стеллажами. Высота потолка - 12 м. Ворота - 6 шт. Отопление и водоснабжение. Прямая аренда на длительный срок. Возможно деление площади 1/2. Круглосуточный и бесплатный выезд на территорию комплекса. Арендные каникулы.

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Мою еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия аренды

Предприятие	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

8 166 667 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 7 921 600 Р

Цена за метр	14 000 Р в год
Налог	НДС включен: 1 472 334 Р
Комиссия с арендатора	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 933 787-89-75
+7 916 979-89-65

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

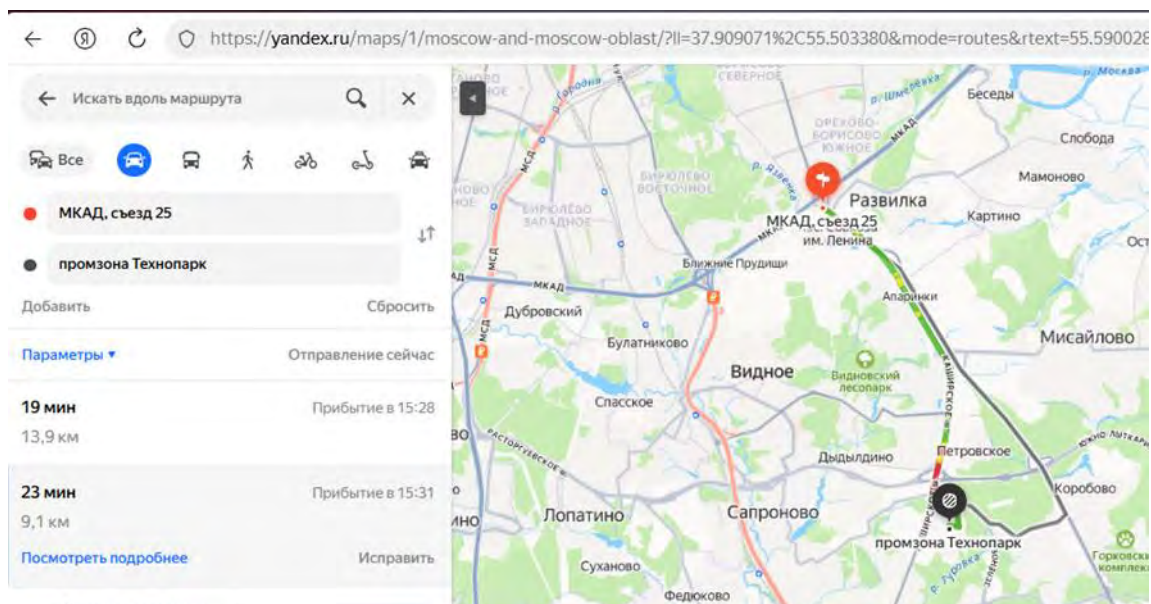
Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELN group
Суперант

Стоун Грэй

Старт продаж видовых квартир на Юго-Западе в ЖК Бизнес+ класса от 22 млн руб.





<https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/320109947/>

<https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/320109947/>

Обновлено: 27 июл 08:33 • 37 просмотров, 1 за сегодня

Сдается склад, 25 550 м²

Московская область, Лыткарино, Детский городок ЗИЛ территория, с41 На карте
 // Новорязанское шоссе 21 км от МКАД // Новогорьское шоссе 19 км от МКАД
 D3 Удильная 14 мин. D3 Бяково 17 мин. D3 Малаховка 18 мин.

Показать фото

Фото

Площадь: 25 550 м² Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 12,0 м.

30 872 917 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предпочтите свою цену

Например, 29 946 700 Р

Цена за метр 14 500 Р в год
 Налог НДС включен: 5 565 642 Р
 Комиссия с арендатора нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не включены

+7 982 490-77-61
+7 982 932-56-99

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения

IBC АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IBC Недвижимость
 📄 Документы проверены

На сайте: 2 года Объектов в работе: 55

ЖК «Сидней Сити» от ФСК

https://lytkarino.cian.ru/rent/commercial/320109947/

Фотографии (1) Описание Расположение Похожие объявления

Склад 25 550 м²

Долгосрочная аренда склада, класс А. Рабочая высота 12 метров. Склад 25550 м², возможно деление на блоки от 3500 м². Полы с антипылевым покрытием, нагрузка от 8 тонн/м², 1 док на 700 м², приточно-вытяжная вентиляция. Светодиодное освещение. Наличие парковки. Готовность объекта - 2 квартал 2026 года. Ставка склада - 14500 руб./м² в год, не включая орех, без НДС (коммунальные платежи по счётчикам) Свяжитесь с нами, чтобы получить дополнительную информацию!

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Условия аренды

Предоплата	5 месяцев
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Площадь	25 550 м²
Этаж	1 из 1
Высота потолков	12 м

30 872 917 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 946 700 Р

Цена за метр	14 500 Р в год
Налог	НДС включен: 5 565 642 Р
Комиссия с арендатора	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не включены

+7 982 490-77-61

+7 982 932-56-99

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИВС Недвижимость
Документы проверены

На срок	Объектов в работе
2 года	55

ЖК «Сидней Сити» от ФСК

Успейте по семейной ипотеке до 30 млн Р!
Готовый квартал рядом с ЦАО



<https://www.cian.ru/rent/commercial/332787396/>

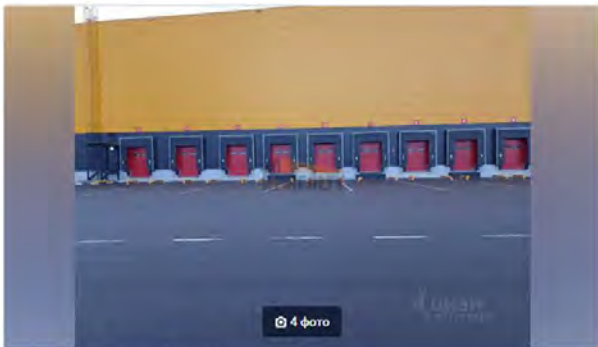
<https://www.cian.ru/rent/commercial/332787396/>

Обновлено: 16 авг. 18:25 6 просмотров, нет за сегодня

Сдается склад (А)

Москва, НАО (Новомосковский), Шаропово деревня, ул. Придорожная, с4 На карте
 // Киевское шоссе 19 км от МКАД // Боровское шоссе 21 км от МКАД
 // Аэропорт Внуково 15 мин // Салово 9 мин // Крестьяно 9 мин

Показать



4 фото

Площадь: 12 710 м² Этаж: 1 из 1 Выс. потолка: 12.0 м

15 887 500 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 15 410 800 Р

Цена за метр 15 000 Р в год
 Налог НДС не включен
 Комиссия с арендатора нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не включены

+7 915 374-57-90
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПСН-Риэлти
 Суперэгент

На Цан 10 лет Объектов в работе более 1000

Левел Мичуринский
 Квартиры с ключами в день покупки. 15 минут от станции метро «Мичуринский»

<https://www.cian.ru/rent/commercial/332787396/>

Фотографии (4) Описание Расположение Показание объявления Склад 12 710 м²

Арт. 81619092 Прямая аренда от Собственника. Киевское шоссе 19 км от МКАД. Современный складской комплекс класса "А". Высота потолка рабочая - 12м. Шаг колонн - 12х24. Полы - антипылевые. Ворота доковые - 1 шт на 900 кв.м. Нагрузка на пол - 9 т/м². Приточно-вытяжная система вентиляции. Система пожаротушения - спринклерная. Есть все коммуникации. Скидки, арендные каникулы - все обсуждается. Складской комплекс находится на огороженной и охраняемой территории. Круглосуточный режим работы 24/7.

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Можно еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия аренды

Обеспечительный платеж	15 887 500 Р
Предоплата	2 месяца
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

15 887 500 Р/мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 15 410 800 Р

Цена за метр 15 000 Р в год
 Налог НДС не включен
 Комиссия с арендатора нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не включены

+7 915 374-57-90
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПСН-Риэлти
 Суперэгент

На Цан 10 лет Объектов в работе более 1000

Левел Мичуринский
 Квартиры с ключами в день покупки. 15 минут от станции метро «Мичуринский»

<https://www.cian.ru/rent/commercial/332191135/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/332191135/>

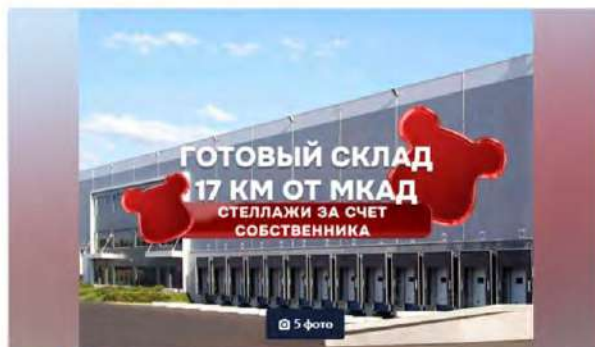
Обновлено: 17 авг. 14:01 17 просмотров, 1 за сегодня

Сдается склад, 63 000 м²

Московская область, Домодедовский городской округ, Государственного племенного завода Константиновское поселок, ПНК Парк Домодедово-1 территория [На карте](#)

М/ Симферопольское шоссе 24 км от МКАД / Н/ Новокосинское шоссе 23 км от МКАД
D2 Подольск 19 мин. D2 Щербинка 27 мин. M4 Домодедовская 28 мин.

Понаблюдаться



Площадь
63 000 м²

Этаж
1 из 1

Выс. потолков
12,0 м

60 847 500 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 59 022 000 Р

Цена за метр 11 590 Р в год

Налог НДС включен: 10 972 500 Р

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 264-04-41

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
IBC Real Estate
[Документы проверены](#)

На сайте
4 года

Объектов в работе
107

РИЕЛТОР
Департамент по работе со складскими и
производственными помещениями

<https://www.cian.ru/rent/commercial/332191135/>

Фотографии (5) [Описание](#) [Расположение](#) [Контактное лицо](#)

Склад, 63 000 м²

Управляющая компания, склад Домодедово

Склад в аренду от собственника. Готовы ставить стеллажи под клиента и дополнительные улучшения для арендатора

Склад 63 000 кв.м., делится на блоки от 10 000 кв.м.

Технические параметры:

- класс: А
- шаг колонн: 12x24
- нагрузка на пол: 8 тонн/м²
- высота потолков до низа фермы: 12 м
- тип пола: антивиб
- температурный режим: сухой склад

Условия аренды:

9 500 руб./кв.м./год + ОПЕХ + НДС

Сроки доступа: склад готов к доступу

Звоните, готовы оперативно показать и обсудить детали.

ID объявления: 332191135

[Свернуть](#)

60 847 500 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 59 022 000 Р

Цена за метр 11 590 Р в год

Налог НДС включен: 10 972 500 Р

Комиссия с арендатора нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

+7 986 264-04-41

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

<https://brightrich.moscow/sklady/rbna-shishkin-les/arenda-sklada-92654-metra/>

BR BRIGHTRICH/ODNACINE Меню Офисы - Сервисные офисы - Склады

Площадь: Склады в комплексе RBNA ШИШКИН ЛЕС Аренда помещения 92 654 кв. м

Аренда помещения 92 654 кв. м

Склад RBNA ШИШКИН ЛЕС г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское +7 (499) 703-38-18





Площадь
92 654 м²

Цена: Р за всё в месяц
137 281 482 Р/месяц

на связи +7 (499) 703-38-18

Получить презентацию

Назначить просмотр

Фин. условия		Основные характеристики	
В стоимость включено	ОРЕХ, НДС	Статус	Свободно
Содержится отдельно	Коммунальные услуги, Электроэнергия	Год постройки	2026
Налог	Включая НДС	НДС ОРЕХ	Включая НДС
Комиссия	Без комиссии	Вентиляция	Естественная
		Тип пола	Полы с антипылевым покрытием
		Площадь офисно-бытовая	9 000
		Высота потолков, м	12
		Тип склада	Сухой склад

Характеристики объекта

Класс	A	Водоснабжение	Да
Ворота	Доки	Площадь по рынку	Троицк
Общая площадь, кв. м	300 000	Нагрузка на пол, т/кв.м	6
Пожарная сигнализация	Да	Уровень пола, м	1.2
		Шаг колонн, м	12x24

Локация

Направление	Юго-Запад	Шоссе	Калужское ш., Киевское ш.	Округ	Троицкий (ТАО)
Расстояние от МКАД, км	45	Адрес	г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское		

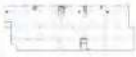
<https://brightrich.moscow/sklady/level-terehovo/arenda-sklada-24933-metra/>

BR BRIGHTRICH/ODNACINE Меню Офисы - Сервисные офисы - Склады

Площадь: Склады в комплексе RBNA ШИШКИН ЛЕС Аренда помещения 24 933 кв. м

Аренда помещения 24 933 кв. м

Склад Level Терехово г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, квартал 78 +7 (499) 703-38-18



Площадь
24 933 м²

Цена: Р за всё в месяц
30 925 225.2 Р/месяц

на связи +7 (499) 703-38-18

Получить презентацию

Назначить просмотр

Фин. условия		Основные характеристики	
Оплагивается отдельно	Электроэнергия, Коммунальные услуги, Стеллажи	Статус	В стадии строительства
В стоимость включено	ОРЕХ, НДС	Год постройки	2026
Налог	Включая НДС	Высота потолков, м	12.8
Комиссия	Без комиссии	Тип склада	Сухой склад
		Тип пола	Полы с антипылевым покрытием
		Площадь офисно-бытовая	906.4
		Вентиляция	Естественная

Характеристики объекта

Класс	A	Водоснабжение	Да
Локация по рынку	Красная Пахра, Сенькино, Троицк, ШИШКИН ЛЕС	Ограничения по электроэнергии	3.5 мВт
Статус объекта	Строится	Общая площадь, кв. м	75 981
Система пожаротушения	Есть	Нагрузка на пол, т/кв.м	8
Шаг колонн, м	12x24	Уровень пола, м	1.2

Локация

Направление	Юго-Запад	Шоссе	Воршавское ш., Калужское ш., Киевское ш.	Округ	Троицкий (ТАО)
Район	Троицк	Расстояние от МКАД, км	32	Адрес	г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, квартал 78

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком



В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Исх. № б/п от 19.08.2026 г.

Письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов/данных информация соответствует известным нам фактам в отношении Объекта оценки, указанного в таблице № 2 Задания на оценку № 1 от 19 августа 2026 года Договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость», № 402-ОН/130/2024 от 15 октября 2024 г., отражает наши планы и прогнозы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-72068789 от 27 мая 2026 г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2026-65983261 от 14 мая 2026 г.
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-17-012742-2025 от 26.09.2025 г.
4. Технический план здания от 04 сентября 2025 г.
5. Проектная документация (корректировка №7.2) Раздел 3 «Архитектурные решения» Часть 1. Складское здание №1 01/07-2023-K7-AP1 (Том 3.1).
6. Проектная документация (корректировка №7) Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» Часть 1. Складское здание №1 01/07-2023-K7-KP1 (Том 4.1).
7. Договор аренды от 28 июня 2024 г.
8. Дополнительное соглашение №1 от 20 января 2025 г. к Договору аренды от 28 июня 2024 г.
9. Дополнительное соглашение №2 от 02 сентября 2025 г. к Договору аренды от 28 июня 2024 г.
10. Акт доступа от 29 сентября 2025 г. по Договору аренды от 28 июня 2024 г.
11. Договор аренды от 02 апреля 2026 г.
12. Проект договора аренды на Помещения площадью 22 659,60 кв. м.
13. Презентационный буклет.
14. Схема парковки.
15. Фотоматериалы, актуальные по состоянию на дату оценки.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды, дополнительные соглашения, а также некоторые иные документы (пп. 7-12) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Дополнительно сообщаем, по состоянию на 17 августа 2026 г.:

- 1) Арендная плата по Договору аренды от 28 июня 2024 г. составляет 39 110 800,00 руб./мес. без НДС;
- 2) Арендная плата по Договору аренды от 02 апреля 2026 г. составляет 19 091 377,43 руб./мес. без НДС;
- 3) Арендная плата по Проекту договора аренды на Помещения площадью 22 659,60 кв. м составляет 19 003 270,17 руб./мес. без НДС;
- 4) «Дата Индексации» по Проекту договора аренды на Помещения площадью 22 659,60 кв. м означает дату, следующую за датой истечения 364 дней с Даты Начала Срока Аренды и каждую годовщину этой даты. «Дата Начала Срока Аренды» означает дату государственной регистрации права собственности Покупателя на Здание. По состоянию на дату оценки 17 августа 2026 г. все документы, необходимые для совершения сделки, подготовлены, а государственная регистрация прав ожидается в ближайшие дни. В связи с невозможностью определить точную дату регистрации, для целей оценки Дата Индексации может быть принята равной 17 августа 2026 г. Данное допущение носит технический характер и ввиду незначительного временного интервала до государственной регистрации прав не оказывает существенного влияния на результаты оценки.

ООО ВИМ
Сбережения

Пресненская наб., дом
10, строение 1, этаж 38,
помещение 38.46
Москва, 123112
Россия

Телефон:
+7 (495) 725-52-54

E-mail:
info@savingsim.ru

www.wimsavings.ru
Период: 17.08.2026 17:12 GMT+03:00
-463b1d52-2f96-44a5-9f04-69a3996a2b29
Страница 1 из 3





Представитель по доверенности №4-26-СП от 14.01.2026

_____/ Колокольников А.Б. /

ООО ВИМ
Сбережения

Пресненская наб., дом
10, строение 1, этаж 38,
помещение 38.46
Москва, 123112
Россия

Телефон:
+7 (495) 725-52-54

E-mail:
info@savingsim.ru

www.wimsavings.ru

Передан в печать 14.01.2026 17:12 GMT+03:00;
465bf052-2f96-44a5-8fe4-69a596fa2b59
Страница 2 из 3



Идентификатор документа 465b/d52-2f96-44a5-8fe4-69a596fa2b59

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

Подпись отправителя:

Общество с ограниченной ответственностью Вим Сбережения
Колокольников Андрей Борисович
Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ

Доверенность: рег. номер, период действия и статус

67e7227f-7574-480f-8fad-47673880d4fa
с 13.02.2026 00:00 по 31.12.2028 23:59 GMT+03:00
Доверенность прошла проверку

Сертификат: серийный номер, период действия

71d8f9670ce8849b49ee0828019c65a2
с 16.02.2026 11:37 по 16.02.2027 11:47 GMT+03:00

Дата и время подписания

19.08.2026 17:12 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу документа

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2026, поступившего на рассмотрение 27.05.2026, 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: 11
27.05.2026г. № КУВН-001/2026-72068789			
Кадастровый номер:	77:17:0140308:3473		
Номер кадастрового квартала:	77:17:0140308		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.10.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. городской округ Троицк, д Евсеево, ул. Евсеевская, д. 15 стр. 1		
Площадь:	75709		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Складское здание Корпус 1(этап 1)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Иное, Иное		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2025		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2026901789.43		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:17:0140308:3486		
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		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 339971481842978980552101040001970443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
27.05.2026г. № КУВН-001/2026-72068789			
Кадастровый номер:		77:17-0140308:3473	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Чухова Марина Владимировна, № 1776, в Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров", СНИЛС 01230024862, договор на выполнение кадастровых работ от 20.05.2025 № 14/05, дата завершения кадастровых работ: 04.09.2025	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Трайкович Ольга Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК ПСБ", 77440000912	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3280774818420789800552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

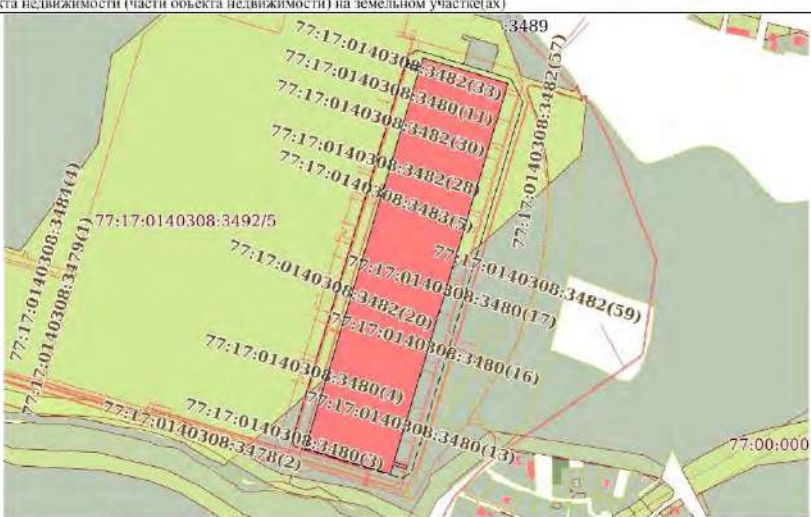
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
27.05.2026г. № КУВН-001/2026-72068789			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3473	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛИТГРАД", ИНН: 7722458392
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:17:0140308:3473-77/269/2025-1 09.10.2025 15:27:47
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:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 339877481842079800552101680001970443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РУССКАЯСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	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: 11
27.05.2026г. № КУВН-001/2026-72068789			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3473	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:6000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 539974818479799805552191640001936443		
	Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
	Росреестр Действителен с 24.12.2015 по 19.05.2027		

Раздел 5.1 Лист 5

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: 7		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
27.05.2026г. № КУВИ-001/2026-72068789							
Кадастровый номер:				77:17:0140308:3473			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	-18536.31	-4369.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	-18541.51	-4352.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	-18529.04	-4348.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	-18560.23	-4245.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	-18559.99	-4245.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	-18560.12	-4244.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	-18560.37	-4244.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	-18563.92	-4232.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	-18575.65	-4236.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	-18575.71	-4236.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	-18576.19	-4236.41	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	-18576.13	-4236.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 329877481842978980552101040001970443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РУССКАЯ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 5.1			Всего листов раздела 5.1: 7			Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
27.05.2026г. № КУВИ-001/2026-72068789									
Кадастровый номер:				77:17:0140308:3473					
13	-18644.68	-4257.27	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
14	-18644.74	-4257.09	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	-18645.22	-4257.23	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	-18645.16	-4257.42	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	-18667.57	-4264.17	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	-18667.62	-4263.99	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	-18668.1	-4264.13	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	-18668.04	-4264.32	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	-18736.6	-4284.98	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	-18736.65	-4284.8	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
23	-18737.13	-4284.94	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	-18737.08	-4285.12	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	-18760.43	-4292.16	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
26	-18760.49	-4291.98	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	-18760.97	-4292.12	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
28	-18760.91	-4292.31	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	-18829.47	-4312.97	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 339871481842979890355210404001978443
Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОССКАДСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

Лист 7

Лист 7

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
27.05.2026г. № КУВИ-001/2026-72068789							
Кадастровый номер:				77:17:0140308:3473			
30	-18829.52	-4312.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
31	-18830	-4312.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
32	-18829.94	-4313.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
33	-18852.34	-4319.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
34	-18852.4	-4319.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
35	-18852.88	-4319.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
36	-18852.82	-4320.01	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	-18921.37	-4340.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	-18921.43	-4340.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
39	-18921.91	-4340.63	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
40	-18921.85	-4340.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
41	-18945.21	-4347.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
42	-18945.27	-4347.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
43	-18945.75	-4347.81	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
44	-18945.69	-4348	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
45	-19014.24	-4368.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
46	-19014.3	-4368.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности				инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
27.05.2026г. № КУВН-001/2026-72068789							
Кадастровый номер:				77:17:0140308:3473			
47	-19014.78	-4368.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
48	-19014.72	-4368.81	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
49	-19037.12	-4375.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
50	-19037.18	-4375.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
51	-19037.66	-4375.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
52	-19037.6	-4375.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
53	-19078.15	-4387.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
54	-19083.41	-4370.57	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
55	-19088.08	-4372.01	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
56	-19082.83	-4389.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
57	-19083.17	-4389.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
58	-19083.23	-4389.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
59	-19083.71	-4389.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
60	-19083.65	-4389.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
61	-19095.3	-4393.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
62	-19091.75	-4404.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
63	-19092	-4404.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 32987748184297980055210460601978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Лист 9

Лист 9

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
27.05.2026г. № КУВИ-001/2026-72068789							
Кадастровый номер:				77:17:0140308:3473			
64	-19091.87	-4405.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
65	-19091.61	-4405.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
66	-19060.42	-4508.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
67	-18546.24	-4353.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
68	-18541.01	-4371.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	-18536.31	-4369.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	-18529.04	-4348.8	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	-18560.23	-4245.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	-18559.99	-4245.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	-18560.12	-4244.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	-18560.37	-4244.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	-18563.92	-4232.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	-19095.3	-4393.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	-19091.75	-4404.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	-19092	-4404.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	-19091.87	-4405.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	-19091.61	-4405.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 33907148184297980055210460601970443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11	
27.05.2026г. № КУВИ-001/2026-72068789							
Кадастровый номер:				77:17:0140308:3473			
12	-19060.42	-4508.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	-18541.55	-4352.57	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	-18541.51	-4352.7	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	-18540.94	-4352.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	-18540.98	-4352.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	-18529.04	-4348.8	-	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 Сертификат: 3390714818429798905552191640001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Лист 11

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 7 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 7		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11
27.05.2026г. № КУВИ-001/2026-72068789						
Кадастровый номер:			77:17:0140308:3473			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 77.1						
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		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2026, поступившего на рассмотрение 14.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:	77:17:0140308:3486		
Номер кадастрового квартала:	77:17:0140308		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.10.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вил.г. городской округ Троицк, деревня Евсеево, улица Евсеевская, земельный участок 15/1		
Площадь:	94118 +/- 107		
Кадастровая стоимость, руб.:	459597958,78		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:17:0140308:3473, 77:17:0140308:3478, 77:17:0140308:3479, 77:17:0140308:3483, 77:17:0140308:3482, 77:17:0140308:3484, 77:17:0140308:3485, 77:17:0140308:3480		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:17:0000000:11860		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	4.4 - Магазины; 6.3 - Легкая промышленность; 6.4 - Пищевая промышленность; 6.6 - Строительная промышленность; 6.9 - Склад; 6.11 - Целлюлозно-бумажная промышленность.		
Сведения о кадастровом инженере:	Крюкова Светлана Александровна, № 8505, в Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров", СНИЛС 038-706-379 77, договор на выполнение кадастровых работ от 19.09.2025 № 31/09, дата завершения кадастровых работ: 03.10.2025		
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, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 339871481842978980055210464061978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 2

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
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 государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 329877481842978980552101040601978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17-0140308:3486	
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:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:00:0000000:498473, 77:17-0140308:3492. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.10.2025; реквизиты документа-основания: приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)" от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.10.2025; реквизиты документа-основания: приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)" от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.10.2025; реквизиты документа-основания: приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)" от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.10.2025; реквизиты документа-основания: приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)" от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта.	
Получатель выписки:		Велисевич Анна Юрьевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ", 7703421301	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3280714818420789800552101660001970443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССИЯСТАР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛИТГРАД", ИНН: 7722458392
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:17:0140308:3486-77/051/2025-1 14.10.2025 10:39:08
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:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 339071481842079800552101680001970443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РУССКАЯ СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности			
			инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 339871481842978980552101640001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 6

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: 21
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:6000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809974818476798065552191640001936443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДЛСТ Действителен с 24.12.2015 по 19.05.2027	инициалы, фамилия

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: 2			Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261							
Кадастровый номер:				77:17:0140308:3486			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	16°45.1'	550.94	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
2	1.1.2	1.1.3	106°41.3'	5.5	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
3	1.1.3	1.1.4	17°41.6'	1.71	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
4	1.1.4	1.1.5	29°53.2'	1	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
5	1.1.5	1.1.6	33°2.9'	0.99	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
6	1.1.6	1.1.7	38°39.6'	1.02	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
7	1.1.7	1.1.8	47°27.2'	0.99	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
8	1.1.8	1.1.9	55°11.8'	1	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
9	1.1.9	1.1.10	73°21.3'	1.01	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
10	1.1.10	1.1.11	86°2.1''	1.01	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
11	1.1.11	1.1.12	97°3.1''	0.98	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
12	1.1.12	1.1.13	100°39.2'	1.03	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 339071481847978980055210460001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Лист 8

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65983261							
Кадастровый номер:				77:17:0140308:3486			
1	2	3	4	5	6	7	8
13	1.1.13	1.1.14	105°39.9'	1.96	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
14	1.1.14	1.1.15	106°48.9'	62.32	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
15	1.1.15	1.1.16	106°58.3'	39.77	-	77:17:0140308:3487, 77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
16	1.1.16	1.1.17	106°51.3'	28.56	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
17	1.1.17	1.1.18	154°34.0'	35.56	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
18	1.1.18	1.1.19	196°45.4'	525.66	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
19	1.1.19	1.1.20	238°57.1'	15.16	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
20	1.1.20	1.1.21	286°39.7'	151.79	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327
21	1.1.21	1.1.1	329°28.3'	7.89	-	77:17:0140308:3492(1)	111024, Г.МОСКВА, УЛ ДУШИНСКАЯ, Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 3 ЧАСТЬ КОМ. 327

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3390748184207980055210404001970443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РУССКАЯ СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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: 21				
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261				
Кадастровый номер:		77:17-0140308:3486		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК Москвы				
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	-19050.63	-4526.93	Закрепление отсутствует	0.1
2	-18523.07	-4368.13	Закрепление отсутствует	0.1
3	-18524.65	-4362.86	Закрепление отсутствует	0.1
4	-18523.02	-4362.34	Закрепление отсутствует	0.1
5	-18522.15	-4361.84	Закрепление отсутствует	0.1
6	-18521.32	-4361.3	Закрепление отсутствует	0.1
7	-18520.52	-4360.66	Закрепление отсутствует	0.1
8	-18519.85	-4359.93	Закрепление отсутствует	0.1
9	-18519.28	-4359.11	Закрепление отсутствует	0.1
10	-18518.99	-4358.14	Закрепление отсутствует	0.1
11	-18518.92	-4357.13	Закрепление отсутствует	0.1
12	-18519.04	-4356.16	Закрепление отсутствует	0.1
13	-18519.23	-4355.15	Закрепление отсутствует	0.1
14	-18519.76	-4353.26	Закрепление отсутствует	0.1
15	-18537.79	-4293.6	Закрепление отсутствует	0.1
16	-18549.4	-4255.56	Закрепление отсутствует	0.1
17	-18557.68	-4228.23	Закрепление отсутствует	0.1
18	-18589.79	-4212.96	Закрепление отсутствует	0.1
19	-19093.13	-4364.51	Закрепление отсутствует	0.1
20	-19100.95	-4377.5	Закрепление отсутствует	0.1
21	-19057.43	-4522.92	Закрепление отсутствует	0.1
1	-19050.63	-4526.93	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3398714818420709800552101040001970443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РУССКАЯСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

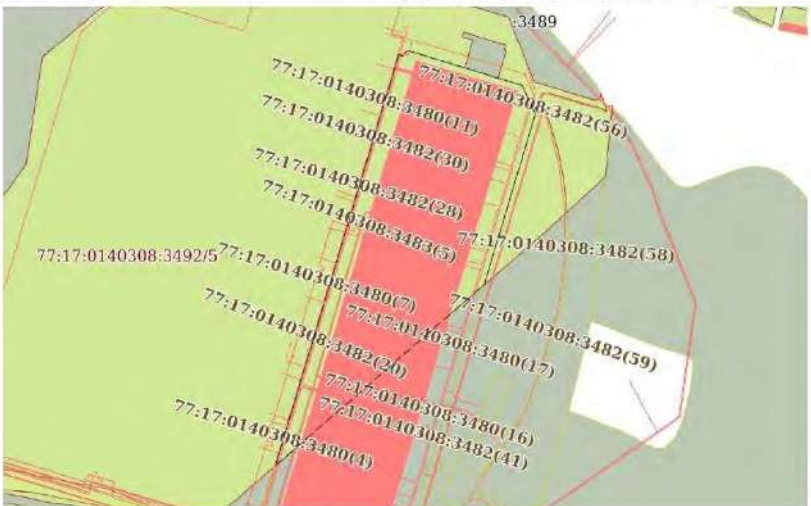
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:17:0140308:3486/1	
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997481847979980555219164001936443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
	РОСНАДРАСТ Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:17:0140308:3486/2	
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 399974818479799005552191641001936443		Владельцы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
РОСРЕЕСТР		Инициалы, фамилия	
Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:17:0140308:3486/3	
			
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399774818479798065552191641001978643 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027		
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:17:0140308:3486/4	
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39974018479798065552191641001936443 Владельцем: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТ Действителен с 24.12.2015 по 19.05.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 4.1 Лист 14

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
77:17:0140308:3486/1	60198	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)" от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П в подзонах устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган исполнительной власти) при установлении соответствующей приаэродромной территории; четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, установленные Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 32987148184207980055210160001970443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17-0140308:3486	
		Реестровый номер границы: 77:00-6.417; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)" от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: в пределах третьей подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти. Абсолютная высота ограничения объекта устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года. (Постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2016 г. № 1240 «Об установлении государственной системы координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 49, ст. 6907)).;	
77:17-0140308:3486/2	60198	Реестровый номер границы: 77:00-6.418; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)" от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: в пределах пятой подзоны приаэродромной территории запрещается	
77:17-0140308:3486/3	60198	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)" от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: в пределах пятой подзоны приаэродромной территории запрещается	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 339074818420709800552101660001970443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСП Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17-0140308:3486	
		размещать опасные производственные объекты, установленные Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. На территории шириной 350 м, прилегающей к границе аэропорта (границы 1-й и 2-й подзон), запрещается размещать объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта: склады нефти и нефтепродуктов, магистральные трубопроводы (газопроводы, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы) и сооружения на них. Магистральные газопроводы и сооружения на них, атомные электростанции должны располагаться за пределами границы пятой подзоны. Существующие объекты нефте- и газоснабжения, зарегистрированные в государственном реестре опасных производственных объектов в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 года № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не влияют на безопасность полетов. Реконструкция опасных производственных объектов, расположенных в границах пятой подзоны, должна выполняться на основании специальных технических условий (СТУ), разработанных в соответствии с приказом Министра России от 16.04.2016 г. №248/пр «О порядке разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» и содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружений, в том числе безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 77:00-6.415; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)	
77:17-0140308:3486/4	60198	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)" от 17.04.2020 № 394-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: в пределах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома, на расстоянии 15 км от КТА, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов; мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов; мусоросортировочных станций; скотомогильников. Допускается сохранение имеющихся в границах шестой подзоны объектов концентрированного размещения бытового мусора и отходов, при условии проведения на них мероприятий по предупреждению	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 33987748184797898055210460001979443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261			
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486	
		скопления птиц в соответствии с требованиями федеральных авиационных правил;	
		Реестровый номер границы: 77:00-6.419;	
		Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;	
		Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3789774818470789800552101640001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 4.2 Лист 18

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: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21				
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65983261				
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 77:17:0140308:3486/1				
Система координат МСК Москвы				
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	-18523.07	-4368.13	-	-
2	-18524.65	-4362.86	-	-
3	-18523.02	-4362.34	-	-
4	-18522.15	-4361.84	-	-
5	-18521.32	-4361.3	-	-
6	-18520.52	-4360.66	-	-
7	-18519.85	-4359.93	-	-
8	-18519.28	-4359.11	-	-
9	-18518.99	-4358.14	-	-
10	-18518.92	-4357.13	-	-
11	-18519.04	-4356.16	-	-
12	-18519.23	-4355.15	-	-
13	-18519.76	-4353.26	-	-
14	-18537.79	-4293.6	-	-
15	-18549.4	-4255.56	-	-
16	-18557.68	-4228.23	-	-
17	-18589.79	-4212.96	-	-
18	-18783.59	-4271.31	-	-
19	-18988.05	-4508.09	-	-
1	-18523.07	-4368.13	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 339074818420709800552101040001970443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РУССКАЯСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 19

Лист 19

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21	
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65983261				
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 77:17:0140308:3486/2				
Система координат МСК Москвы				
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	-18523.07	-4368.13	-	-
2	-18524.65	-4362.86	-	-
3	-18523.02	-4362.34	-	-
4	-18522.15	-4361.84	-	-
5	-18521.32	-4361.3	-	-
6	-18520.52	-4360.66	-	-
7	-18519.85	-4359.93	-	-
8	-18519.28	-4359.11	-	-
9	-18518.99	-4358.14	-	-
10	-18518.92	-4357.13	-	-
11	-18519.04	-4356.16	-	-
12	-18519.23	-4355.15	-	-
13	-18519.76	-4353.26	-	-
14	-18537.79	-4293.6	-	-
15	-18549.4	-4255.56	-	-
16	-18557.68	-4228.23	-	-
17	-18589.79	-4212.96	-	-
18	-18783.59	-4271.31	-	-
19	-18988.05	-4508.09	-	-
1	-18523.07	-4368.13	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3390714818420709800552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Лист 20

Лист 20

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
14.05.2026г. № КУВН-001/2026-65983261				
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 77:17:0140308:3486/3				
Система координат МСК Москвы				
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	-18523.07	-4368.13	-	-
2	-18524.65	-4362.86	-	-
3	-18523.02	-4362.34	-	-
4	-18522.15	-4361.84	-	-
5	-18521.32	-4361.3	-	-
6	-18520.52	-4360.66	-	-
7	-18519.85	-4359.93	-	-
8	-18519.28	-4359.11	-	-
9	-18518.99	-4358.14	-	-
10	-18518.92	-4357.13	-	-
11	-18519.04	-4356.16	-	-
12	-18519.23	-4355.15	-	-
13	-18519.76	-4353.26	-	-
14	-18537.79	-4293.6	-	-
15	-18549.4	-4255.56	-	-
16	-18557.68	-4228.23	-	-
17	-18589.79	-4212.96	-	-
18	-18783.59	-4271.31	-	-
19	-18988.05	-4508.09	-	-
1	-18523.07	-4368.13	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 339877481842978980552101060601978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 21

Лист 1 из 24

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21	
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65983261				
Кадастровый номер:		77:17:0140308:3486		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 77:17:0140308:3486/4				
Система координат МСК Москвы				
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	-18523.07	-4368.13	-	-
2	-18524.65	-4362.86	-	-
3	-18523.02	-4362.34	-	-
4	-18522.15	-4361.84	-	-
5	-18521.32	-4361.3	-	-
6	-18520.52	-4360.66	-	-
7	-18519.85	-4359.93	-	-
8	-18519.28	-4359.11	-	-
9	-18518.99	-4358.14	-	-
10	-18518.92	-4357.13	-	-
11	-18519.04	-4356.16	-	-
12	-18519.23	-4355.15	-	-
13	-18519.76	-4353.26	-	-
14	-18537.79	-4293.6	-	-
15	-18549.4	-4255.56	-	-
16	-18557.68	-4228.23	-	-
17	-18589.79	-4212.96	-	-
18	-18783.59	-4271.31	-	-
19	-18988.05	-4508.09	-	-
1	-18523.07	-4368.13	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3390714818420709800552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССИЯКАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

ул. Брянская, д.9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12, e-mail: stroinadzor@mos.ru
<http://www.mos.ru/stroinadzor/>, ОКПО:40150382, ОГРН:1067746784390, ИНН/КПП:7730544207/773001001

Дело № 56766

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

стр. 1

Раздел 1. Реквизиты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
1.1. Дата разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	26.09.2025
1.2. Номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:	77-17-012742-2025
1.3. Наименование органа (организации):	КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.2. Сведения о юридическом лице:	
2.2.1. Полное наименование:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛИТГРАД"
2.2.2. ИНН:	7722458392
2.2.3. ОГРН:	1187746459020
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	«Логистический комплекс в составе Промышленно-логистического парка (этап 1)»
3.2. Вид выполненных работ в отношении объекта капитального строительства:	строительство
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	

стр. 2

3.3.1. Субъект Российской Федерации:	город Москва
3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	внутригородская территория городской округ Троицк
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	дер. Евсеево
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	ул Евсеевская
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	д. 15, стр. 1; д. 15, стр. 6; д. 15, стр. 8; соор. 15, стр. 7; соор. 15, стр. 9,
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен объект капитального строительства:	77:17:0000000:11860
Раздел 5. Сведения о разрешении на строительство, на основании которого осуществлялось строительство, реконструкция объекта капитального строительства	
5.1. Дата разрешения на строительство:	21.03.2025
5.2. Номер разрешения на строительство:	77-17-021993-2025
5.3. Наименование органа (организации), выдавшего разрешение на строительство:	КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
Раздел 6. Фактические показатели объекта капитального строительства и сведения о техническом плане	
6.1. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Складское здание Корпус 1 (этап 1)
6.1.1. Вид объекта капитального строительства:	здание
6.1.2. Назначение объекта:	нежилое
6.1.4. Площадь застройки (кв. м):	68265,77
6.1.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	67359,41
6.1.5. Площадь (кв. м):	76385,4

стр. 3

6.1.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	75709
6.1.13. Количество этажей:	1-2
6.1.16. Высота (м):	17,92
6.1.18. Иные показатели:	
6.1.18.1. Материалы стен:	иное (сэндвич-панели поэлементной сборки с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты с покрытием профлистом)
6.1.19. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
6.1.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
6.2. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Очистные сооружения хозяйственно-бытовых (КОС) сточных вод (этап 1)
6.2.1. Вид объекта капитального строительства:	сооружение
6.2.4. Площадь застройки (кв. м):	68265,77
6.2.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	44,47
6.2.5. Площадь (кв. м):	76385,4
6.2.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	43,4
6.2.13. Количество этажей:	1
6.2.16. Высота (м):	3,41
6.2.18. Иные показатели:	
6.2.18.1. Материалы стен:	иное (трехслойные стеновые сэндвич панели с негорючим минераловатным утеплителем толщиной 150 мм)
6.2.19. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
6.2.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
6.3. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Котельная (этап 1)
6.3.1. Вид объекта капитального строительства:	здание

стр. 4

6.3.2. Назначение объекта:	нежилое
6.3.4. Площадь застройки (кв. м):	68265,77
6.3.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	245
6.3.5. Площадь (кв. м):	76385,4
6.3.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	238,7
6.3.13. Количество этажей:	1
6.3.16. Высота (м):	17,44
6.3.18. Иные показатели:	
6.3.18.1. Материалы стен:	иное (трехслойные сэндвич-панели с негорючим утеплителем из каменной ваты)
6.3.19. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
6.3.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
6.4. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Контрольно-пропускной пункт КПП (этап 1)
6.4.1. Вид объекта капитального строительства:	здание
6.4.2. Назначение объекта:	нежилое
6.4.4. Площадь застройки (кв. м):	68265,77
6.4.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	92,92
6.4.5. Площадь (кв. м):	76385,4
6.4.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	88
6.4.13. Количество этажей:	1
6.4.16. Высота (м):	7,07
6.4.18. Иные показатели:	
6.4.18.1. Материалы стен:	иное (сэндвич-панели поэлементной сборки с облицовкой линейными панелями)
6.4.19. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025

стр. 5

6.4.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
6.5. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Насосная станция пожаротушения (этап 1)
6.5.1. Вид объекта капитального строительства:	сооружение
6.5.4. Площадь застройки (кв. м):	68265,77
6.5.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	523,97
6.5.5. Площадь (кв. м):	76385,4
6.5.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	306,3
6.5.13. Количество этажей:	1
6.5.16. Высота (м):	9,7
6.5.18. Иные показатели:	
6.5.18.1. Материалы стен:	иное (сэндвич-панели поэлементной сборки (СППС) толщиной 130мм с последующей облицовкой линейными панелями)
6.5.19. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
6.5.20. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
Раздел 7. Фактические показатели линейного объекта и сведения о техническом плане	
7.1. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Наружные сети электроснабжения
7.1.2. Протяженность (м):	2513
7.1.6. Иные показатели:	
7.1.7. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
7.1.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
7.2. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Хозяйственно-питьевой водопровод В1

стр. 6

7.2.2. Протяженность (м):	1462
7.2.6. Иные показатели:	
7.2.7. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
7.2.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
7.3. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Противопожарный водопровод В2
7.3.2. Протяженность (м):	3571
7.3.6. Иные показатели:	
7.3.7. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
7.3.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
7.4. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Хозяйственно-бытовая канализация К1
7.4.2. Протяженность (м):	2307
7.4.6. Иные показатели:	
7.4.7. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
7.4.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
7.5. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Дождевая канализация К2
7.5.2. Протяженность (м):	4201
7.5.6. Иные показатели:	
7.5.7. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
7.5.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
7.6. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Очистные сооружения хозяйственно-бытовых (КОС) и поверхностных (ЛОС) сточных

стр. 7

	вод
7.6.2. Протяженность (м):	262
7.6.6. Иные показатели:	
7.6.7. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
7.6.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
7.7. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Сети связи
7.7.2. Протяженность (м):	1650
7.7.6. Иные показатели:	
7.7.7. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
7.7.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62
7.8. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Тепловые сети
7.8.2. Протяженность (м):	1237
7.8.6. Иные показатели:	
7.8.7. Дата подготовки технического плана:	04.09.2025
7.8.8. Страховой номер индивидуального лицевого счета кадастрового инженера, подготовившего технический план:	012-300-248 62

Заместитель
председателя
Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сведения о сертификате ЭП

Сертификат:
00CA56005DD5F13925627BB4D7294E4B6A
Владелец: Горшков Юрий Григорьевич
Срок действия с 10.07.2025 по 03.10.2026

Горшков Юрий
Григорьевич

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Здания
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном падеже)</i>
Дата подготовки технического плана: «04» сентября 2025 г. (число, месяц, год)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:
с созданием здания-Складское здание Корпус 1 (этап 1), расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, деревня Евсеево, улица Евсеевская, дом 15 строение 1
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:
В отношении физического лица:
фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: -
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): -
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: -
адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: -
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"
основной государственный регистрационный номер: 1187746790406
идентификационный номер налогоплательщика: 7703465010
В отношении иностранного юридического лица:
полное наименование: -
страна регистрации (инкорпорации): -
3. Сведения о кадастровом инженер:
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Чухова Марина Владимировна
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 012-300-248 62
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр : 1776, «29» июня 2012 г.
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:
Ассоциация "Саморегулируемая организация кадастровых инженеров"
Контактный телефон: +79161009483
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:
городской округ Подольск, г.Подольск, мкр Климовск, ул.Ленина,д.1 btiklimovsk@yandex.ru
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "Климовское БТИ", Московская область, городской округ Подольск, город Подольск, мкр Климовск, ул.Ленина,д.1, ком.20,21
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы:
Договор, № 14/05, «20» мая 2025 г.

Исходные данные								
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:								
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения			
1	2	3	4	5	6			
1	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	28.07.2025	КУВИ-001/2025-146281492	Выписка из ЕГРН выдан: Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве	-			
2	Разрешение на строительство	21.03.2025	77-17-021993-2025	Разрешение на строительство выдан: Комитет государственного строительного надзора города Москвы	Наименование файла: 56766+внесение+03.09.2025.pdf			
3	ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	01.03.2025	01/07-2023-K7-AP1	Проектная документация выдан: ООО "МСК ПРОЕКТ"	Наименование файла: Корпус 1_07.04.25.pdf			
4	Документ, воспроизводящий сведения о присвоении адресов объектам адресации, об изменении или аннулировании адресов объектов адресации	02.06.2025	67070	Распоряжение о присвоении адреса объекту адресации выдан: Департамент городского имущества города Москвы	Наименование файла: Распоряжение ДГИ № 67070 об адресе Десёновское (Кувекино) Корпус 1.pdf			
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети:								
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования «14» ноября 2023 г.		
				X	Y	Сведения о состоянии		
						наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	государственная геодезическая сеть, 2	G053, гр. репер(6 ГР)	МСК Москвы	-12860.92	-4141.01	Сохранился	Сохранился	Сохранился
2	государственная геодезическая сеть, СГСС	80340, гр.репер (6ГР)	МСК Москвы	-26451.40	-17528.67	Сохранился	Сохранился	Сохранился
3	государственная геодезическая сеть, 1	73274, ст. репер	МСК Москвы	-22013.36	3483.16	Сохранился	Сохранился	Сохранился

2. Сведения об использованных средствах измерений			
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	Аппаратура спутниковая геодезическая EFT M1 GNSS	10218025	С-ГСХ/11-07-2025/447066411 от 11.07.2025

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	(1)									
(1)	Наземный	67	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18536.31	-4369.92	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	68	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18541.51	-4352.56	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18529.04	-4348.80	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18560.23	-4245.20	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18559.99	-4245.13	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18560.12	-4244.65	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18560.37	-4244.72	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18563.92	-4232.93	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18575.65	-4236.47	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18575.71	-4236.27	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18576.19	-4236.41	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18576.13	-4236.61	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
(1)	Наземный	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18644.68	-4257.27	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
(1)	Наземный	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18644.74	-4257.09	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
(1)	Наземный	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18645.22	-4257.23	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
(1)	Наземный	14	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18645.16	-4257.42	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
(1)	Наземный	15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18667.57	-4264.17	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	16	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18667.62	-4263.99	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	17	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18668.10	-4264.13	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	18	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18668.04	-4264.32	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	19	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18736.60	-4284.98	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18736.65	-4284.80	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	21	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18737.13	-4284.94	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	22	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18737.08	-4285.12	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
(1)	Наземный	23	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18760.43	-4292.16	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
(1)	Наземный	24	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18760.49	-4291.98	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
(1)	Наземный	25	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18760.97	-4292.12	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
(1)	Наземный	26	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18760.91	-4292.31	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-
(1)	Наземный	27	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18829.47	-4312.97	-	$Mt = 0.10$	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18829.52	-4312.79	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	29	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18830.00	-4312.93	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	30	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18829.94	-4313.12	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	31	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18852.34	-4319.87	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	32	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18852.40	-4319.68	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	33	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18852.88	-4319.82	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	34	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18852.82	-4320.01	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	35	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18921.37	-4340.67	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	36	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18921.43	-4340.49	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	37	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18921.91	-4340.63	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	38	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18921.85	-4340.82	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	39	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18945.21	-4347.86	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	40	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18945.27	-4347.67	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	41	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18945.75	-4347.81	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	42	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18945.69	-4348.00	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	43	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19014.24	-4368.67	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	44	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19014.30	-4368.48	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	45	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19014.78	-4368.62	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	46	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19014.72	-4368.81	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	47	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19037.12	-4375.56	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	48	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19037.18	-4375.37	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	49	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19037.66	-4375.51	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	50	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19037.60	-4375.71	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	51	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19078.15	-4387.93	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	52	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19083.41	-4370.57	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	53	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19088.08	-4372.01	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	54	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19082.83	-4389.34	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	55	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19083.17	-4389.44	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	56	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19083.23	-4389.24	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	57	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19083.71	-4389.38	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19083.65	-4389.59	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	59	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19095.30	-4393.10	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	60	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19091.75	-4404.89	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	61	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19092.00	-4404.96	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	62	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19091.87	-4405.44	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	63	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19091.61	-4405.37	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(1)	Наземный	64	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19060.42	-4508.98	-	Mt=0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	65	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18546.24	-4353.98	-	Mt=0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	66	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18541.01	-4371.33	-	Mt=0.10	0.10	-	-
(1)	Наземный	67	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18536.31	-4369.92	-	Mt=0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	(2)									
(2)	Надземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18529.04	-4348.80	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18560.23	-4245.20	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18559.99	-4245.13	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18560.12	-4244.65	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18560.37	-4244.72	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(2)	Надземный	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18563.92	-4232.93	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	59	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19095.30	-4393.10	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	60	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19091.75	-4404.89	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	61	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19092.00	-4404.96	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	62	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19091.87	-4405.44	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	63	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19091.61	-4405.37	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат: МСК Москвы						Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H 1	H 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(2)	Надземный	64	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-19060.42	-4508.98	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	72	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18541.55	-4352.57	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	71	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18541.51	-4352.70	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	70	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18540.94	-4352.53	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	69	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18540.98	-4352.40	-	Mt = 0.10	0.10	-	-
(2)	Надземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	-18529.04	-4348.80	-	Mt = 0.10	0.10	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости										
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости										
Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м							-			
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м							-			
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства										
Система координат:				Зона №						
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
				X	Y			H 1	H 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости				
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				
№ п/п специальной метки	№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м	
1	2		3	
-	-		-	
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места				
№ п/п характерной точки границы машино-места	№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м	
1	2		3	
-	-		-	
2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)				
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место				
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	77:17:0140308
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	77:17:0000000:11860
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 108818, город Москва, вн.тер.г городской округ Троицк, деревня Евсеево, улица Евсеевская, дом 15, строение 1
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Складское здание Корпус 1(этап 1)
13	Количество этажей объекта недвижимости	1-2
	в том числе подземных	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
14	Материал наружных стен здания	сэндвич-панели поэлементной сборки с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты с покрытием профлистом, трёхслойная сборная железобетонная сэндвич-панель заводского изготовления, с утеплителем из экструдированного пенополистирола		
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	2025		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	75709.0		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	-		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-		

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план подготовлен в связи с созданием здания-Складское здание Корпус 1 (этап 1), расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. городской округ Троицк, деревня Евсеево, улица Евсеевская, дом 15 строение 1.

Технический план подготовлен на основании Проектной документации от 2025г., Разрешения на строительство №77-17-021993-2025 от 21.03.2025г.

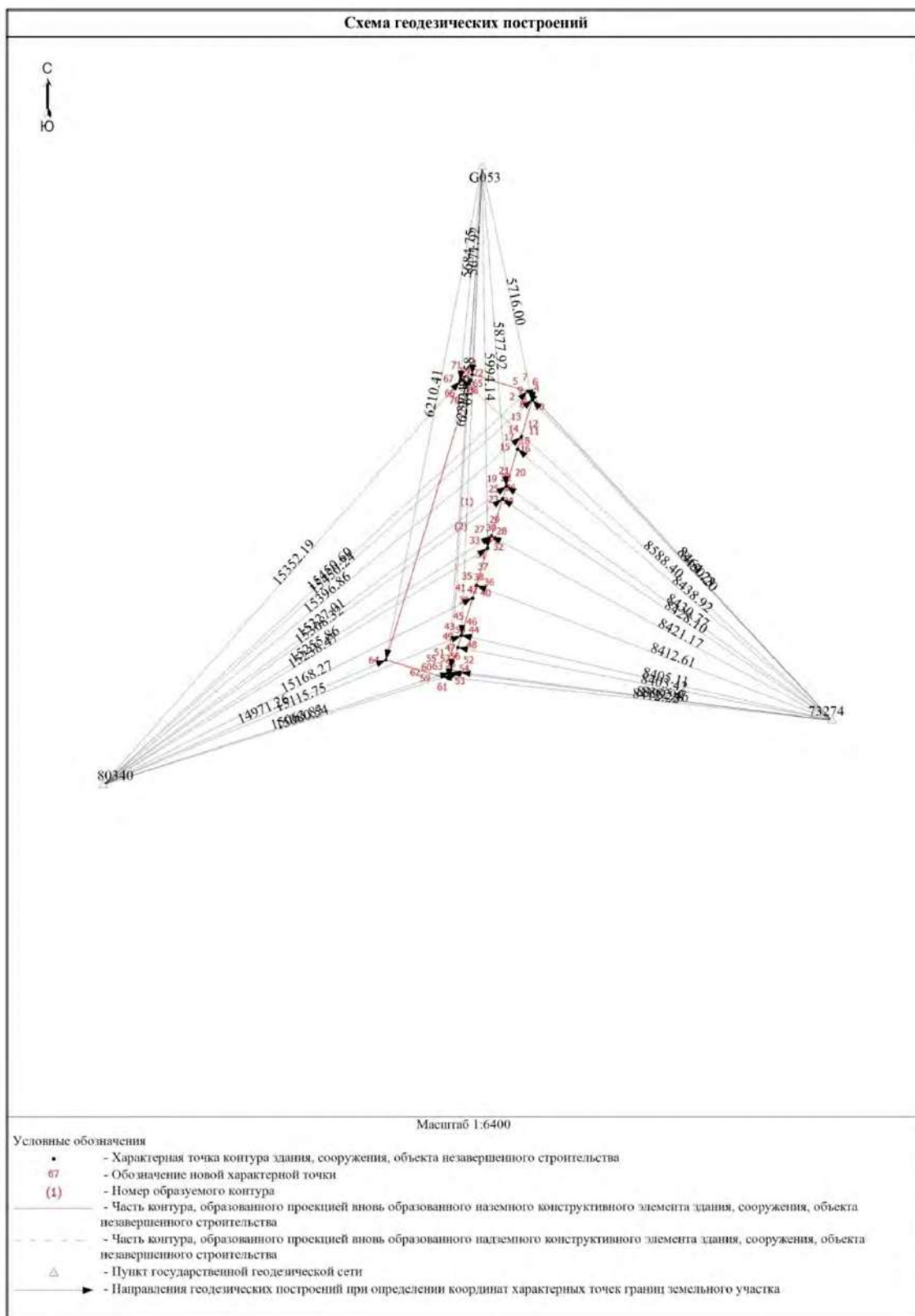
Здание- Складское здание Корпус 1 (этап 1), расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:17:0000000:11860.

Общая площадь здания, определенная в соответствии с Приказом Росреестра от 15.03.2022 N П/0082, составила 75709,0 кв м, кол-во этажей здания-1-2.

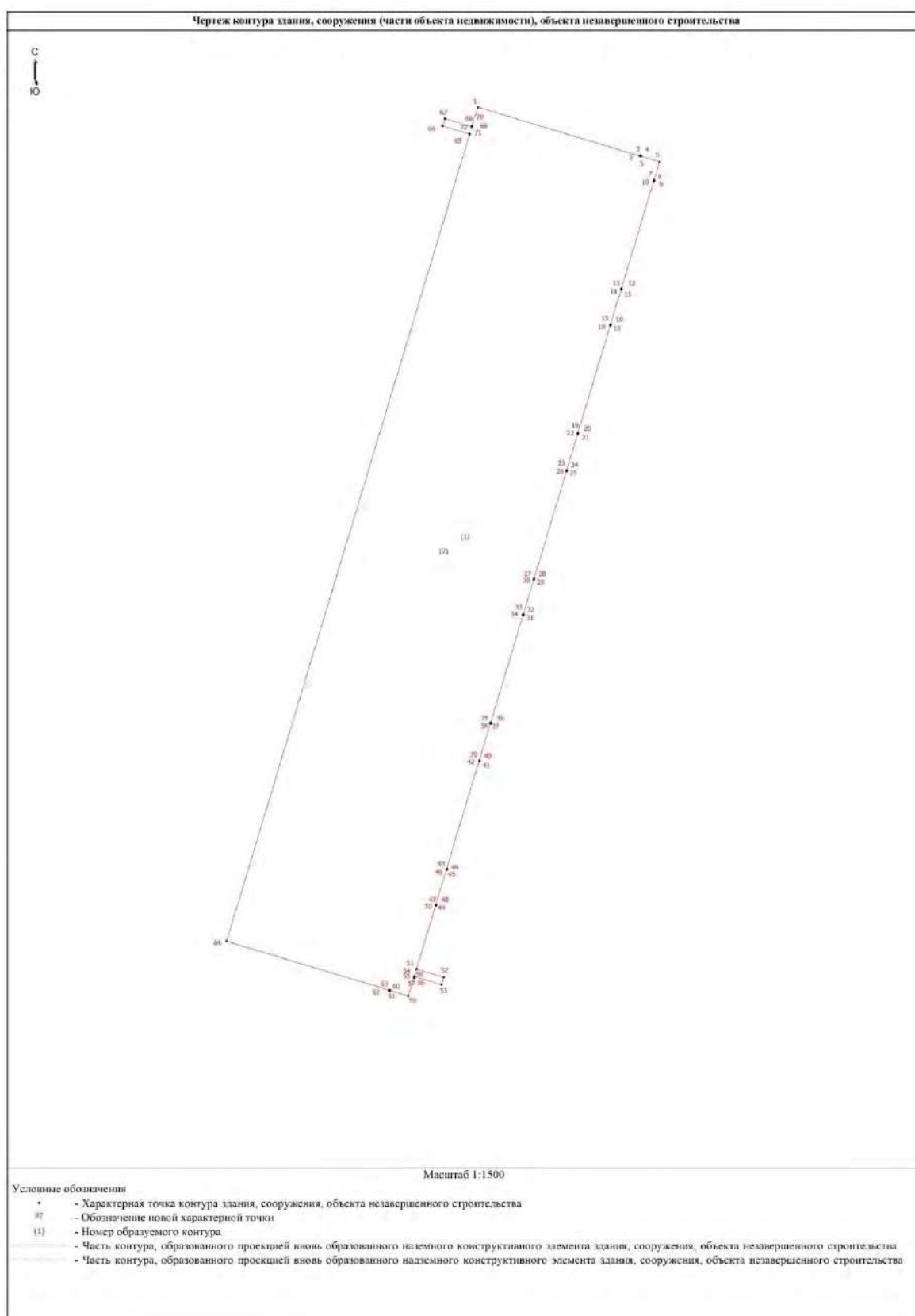
Материал стен здания- сэндвич-панели поэлементной сборки с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты с покрытием профлистом, трёхслойная сборная железобетонная сэндвич-панель заводского изготовления, с утеплителем из экструдированного пенополистирола.

Адрес здания указан в соответствии с Распоряжением о присвоении адреса объекту адресации №67070 от 02.06.2025г.

Договор на выполнение кадастровых работ №14/05 от 20.05.2025г. заключен между ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"(Заказчик) и ООО «Климовское БТИ» (Исполнитель), работником которого является кадастровый инженер Чухова Марина Владимировна (СНИЛС 012-300-248 62) по трудовому договору.







ПИК

АО «Специализированный застройщик «ЭлитГрад»

"Логистический комплекс в составе Промышленно-логистического парка"
по адресу: г.Москва, п. Десеновское, вблизи д. Кувекино.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
КОРРЕКТИРОВКА №7.2

Раздел 3 «Архитектурные решения»
Часть 1. Складское здание №1

01/07-2023-K7.2-AP1
Том 3.1

2025

ПИК

АО «Специализированный застройщик «ЭлитГрад»

"Логистический комплекс в составе Промышленно-логистического парка"
по адресу: г.Москва, п. Десеновское, вблизи д. Кувекино.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
КОРРЕКТИРОВКА №7.2

Раздел 3 «Архитектурные решения»
Часть 1. Складское здание №1

01/07-2023-K7.2-AP1

Том 3.1

Генеральный директор
ООО «МСК Проект»



Ю.Н. Хлыбов

Главный инженер проекта

Ю.А. Берер

2025

"Логистический комплекс в составе Промышленно-логистического парка"
по адресу: г.Москва, п. Десеновское, вблизи д. Кувекино.

258

Оглавление

А) ОПИСАНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ВНЕШНЕГО И ВНУТРЕННЕГО ВИДА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЕГО ПРОСТРАНСТВЕННОЙ, ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....	3
Б) ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ И АРХИТЕКТУРНО-ХУДОЖЕСТВЕННЫХ РЕШЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ЧАСТИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;.....	12
Б_1) ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СООТВЕТСТВИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ УСТАНОВЛЕННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, НА КОТОРЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ);.....	13
Б_2) ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ СОБЛЮДЕНИЯ УСТАНОВЛЕННЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ К АРХИТЕКТУРНЫМ РЕШЕНИЯМ, ВЛИЯЮЩИМ НА ЭНЕРГЕТИЧЕСКУЮ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, НА КОТОРЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ).....	14
В) ОПИСАНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ КОМПОЗИЦИОННЫХ ПРИЕМОВ ПРИ ОФОРМЛЕНИИ ФАСАДОВ И ИНТЕРЬЕРОВ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;.....	15
Г) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ОТДЕЛКЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОСНОВНОГО, ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО, ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО И ТЕХНИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ;.....	16
Д) ОПИСАНИЕ АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ЕСТЕСТВЕННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ С ПОСТОЯННЫМ ПРЕБЫВАНИЕМ ЛЮДЕЙ;.....	18
Е) ОПИСАНИЕ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ЗАЩИТУ ПОМЕЩЕНИЙ ОТ ШУМА, ВИБРАЦИИ И ДРУГОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ.....	19
Ж) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО СВЕТООГРАЖДЕНИЮ ОБЪЕКТА, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ БЕЗОПАСНОСТЬ ПОЛЕТА ВОЗДУШНЫХ СУДОВ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ);.....	19
З) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ДЕКОРАТИВНО-ХУДОЖЕСТВЕННОЙ И ЦВЕТОВОЙ ОТДЕЛКЕ ИНТЕРЬЕРВА – ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	20

Инв. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №	

А) Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации.

Назначение объекта – Складское здание №1 «Логистический комплекс в составе Промышленного-логистического парка» предназначенное для осуществления основной экономической деятельности, относящейся к складскому хозяйству и вспомогательной транспортной деятельности, предусматривающей хранение, перевозку, курьерскую доставку, упаковку, комплектацию, перегрузку, маркировку, управление запасами и соответствующей назначению.

Данный проект разработан на основании задания на проектирование, утвержденного Заказчиком. Почтовый адрес объекта: г. Москва, п. Десеновское, вблизи д. Кувекино.

Складские здания №1, 2, 3, 4, 5, 6, КПП, инженерные сооружения вводятся независимо друг от друга, последовательно в 6 этапов.

В состав этапов включены следующие здания и сооружения:

Этап 1

- Складское здание №1
- КПП
- Котельная с контейнерами СУГ- сжиженными углеводородными газами (подземные)
- Насосная станция пожаротушения с резервуарами (наземные)
- РП
- ТП №1 и ТП №2
- Установка очистки бытовых стоков (КОС) (подземно-наземные – 5 подземных емкостей с наземным блоком управления)
- Установка очистки поверхностных сточных вод (ЛОС) (подземные – 1 резервуар)
- ЛНС (ливневая насосная станция – подземная)
- Внутриплощадочные наружные инженерные сети
- Проезды, площадки и парковки
- ГРПШ
- Площадка для сбора ТБО с навесом
- Организация рельефа вертикальной планировкой в т.ч. на территории более поздних этапов строительства (инженерная подготовка)
- Установка ограждения – по всему периметру площадки
- Работы по благоустройству: устройство фасадного освещения и освещения на столбах; устройство газона и откосов; устройство ступеней по грунту из плиточного мощения
- Устройство площадки с навесом для курения

Этап 2

- Складское здание №2
- Внутриплощадочные наружные инженерные сети
- Проезды, площадки и парковки
- Организация рельефа вертикальной планировкой
- Работы по благоустройству: устройство фасадного освещения, устройство газона и откосов, устройство ступеней по грунту из плиточного мощения
- Устройство площадки с навесом для курения

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			01/07-2023 –К7.2-AP1						3	
			Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Взам. инв. № Подпись и дата Инв. № подл.	Этап 3 • Складское здание №3 • Внутриплощадочные наружные инженерные сети • Проезды, площадки • Организация рельефа вертикальной планировкой • Работы по благоустройству: устройство фасадного освещения, устройство газона и откосов, устройство ступеней по грунту из плиточного мощения • Устройство площадки с навесом для курения Этап 4 • Складское здание №4 • Внутриплощадочные наружные инженерные сети • Проезды, площадки и парковки • Организация рельефа вертикальной планировкой • Работы по благоустройству: устройство фасадного освещения и освещение на столбах, устройство газона и откосов, устройство ступеней по грунту из плиточного мощения • Устройство площадки с навесом для курения Этап 5 • Складское здание №5 • Внутриплощадочные наружные инженерные сети • Проезды, площадки и парковки • Организация рельефа вертикальной планировкой • Работы по благоустройству: устройство фасадного освещения и освещение на столбах, устройство газона и откосов, устройство ступеней по грунту из плиточного мощения • Устройство площадки с навесом для курения Этап 6 • Складское здание №6 • Внутриплощадочные наружные инженерные сети • Проезды, площадки и парковки • Организация рельефа вертикальной планировкой • Работы по благоустройству: устройство фасадного освещения, устройство газона и откосов, устройство ступеней по грунту из плиточного мощения • Устройство площадки с навесом для курения Складские здания предназначены для оказания Логистических услуг. Вспомогательные сооружения не являются объектами капитального строительства и служат для инженерного обеспечения. Складское здание №1 Логистического комплекса предназначено для осуществления основной экономической деятельности, относящейся к складскому хозяйству и вспомогательной транспортной деятельности, предусматривающей хранение, перевозку, курьерскую доставку, упаковку, комплектацию, перегрузку, маркировку, управление запасами и соответствующей назначению.
	01/07-2023 –К7.2-AP1 Лист
	Изм. Колуч Лист № док. Подп. Дата 4

В здании не предусматривается производство и хранение опасных товаров и веществ 1 и 2 класса опасности согласно Приказ Минтруда России от 27.11.2020 N 834н (вещества чрезвычайно опасные и высокоопасные, соответственно), а также для организации сортировки, упаковки и хранения, включая твердые горючие материалы (горючие товары в горючей упаковке).

Функциональная структура здания принята на основании задания на проектирование с учётом технологических требований по размещению, предусмотренных в здании функциональных зон.

Габаритные размеры складского здания №1 составляют 554,0 м x 120,0 м в осях.

Высота здания в зоне погрузо-разгрузочных доков от уровня проезда (-1,20 м) до верха парапета (+15,32 м) составляет 16,52 м.

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке 159,35м Балтийской системы высот.

Кровля здания плоская, неэксплуатируемая с внутренними организованными водостоками. Отметка парапета принята +15,32 м. По периметру кровли предусмотрено металлическое ограждение, смонтированное на парапете. Отметка ограждения принята +16,02 м., что более чем на 0,60 м выше наивысшей отметки кровли.

Доступ на кровлю осуществляется посредством вертикальных пожарных лестниц П1-2, расположенных по периметру здания.

Вертикальные пожарные лестницы П1-2 выполнены согласно ГОСТ Р 53254-2009 и имеют следующие основные параметры:

- Высота ступеней 35 см.
- Ширина лестничного полотна 80 см.
- Расстояние от последней ступени до земли 1 м.

Загрузка/отгрузка производится через подъемно-секционные ворота оборудованные герметизаторами проёма (докшелтер) и уравнильной платформой (доклевеллер) в количестве 116 шт. Ворота с габаритными размерами проёма 2,8x3,0 м (ВxН) расположены по всей длине с двух сторон здания по осям А, М.

В осях 1.2-1.3/А и 26.1-26.2/М предусмотрены въездные ворота размерами 4,5x4,5 (ВxН) для доступа в здание мелко тоннажного транспорта оборудованные открытыми въездными пандусами с уклоном 10%.

Состав помещений складской зоны:

В осях 1-1.1/Л1-М расположено помещение ввода водоснабжения (пом.105). Верх на отм. +3.920

В осях 8.1-10.2/Л1-М расположены:

- Помещение узлов управления КСК (пом.105)
- Помещение сборки высокого напряжения (пом.109)
- Трансформаторные (пом.106, пом.108)
- Электрощитовая (пом. 107)

Верх покрытия на отм. +3.920

В осях 17.2-19.2/Л1-М расположены:

- Узел ввода теплоснабжения (пом.110)
- Помещение узлов управления КСК (пом.111)

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Подпись и дата					Лист				
											01/07-2023 -К7.2-АР1				
											5				
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата										

- Помещение выставочных образцов
- Кладовая уборочного инвентаря
- Душевая
- Санузел
- Лестничная клетка №2

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	• Санузлы • Коридор • Кладовая уборочного инвентаря • Лестничная клетка №2 <u>Отм. +3.600</u> • Помещение выставочных образцов • Кладовая уборочного инвентаря • Душевая • Санузел • Лестничная клетка №2					
			01/07-2023 -К7.2-AP1					
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист		
						6		

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<u>Административно-бытовая часть №3 расположена в 4.2-5/А-Б и включает следующие помещения:</u> <u>Отм. +0.000</u> • Помещение администратора • Административное помещение • Санузлы • Коридор • Кладовая уборочного инвентаря • Лестничная клетка №3 <u>Отм. +3.600</u> • Помещение выставочных образцов • Кладовая уборочного инвентаря • Душевая • Санузел • Лестничная клетка №3 <u>Административно-бытовая часть №4 расположена в осях 8-9/А-Б и включает следующие помещения:</u> <u>Отм. +0.000</u> • Помещение администратора • Административное помещение • Санузлы • Коридор • Кладовая уборочного инвентаря • Лестничная клетка №4 <u>Отм. +3.600</u> • Помещение выставочных образцов • Кладовая уборочного инвентаря • Душевая • Санузел • Лестничная клетка №4 <u>Административно-бытовая часть №5 расположена в осях 10-10.2/А-Б и включает следующие помещения:</u> <u>Отм. +0.000</u> • Помещение администратора • Административное помещение • Санузлы • Коридор • Кладовая уборочного инвентаря • Лестничная клетка №5 <u>Отм. +3.600</u>						Лист
			01/07-2023 -К7.2-АР1						7
			Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

[illegible]

267

Группа производственных процессов	Санитарная характеристика производственных процессов	Расчетное число человек на 1 прибор по СП44.13330.2011		Тип гардеробных, число отделений	Специальные бытовые помещения и устройства	Численность людей по группам производственных процессов в смену (макс)		Расчетное количество приборов по проекту на макс. смену				
		на одну душевую сетку	на один кран			шкафа на 1 чел.	М	Ж	душевая сетка		кран	
									М	Ж	М	Ж
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Процессы, вызывающие загрязнение веществами 3- и 4-го классов опасности:											
1а	тела и спецодежды	25	7	Общие, одно отделение	—	23	24	0,92	0,96	3,29	3,43	
1б	Итог, шт	15	10	Общие, два отделения	—	10	10	0,67	0,67	1,00	1,00	
	Итого шт							1,59	1,63	4,29	4,43	

Доступ в административно-бытовые части предусматривается с входной площадки, расположенной на отм. ±0.000 (абсолютная отметка 159,35м). Отвод дождевых стоков организован вертикальной планировкой

Доступ в технические помещения, расположенные по оси М предусматривается с входной площадки, расположенной на отм. ±0.000 (абсолютная отметка 159,35м. Отвод дождевых стоков организован вертикальной планировкой.

На отметке +7,200 предусматривается антресоль на которой расположен склад ответственного хранения и вентиляционные камеры. Товары в зону ответственного хранения подаются при помощи вилочного погрузчика, далее все перемещения товара осуществляется при помощи ручных гидравлических тележек. Хранение товара осуществляется в один ярус. Во избежание травмирования сотрудников склада, антресоль по всей своей длине имеет металлическое ограждение высотой 1,2 метров с калитками. Калитки служат для приёмки товара, имеют ширину 1,5 метра и закрываются со стороны антресоли. Доступ сотрудников на антресоль осуществляется посредством лестниц 1 типа размещённых в лестничных клетках Л1.

Высота горизонтальных участков эвакуационных путей в свету предусмотрена не менее 2 м. В коридорах предусмотрены два открываемых оконных проема с расположением нижней кромки не выше 1500мм от уровня пола и расположением верхней кромки не ниже 2500мм. Ширина оконных проемов составляет 1300мм. Длина коридора не более 30м.

Ширина горизонтальных участков путей эвакуации предусмотрена:

- не менее 1,2 м, для коридоров по которым эвакуируется более 50 человек;
- не менее 1 м, в остальных случаях.

Сетка колонн:

- 12,0 x 24,0м в складской зоне,

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

											Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					01/07-2023 –К7.2-AP1	11

- 6,0х12,0м. в зоне антресоли.
- в АБЧ и по периметру здания учащение шага до 6 метров.

Уровень ответственности здания- II (нормальный)

Коэффициент надежности по ответственности- 1,0.

Степень огнестойкости- II

Класс функциональной пожарной опасности-Ф 5.2, Ф 4.3, Ф 3.6

Класс конструктивной пожарной опасности- С0

Климатические показатели района строительства:

Снеговой регион - III

Ветровой регион - I

Тип местности - В.

Инженерно-технические мероприятия предусмотренные на объекте по защите от грызунов.

- использование устройств и конструкций, обеспечивающие самостоятельное и плотное закрывание дверей;
- применение металлической сетки (решетки) в местах выхода вентиляционных отверстий, стока воды;
- проведение мероприятий по ликвидации нор грызунов, устранению трещин (отверстий) в фундаменте, полах, стенах, потолках;
- герметизация с использованием металлической сетки мест прохода коммуникаций в перекрытиях, стенах, ограждениях;
- защита порогов и нижней части дверей материалами, устойчивыми к повреждению грызунами;
- создание свободного доступа к подсобным помещениям, помещений для хранения пищевых продуктов и других, с целью исключения условий для укрытия грызунов;

Б) Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства;

Объемно-пространственное решение здания обусловлено его функциональным назначением, заданием на проектирование, задаритам участка (с учётом требований градостроительного плана земельного участка).

Этажность здания определена заданием на проектирование, с учётом требований к застройке, указанных в градостроительном плане земельного участка.

Инв. №	Взам. инв. №								
подл.	Подпись и дата								
								Лист	
								01/07-2023 -К7.2-AP1	12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Б_1) Обоснование принятых архитектурных решений в части обеспечения соответствия зданий, строений и сооружений установленным требованиям энергетической эффективности (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются);

Кровля предусмотрена неэксплуатируемая.

Состав кровли:

Покрытие:

- полимерная кровельная мембрана LOGICROOF V-RP (или аналог) толщиной не менее 1,2мм
- минераловатная плита ТЕХНОРУФ ПРОФ (или аналог) –30 мм.
- минераловатная плита ТЕХНОРУФ Н ПРОФ – или аналог толщиной 100 мм.
- пароизоляция пленка ПП 20 мкм
- стальной оцинкованный профилированный лист (см. раздел КМ)
- основание ферма металлическая с уклоном верхнего пояса (см. раздел КМ)

Наружные стены:

- сэндвич-панели поэлементной сборки с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 130 мм (склады) с покрытием профлистом.

Части стен по фасаду 2.1-26.1 до отм. +3.900 и обрамление ворот по фасаду в осях 26.2-26.1 до отм. +5.100, в осях 2-2.1 до отм. +5.100

- трёхслойная сборная железобетонная сэндвич-панель 310 мм. заводского изготовления, с утеплителем из экструдированного пенополистирола 100 мм.

Цоколь:

- трёхслойная сборная железобетонная сэндвич-панель 310 мм. заводского изготовления, с утеплителем из экструдированного пенополистирола 100 мм. Отметка верха +0,300 мм.

Двери наружные

- стандартные по ГОСТ 31173-2016 для производственных и технических помещений и ГОСТ 23747-2015 для АБЧ.

Конструкция витражных блоков

Витражная стоечно-ригельная конструкция из алюминиевых профилей фирма ALUTECH (или аналог).

Заполнение. Стеклопакеты клееные по ГОСТ 24866-2014, с вставками из стемалита, с фрамугами, откидные створки. СПД 6LRHPSil43/31 закСМ4-12AI-6M1float-12AI-6LPPremT зак СМ4

В здании складов предусмотрены подъемно-секционные ворота, размерами проема 2800х3000мм (Ширина х Высота) и 4500х4500 мм (Ширина х Высота). Полотно ворот: стальные сэндвич-панели толщиной 40 мм, утепленные пенополиуретаном. Белого цвета. Ворота предусмотрены согласно ГОСТ 31174-2017.

На кровле здания предусмотрены фонари дымоудаления из алюминиевого профиля с заполнением поликарбонатом заводского изготовления

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			01/07-2023 –К7.2-AP1						13	
			Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Б_2) Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к архитектурным решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются)

В объеме проектных решений, принятых в настоящем разделе проекта, предусматриваются следующие энергосберегающие мероприятия:

- оптимальные объемно-планировочные решения;
- теплоизоляция отопляемой оболочки здания, отвечающая требованиям СП 50.13330.2012;
- устанавливаются оконных блоков, отвечающие требованиям СП 50.13330.2012;
- установка современных отопительных приборов;
- установка запорных устройств на нагревательных приборах с возможностью их опорожнения;
- автоматизация систем отопления;
- применение современных средств автоматизации и контроля, обеспечивающих поддержание установленной температуры воздуха в обслуживаемой зоне рабочих помещений;
- автоматическое поддержание заданного минимального давления в водопроводных сетях;
- установка водосберегающей арматуры с плотным прикрытием и изоляция трубопроводов ГВС;
- установка водомерного узла со счетчиком учета холодной воды;
- для экономии расхода электроэнергии предлагается использование отечественных люминесцентных светильников с эргономичными лампами, имеющими встроенные компенсированные пускорегулирующие устройства.

Требований энергетической эффективности, которым здание должно соответствовать при вводе в эксплуатацию и в процессе эксплуатации, должны выполняться в срок не менее пяти лет. Требования энергетической эффективности подлежат пересмотру не реже чем один раз в пять лет в целях повышения энергетической эффективности здания.

В) Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства;

Проектируемое здание организовано как единый объем с разделением стенами и перегородками.

Цветовое решение наружной отделки принимается в соответствии с буклетом АГР

Цветовое решение фасадов – использование цветов – основной цвет RAL 9004 и вспомогательный RAL 9003.

Инв. № подл.	Взам. инв. №					
	Подпись и дата					
01/07-2023 –К7.2-АР1						Лист
						14
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Ограждающие конструкции и элементы фасадов запроектированы с применением материалов и изделий, апробированных на практике и выпускаемых по стандартам.

Цоколь:

- трёхслойная сборная железобетонная сэндвич-панель 310 мм. заводского изготовления, с утеплителем из экструдированного пенополистирола 100мм. Отметка верха +0,300 мм.

Части стен по фасаду 2.1-26.1 до отм. +3.900 и обрамление ворот по фасаду в осях 26.2-26.1 до отм. +5.100, в осях 2-2.1 до отм. +5.100

- трёхслойная сборная железобетонная сэндвич-панель 310 мм. заводского изготовления, с утеплителем из экструдированного пенополистирола 100 мм.

Наружные стены:

- вертикальные сэндвич-панели поэлементной сборки толщиной 130 мм. с минераловатным утеплителем и с покрытием профлистом.

Витражные блоки:

Витражная стоечно-ригельная конструкция из алюминиевых профилей фирма ALUTECH (или аналог). Заполнение. Стеклопакеты клееные по ГОСТ 24866-2014, с вставками из стемалита, с фрамугами, откидные створки. СПД 6LPHPSil43/31 закСМ4-12Al-6M1float-12Al-6LPPremT зак СМ4

Наружные двери:

- для технических помещений – металлические не утепленные по ГОСТ 31173-2016. Окраска дверей в заводских условиях.
- для административно-бытовой части – индивидуальные по ГОСТ 23747-2015, остекленные с двухкамерным стеклопакетом.

Подъемно-секционные ворота:

- Полотно ворот: стальные сэндвич-панели толщиной 40 мм, утепленные пенополиуретаном. Белого цвета. Ворота предусмотрены согласно ГОСТ 31174-2017. Ворота оснащены смотровыми окнами, двухкамерный стеклопакет. Окраска ворот в заводских условиях.

Кровельное ограждение

- торцевого крепления, стальное, цвет, цинкование без отделки.

Вертикальные пожарные лестницы П1-2

- стальные, цвет, цинкование без отделки.

Козырьки входов технических помещений

- линейные панели черного цвета полуглянцевые, гладкие по металлическому каркасу.

Козырьки входов административно-бытовых частей:

- закаленное стекло на тяжах

Покрытие входных площадок

- бетонная тротуарная плитка ГОСТ 17608-2017, марка 1П-6, толщиной 60мм

Пандус

- монолитный железобетонный с уклоном 10%, отделка пандуса – упрочняющим топинговым покрытием.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	• стальные, цвет, цинкование без отделки. <u>Козырьки входов технических помещений</u> • линейные панели черного цвета полуглянцевые, гладкие по металлическому каркасу. <u>Козырьки входов административно-бытовых частей:</u> • закаленное стекло на тяжах <u>Покрытие входных площадок</u> • бетонная тротуарная плитка ГОСТ 17608-2017, марка 1П-6, толщиной 60мм <u>Пандус</u> • монолитный железобетонный с уклоном 10%, отделка пандуса – упрочняющим топинговым покрытием.						Лист	
			01/07-2023 –К7.2-AP1						15	
			Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

после укладки и заделки бетона.

- технические помещения – обеспыливание поверхности с последующей шлифовкой бетона.
- вент. камеры – керамическая плитка – 10мм, армированная цементно-песчаная стяжка по уклону – 66мм, разделяющий слой полиэтиленовой пленки, «плавающий» пол (звукоизоляция Шумостоп С2-20мм, обмазочная гидроизоляция 1 слой, цементно-песчаная стяжка армированная – 80мм, сборные железобетонные плиты покрытия (см. раздел КЖ)

Потолки:

- складская зона – профлист по металлическим фермам
- технические помещения – кровельная сэндвич-панели с заводской окраской

Двери:

						01/07-2023 – К7.2-АР1	Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		16

- технические помещения – металлические, окрашенные, не утепленные согласно ГОСТ 31173–2016 «Блоки дверные стальные»
- Эвакуационные – металлические, окрашенные, утепленные согласно ГОСТ 31173–2016 «Блоки дверные стальные»

Ворота:

- подъемно-секционные, стальные из сэндвич-панели толщиной 40 мм, утепленные пенополиуретаном. Белого цвета. Ворота предусмотрены согласно ГОСТ 31174–2017.

Отделка офисных помещений

Стены:

- перегородки из гипсокартона с устройством шумоизоляции, с последующей окраской. №104.2, №107.2, №109.2:
- лестничные клетки – пенобетонные блоки, без финишной отделки.

Полы:

- офисные помещения – керамический гранит
- лестничные клетки – керамический гранит по ГОСТ 6787–2001 с антискользящей поверхностью
- полы по грунту в АБЧ утеплены плитами из экструдированного пенополистирола толщиной 50 мм.

Потолки:

- шпатлёвка с последующей окраской водоземлемыми составами поверхностей плит перекрытий и балок. №104.2, №107.2, №109.2:

Общие рекомендации по отделке:

Возведение перегородок в административно-бытовых помещениях (за исключением лестничных клеток, административных помещений №104.2, №107.2, №109.2 и с/у №107.5, №107.7, №107.8, №107.9, помещение уборочного инвентаря №107.6). Установка технологического оборудования, мебели; отделка помещений (в т.ч. устройство полов, потолков, установка сантехнического и инженерного оборудования в соответствии разделам ИОС) допускается выполнять силами будущего арендатора здания, после ввода объекта в эксплуатацию.

Устройство помещений складской части; установка стеллажей, технологического оборудования, мебели; отделка помещений (в т.ч. устройство полов, потолков, установку сантехнического и инженерного оборудования в соответствии разделам ИОС) допускается выполнять силами будущего арендатора здания, после ввода объекта в эксплуатацию.

Двери:

- индивидуальные (металлические, из комбинированным материалов, ПВХ)
- лестничные клетки – металлические, окрашенные, противопожарные

Витражные блоки:

Витражная стоечно-ригельная конструкция из алюминиевых профилей фирма ALUTECH (или аналог).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	оборудования, мебели; отделка помещений (в т.ч. устройство полов, потолков, установку сантехнического и инженерного оборудования в соответствии разделам ИОС) допускается выполнять силами будущего арендатора здания, после ввода объекта в эксплуатацию.						
			<u>Двери:</u> • индивидуальные (металлические, из комбинированным материалов, ПВХ) • лестничные клетки – металлические, окрашенные, противопожарные <u>Витражные блоки:</u> Витражная стоечно-ригельная конструкция из алюминиевых профилей фирма ALUTECH (или аналог).						
									Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				17

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Д) Описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей; В проектируемом здании предусмотрено совмещенное освещение в соответствии с СП 52.13330.2011 "СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение". Естественное освещение обеспечивается: верхнее – искусственное, боковое – через световые проемы в наружных стенах (комбинированное естественное освещение). Искусственное освещение в помещениях АБЧ, предназначенных для постоянного пребывания людей, обеспечивается светильниками светодиодных ламп с наибольшей						Лист
			01/07-2023 –К7.2-АР1	18					
Изм.	Коллч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

световой отдачей и сроком службы. Уровень освещенности помещений соответствует требованиям СП52.13330. 2011. Естественное освещение в помещениях принято с учетом их назначения и технологических решений, с учетом светотехнических характеристик витражей. Витражи – двухкамерный стеклопакет в алюминиевом переплете согласно ГОСТ 21519-2022.

Е) Описание архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия;

При проектировании объекта учтены требования СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003», защита от шума обеспечена благодаря:

- рациональному архитектурно – планировочному решению (изоляции групп помещений с разным уровнем шума);
- применению сертифицированных строительных и отделочных материалов, обеспечивающих соответствие действующим нормам и стандартам звукоизоляции.
- помещения венткамер, не располагаются смежно, над и под помещениями с постоянным пребыванием людей
- в помещениях венткамер для снижения структурного шума предусматривается устройство «плавающих полов». Конструкция пола керамическая плитка –10мм, армированная цементно-песчаная стяжка по уклону –66мм, разделяющий слой полиэтиленовой пленки, «плавающий» пол (звукоизоляция Шумостоп С2-20мм, обмазочная гидроизоляция 1 слой, цементно-песчаная стяжка армированная –80мм, сборные железобетонные плиты покрытия (см. раздел КЖ)

В целях снижения проникновения аэродинамического шума в окружающую среду, в обслуживаемые и смежные помещения, а также в целях снижения вибрационных нагрузок на конструкции, проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- на всасывающей и нагнетательной сторонах вентиляционного оборудования предусмотрена установка гибких виброставок;
- вентиляционное оборудование установлено в металлическом каркасе, который исключает передачу вибрационных нагрузок на основание пола
- стены технических помещений и вентиляционных камер выполнены из газобетонных блоков, что обеспечивает необходимую защиту от шума оборудования, предусмотренного проектом. Покрытие – из трехслойных стальных сэндвич-панелей с минераловатным наполнителем.

Показатели индексов изоляции воздушного шума ограждающих конструкций приняты:

- Перекрытия между рабочими комнатами, кабинетами, секретариатами и отделяющие эти помещения от помещений общего пользования. – плита ж/б 200 мм, стяжка 50 мм, керамогранит 20 мм. индекс изоляции воздушного шума 45 R_w , дБ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	• вентиляционные оборудование установлено в металлическом каркасе, который исключает передачу вибрационных нагрузок на основание пола • стены технических помещений и вентиляционных камер выполнены из газобетонных блоков, что обеспечивает необходимую защиту от шума оборудования, предусмотренного проектом. Покрытие – из трехслойных стальных сэндвич-панелей с минераловатным наполнителем. Показатели индексов изоляции воздушного шума ограждающих конструкций приняты: • Перекрытия между рабочими комнатами, кабинетами, секретариатами и отделяющие эти помещения от помещений общего пользования. – плита ж/б 200 мм, стяжка 50 мм, керамогранит 20 мм. индекс изоляции воздушного шума 45 Rw, дБ					
			01/07-2023 –К7.2-AP1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист		
						19		

- Стены и перегородки между кабинетами и отделяющие кабинеты от рабочих комнат. – 2 слоя ГКЛ+ шумоизоляция 50 мм. индекс изоляции воздушного шума 45 R_w , дБ

Ж) Описание решений по светоограждению объекта, обеспечивающих безопасность полета воздушных судов (при необходимости);

Для данного объекта не предусматривается, т.к. высота здания не превышает 50,00 м (СП42.13330.2016 п. 8.23)

З) Описание решений по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров – для объектов непроизводственного назначения

К элементам, формирующим внутреннее пространство, относят ограждающие конструкции (стены, пол, потолок), конструктивные элементы (колонны, балки), оборудование, инженерное оборудование.

Кроме вышеперечисленных элементов гармония и комфорт внутреннего пространства в значительной степени зависят от колористических и акустических характеристик отделочных материалов.

Колористическое решение интерьеров административно-бытовых частей выполняется по дизайн-проекту собственника помещения. Полы административных помещений с дизайном под камень серых холодных цветов. Помещения с мокрыми процессами выдержаны преимущественно в белых тонах.

Перечень документов по стандартизации, используемых полностью или частично на добровольной основе для соблюдения требований технических регламентов (из числа документов по стандартизации, включенных в перечни документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов);

Проектная документация разработана в соответствии с техническими регламентами, государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, заданием на проектирование и также техническими условиями, а также на основании Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ, Постановления Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 № 815. Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985 (с изменениями на 20 мая 2022 года)

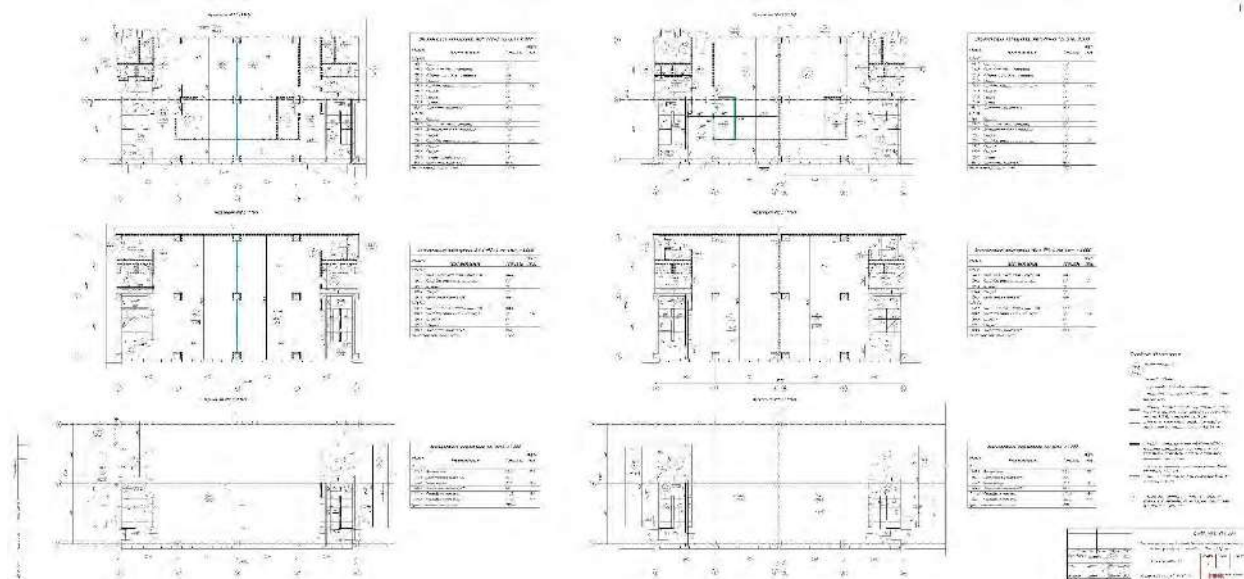
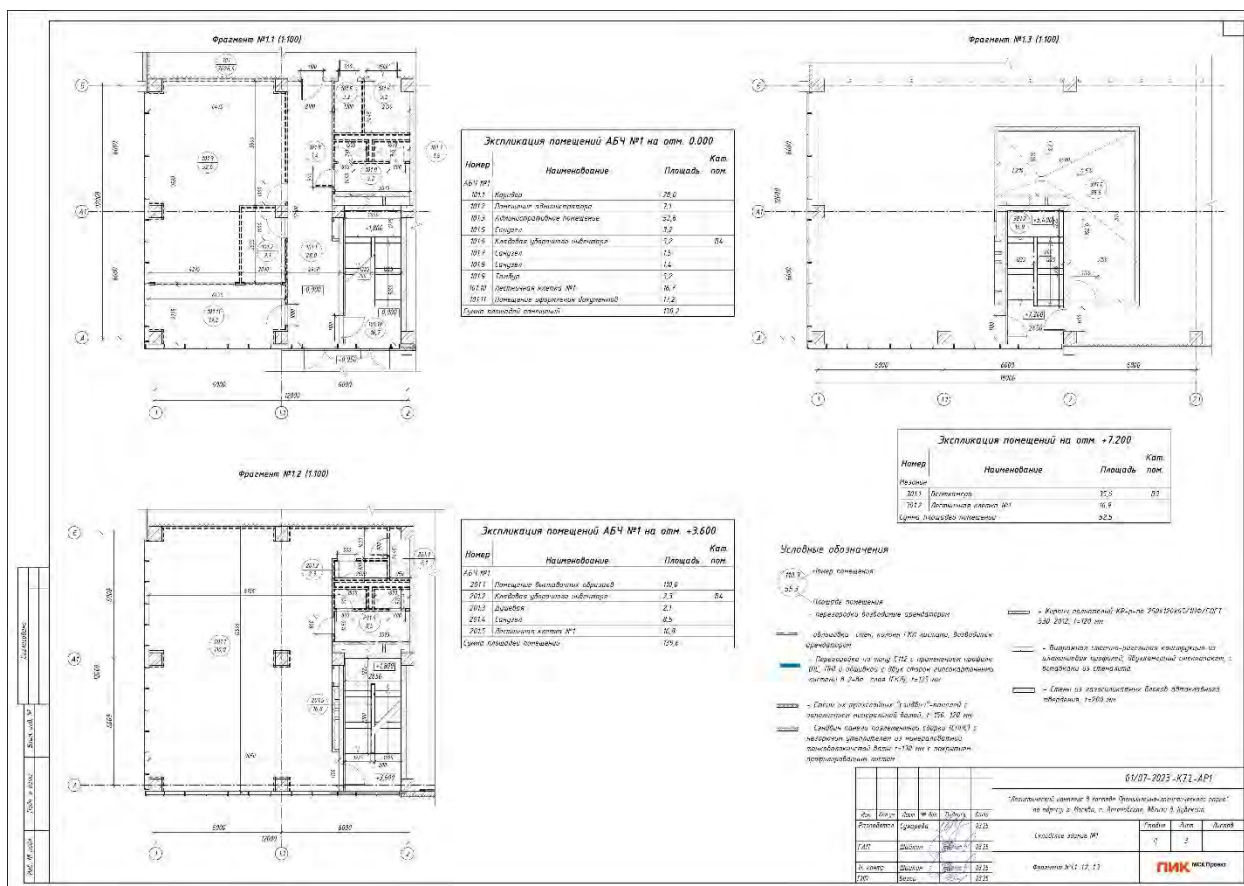
А так же в соответствие с:

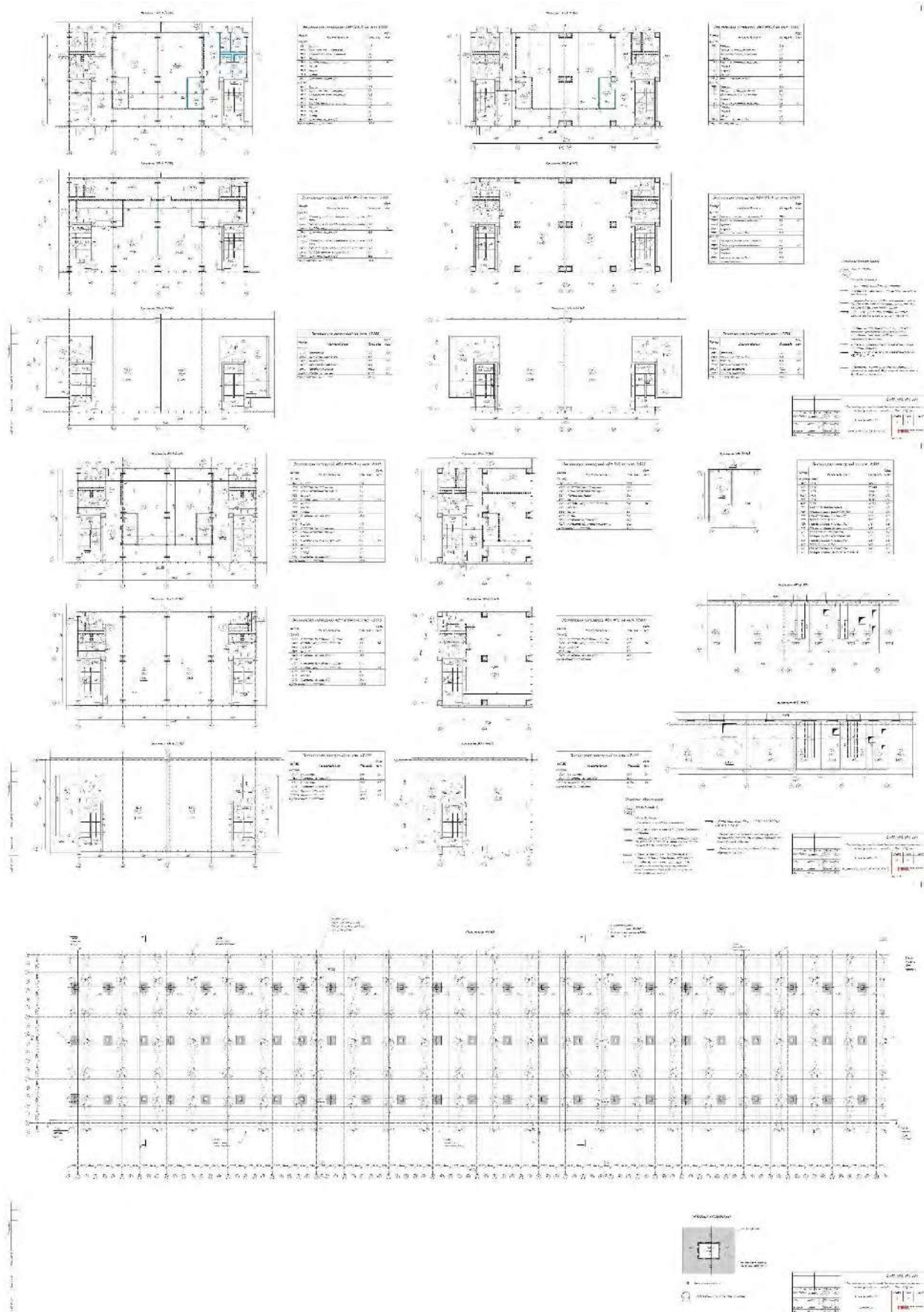
Инв. № подл.	Взам. инв. №						Подпись и дата	
заданием на проектирование и также техническими условиями, а также на основании Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ, Постановления Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 № 815. Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985 (с изменениями на 20 мая 2022 года) А так же в соответствии с:								
							Лист	
01/07-2023 -К7.2-AP1							20	
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

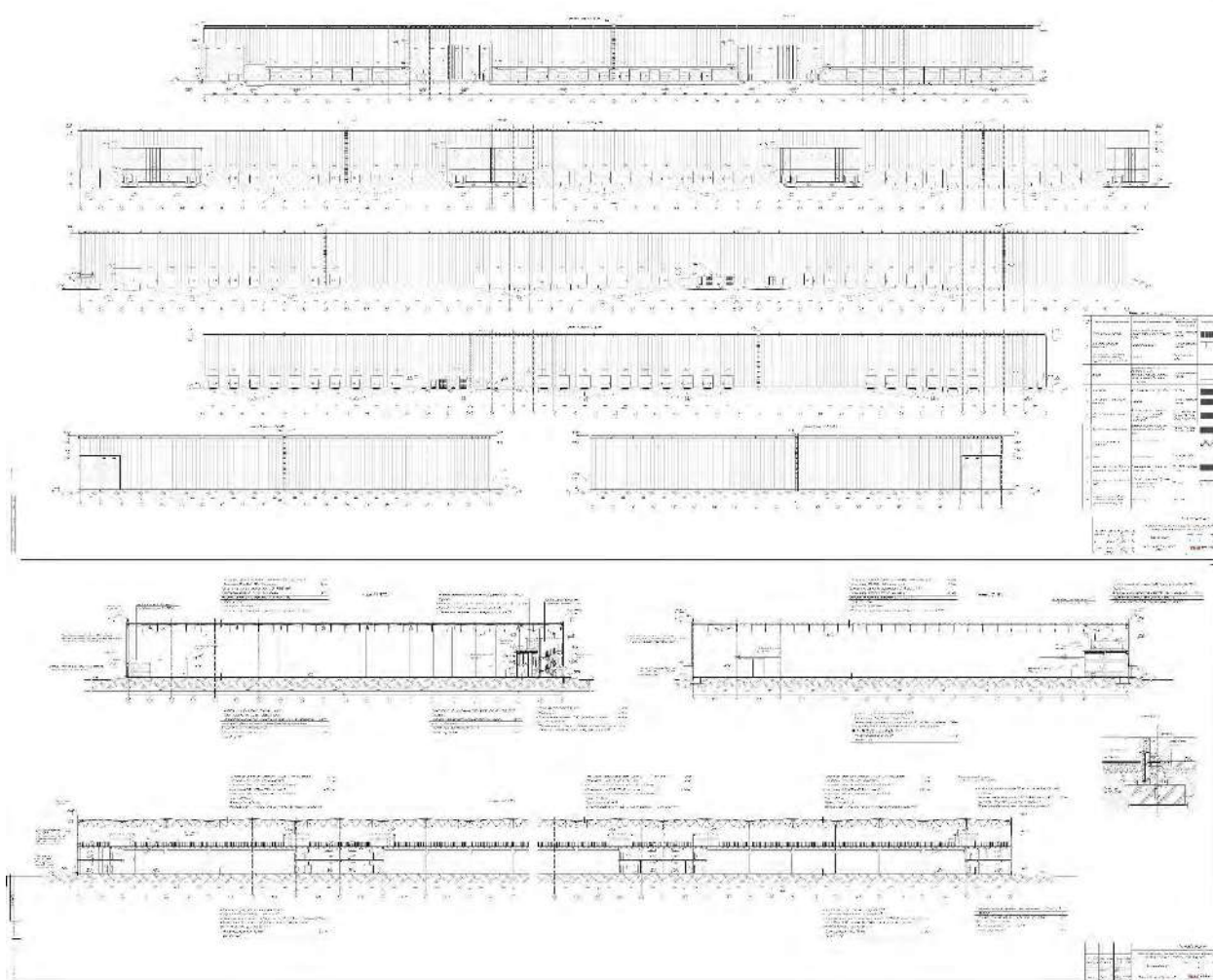
- положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 в редакции от 01.12.2021г.
- Федеральный закон РФ от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в редакции от 11.06.2021г.
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021).
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ;
- СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы;
- СП 2.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты;
- СП 4.13130.2013 (в ред. Приказов МЧС России от 18.07.2013 N 474, от 14.02.2020 N 89) Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- СП 44.13330.2011 «СНиП 2.09.04-87* Административные и бытовые здания»;
- СП 50.1330.2012 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий»;

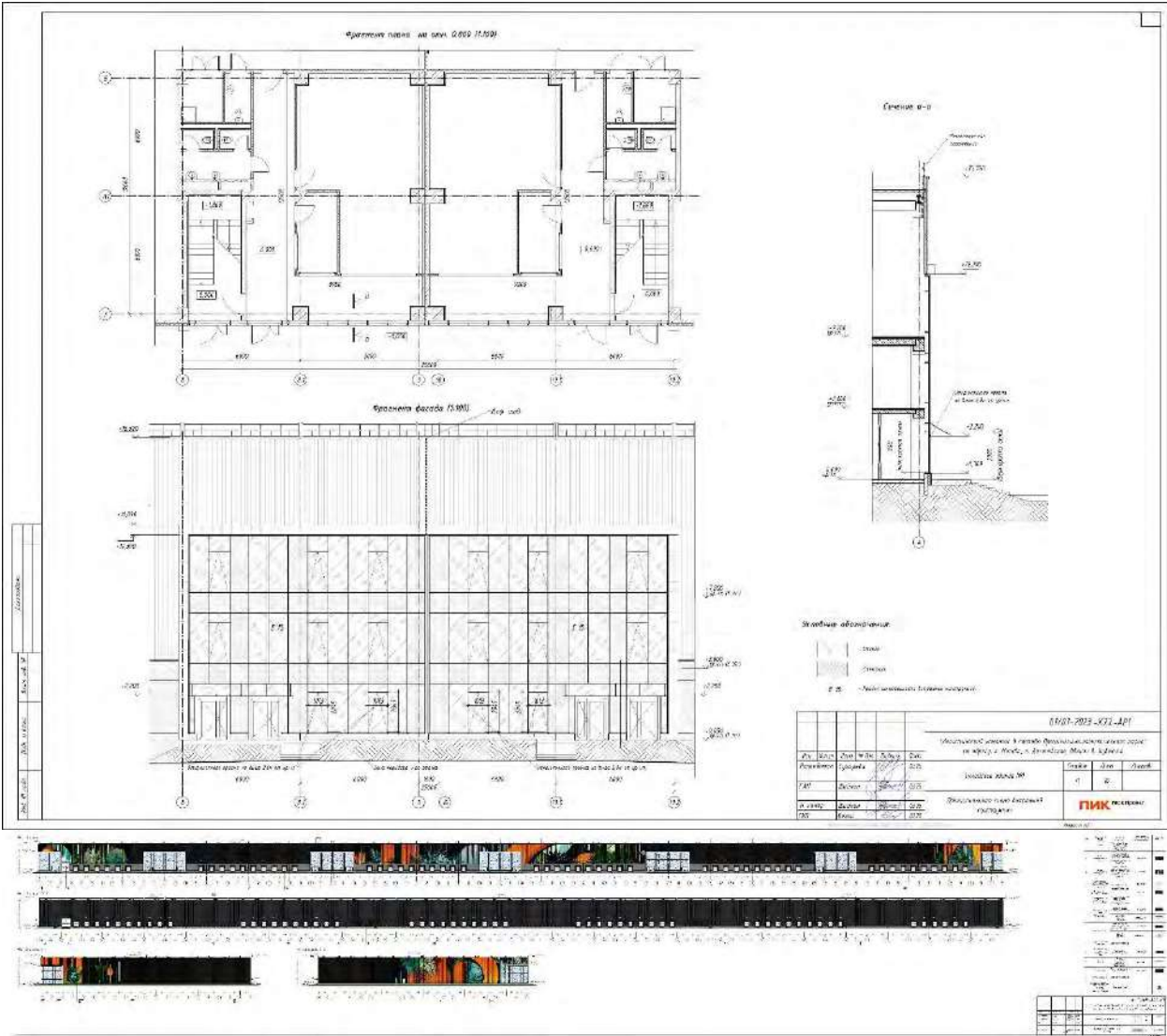
Инв. № подл.	Взам. инв. №					01/07-2023 -К7.2-AP1	Лист
	Подпись и дата						21
	Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	











ПИК

АО «Специализированный застройщик «ЭлитГрад»

"Логистический комплекс в составе Промышленно-логистического парка"
по адресу: г.Москва, п. Десеновское, вблизи д. Кувекино.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
КОРРЕКТИРОВКА №7

Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»
Часть 1. Складское здание №1

01/07-2023-K7-KP1

Том 4.1

2025

ПИК

АО «Специализированный застройщик «ЭлитГрад»

"Логистический комплекс в составе Промыленно-логистического парка"
по адресу: г.Москва, п. Десеновское, вблизи д. Кувекино.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
КОРРЕКТИРОВКА №7

Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»
Часть 1. Складское здание №1

01/07-2023-K7-KP1

Том 4.1

Генеральный директор
ООО «МСК Проект»



Ю.Н. Хлыбов

Главный инженер проекта

Ю.А. Берер

2025

Обозначение	Наименование	Примечание
01/07-2023-К7-КР1-С	Содержание тома	
01/07-2023-К7- КР1-ТЧ	Текстовая часть	
	Графическая часть	
01/07-2023-К7- КР1 лист 1	План на отм. 0,000	
01/07-2023-К7-КР1 лист 2	Фрагменты планов на отм. +3,600; +7,200	
01/07-2023-К7-КР1 лист 3	Разрезы 1-1, 2-2, 3-3	
01/07-2023-К7-КР1 лист 4	План кровли	
01/07-2023-К7-КР1 лист 5	Схема расположения планировки территории на подготовительном этапе на инженерно-геологическом разрезе	
01/07-2023-К7-КР1 лист 5.1	Схема расположения фундаментов на инженерно-геологическом разрезе	
01/07-2023-К7-КР1 лист 6	Схема расположения свай	
01/07-2023-К7-КР1 лист 7	Схема расположения фундаментов	
01/07-2023-К7-КР1 лист 8	Ростверки монолитные РСм1.1-РСм11	
01/07-2023-К7-КР1 лист 9	Схема расположения цокольных панелей	
01/07-2023-К7-КР1 лист 10	Разрезы к схеме расположения цокольных панелей	
01/07-2023-К7-КР1 лист 11	Схема расположения колонн	
01/07-2023-К7-КР1 лист 12	Разрезы к схемам расположения элементов каркаса	
01/07-2023-К7-КР1 лист 13	Схема расположения элементов перекрытия на отм. +3,550; +7,120	
01/07-2023-К7-КР1 лист 14	Схема расположения надколонников	
01/07-2023-К7-КР1 лист 15	Схема расположения стропильных и подстропильных ферм	
01/07-2023-К7-КР1 лист 16	Схема расположения связей по верхнему поясу ферм	

Изм. № подл.	Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
	Разраб.	Редкина	Лист	№ док.	Подпись	Дата		П	1	2
	ГИП	Луценко	Лист	№ док.	Подпись	Дата		 ООО «МСК Проект»		

287

Оглавление

Заверение проектной организации.....	3
1. Основание для проектирования.....	4
2. Общие положения.....	6
3. Конструктивные и объемно-планировочные решения.....	7
а) Сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	7
б) Сведения об особых природных климатических условиях территории, на которой располагается земельный участок, предоставленный для размещения объекта капитального строительства.....	11
в) Сведения о прочностных и деформационных характеристиках грунта в основании объекта капитального строительства.....	13
г) Уровень грунтовых вод, их химический состав, агрессивность грунтовых вод и грунта по отношению к материалам, используемым при строительстве подземной части объекта капитального строительства.....	15
д) Описание и обоснование конструктивных решений зданий и сооружений, включая их пространственные схемы, принятые при выполнении расчетов строительных конструкций.....	16
е) Описание и обоснование технических решений, обеспечивающих необходимую прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость зданий и сооружений объекта капитального строительства в целом, а также их отдельных конструктивных элементов, узлов, деталей в процессе изготовления, перевозки, строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объекта капитального строительства;.....	26
ж) Описание конструктивных и технических решений подземной части объекта капитального строительства.....	28
з) описание и обоснование принятых объемно-планировочных решений зданий и сооружений капитального строительства;.....	37
и) обоснование номенклатуры, компоновки и площадей основных производственных, экспериментальных, сборочных, ремонтных и иных цехов, а также лабораторий, складских	

Согласовано:

Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подписи	Дата			
Разраб.		Редкина				Текстовая часть	Стадия	Лист
							П	1
ГИП		Луденко					Листов	52
							ООО «МСК Проект»	

и административно-бытовых помещений, иных помещений вспомогательного и обслуживающего назначения – для объектов производственного назначения;	37
к) обоснование номенклатуры, компоновки и площадей помещений основного, вспомогательного, обслуживающего назначения и технического назначения – для объектов непроизводственного назначения;	37
л) Обоснование проектных решений и мероприятий, обеспечивающих:.....	38
м) Характеристика и обоснование конструкций полов, кровли, потолков, перегородок	42
н) Перечень мероприятий по защите строительных конструкций и фундаментов от разрушения.....	43
о) Описание инженерных решений и сооружений, обеспечивающих защиту территорий объекта капитального строительства, отдельных зданий и сооружений объекта капитального строительства, а также персонала (жителей) от опасных природных и техногенных процессов.....	45
о.1) Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к конструктивным решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений и сооружений	47
4.1. Выводы и рекомендации по результатам расчета.....	48
4.2. Выводы и рекомендации по результатам расчета с учетом оценки влияния на строительство.....	51

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№						
Изм.	Кодич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- KP1 -C		Лист
								2

Заверение проектной организации

Проектная документация разработана в соответствии с техническими регламентами, государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, заданием на проектирование и также техническими условиями, а также на основании Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ, Постановления Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 № 815. Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985 (с изменениями на 20 мая 2022 года), а также в соответствии с положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 в редакции от 1.12.2021г.

Главный инженер проекта



Луценко К.Н.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ			3

Описание изменений, внесенных в проектную документацию в рамках корректировки №7
Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения». Часть 1. Складское здание
№1.

1. Уменьшена длина здания на 12 м в соответствии с планировкой АР.
2. Изменены отметки ростверков, габариты и схемы расположения. Изменены длины и отметки свай, количество свай в кустах. Исключены ленточные фундаменты под перегородки лестничных клеток.
3. Исключен деформационный шов в фундаментах в зонах деформационных швов с двойными колоннами.
4. Изменена схема армирования ростверков. Сварные каркасы заменены на отдельные стержни.
5. Исключена гидроизоляция подошвы фундамента.
6. Изменено сечение колонн 500х500 на 600х600.
7. Изменены отметки низа и верха колонн в соответствии с отметками ростверков и надоконников. Отметка верха колонн стали +13,260 и +7,120 были +13,560, +12,200 и +7,200. Отметки низа колонн стали -0,340; -0,350; -0,740; -0,750; -1,670 были -0,900.
8. Изменена схема расположения ригелей и плит, маркировка ригелей и плит.
9. Изменено конструктивное решение покрытия. Шаг стропильных ферм изменен с 6-ти метров на 4 метра. В соответствии с этим полностью изменены все сечения элементов и балок, также изменен профлист на Н75-750-0,8 с Н114-750-1,0.
10. Котлован приведен в соответствие с измененными отметками ростверков.
11. Лестницы приведены в соответствие с планами АР.

1. Основание для проектирования

Проектная документация на строительство Объекта: «Логистический комплекс в составе Промышленно-логистического парка», расположенный по адресу: г. Москва, п. Десеновское, вблизи д. Кувекино разработано на основании:

- Градостроительного плана земельного участка № РФ-77-4-59-3-44-2024-0126-0 от 21.12.2023;
- Соглашения о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда на территории города Москвы;
- Задания на проектирование от 24.08.2022 г;
- Задания на корректировку от 20.03.2025 г;
- Постановление Правительства Российской Федерации № 815 от 28 мая 2021 года «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	01/21.12.2023,									
			- Соглашения о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда на территории города Москвы;									
			- Задания на проектирование от 24.08.2022 г; - Задания на корректировку от 20.03.2025 г; - Постановление Правительства Российской Федерации № 815 от 28 мая 2021 года «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о									
										01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ	Лист	
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				4

безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985 (с изменениями на 20 мая 2022 года);

- Инженерно-геодезические изыскания. Технический отчёт по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ГБУ «Мосгоргеотрест» в 2022 г, 3/5482-21/коп-23-ИГДИ.

- Инженерно-геологические изыскания. Технический отчёт об инженерно-геологических изысканиях ШИФР 2023-83-ИГИ, выполненный ООО «МОСТЕОПРОЕКТ» в 2023 г.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ			5

2. Общие положения

Проект разработан в соответствии с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации:

- Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ (с изм. на 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 года №123-ФЗ «Технический регламент» о требованиях пожарной безопасности» с изменениями по №117-ФЗ от 30 апреля 2021 года;
- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями от 01.12.2021 года);
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований»;
- СП 20.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»;
- СП 131.13330.2020 Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»;
- СП 28.13330.2017 Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии»;
- СП 43.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87 «Сооружения промышленных предприятий»;
- СП 56.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001 «Производственные здания»;
- СП 63.13330.2018 Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения»;
- СП 22.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83* «Основания зданий и сооружений»;
- СП 24.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.02.03-85 «Свайные фундаменты»
- СП 16.13330.2017 Актуализированная редакция СНиП II-23-81* «Стальные конструкции».

Инов.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№						
			зданий и сооружений);					
			- СП 24.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.02.03-85 «Свайные фундаменты»					
			- СП 16.13330.2017 Актуализированная редакция СНиП II-23-81* «Стальные конструкции».					

3. Конструктивные и объемно-планировочные решения

а) Сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

В геоморфологическом отношении площадка работ расположена на Клязьминско-Московской остаточной холмистой низменности в междуречье р. Десна и р. Плёсенка, в пределах двух геоморфологических элементов: основная часть территории площадки находится в пределах флювиогляциальной равнины - покрыта травой, кустарниками и молодыми деревьями, имеет ровный рельеф, который плавно понижается с севера на юг; южная часть площадки приурочена к оврагу, вытянутому с северо-запада на юго-восток, имеющему выработанный U-образный профиль, два откоса в центральной части, склоны оврага более крутые у вершины к устью постепенно выходящие, склоны оврага покрыты растениями и кустарником, дно покрыто болотной растительностью, по дну оврага протекает ручей, сток организован через трубы (в пределах территории проектирования), абсолютные отметки поверхности по устьям скважин 144,68-161,36 м.

Из современных экзогенных геологических и инженерно-геологических процессов, в пределах участка возможна активизация процессов овражной эрозии при нарушении почвенно-растительного слоя площадки и условий поверхностного стока дождевых и талых вод, а также дальнейшее развитие процессов заболачивания в низине оврага.

Баронов ручей малый водоток, протяженностью около 1,5 км, максимальная ширина около 1,5 м, в половодье около 3,0 м, средняя ширина около 0,5 м, максимальная глубина 0,5 м, в половодье 1,0 м, средняя глубина около 0,3 м, скорость течения до 0,05 м/с, питание ручья преимущественно родниковое. Ручей берет начало в лесном массиве квартала №96 поселение Десеновское, протекает в юго-восточном направлении, в границах деревни Евсеево впадает в р.Плесенка, примерно ~ 9 км ниже по течению от ее истока, являясь ее правым притоком. В границах деревни Евсеево гидротехническим сооружением (плотина) зарегулирован пруд русловой.

Река Плесенка является мелким притоком р. Десна, впадает в нее с права, в ~ 1,0 км к востоку от д. Кувейно. Протекает с запада на восток по территории Новомосковского округа г. Москвы. Длина Плесенки составляет около 15 км, площадь водосборного бассейна 94,2 км². Исток находится 500 м к юго-западу от с. Яковлево Новомосковского округа г. Москвы, теряется среди зарослей осоки. Притоками ее являются ручьи не имеющие названия, в том числе Баранов ручей.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									7	
Изм.	Копия	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ				

Река Десна образуется слиянием рек Пахорки и Бутыни у поселка Калининцев, протекает по территории Нарофоминского городского округа Московской области и Новомосковского округа г. Москвы. Длина р. Десна составляет 88 км, водосборная площадь — 717 км², уклон реки в среднем составляет 0,6 м/км. Основное питание осуществляется за счет талых вод, около 60 % от общего суммарного стока, доля дождевых вод составляет от 12 до 20 %, остальная часть приходится на подземные родники. Самыми крупными притоками Десны являются реки Сосенка и Незнайка и множество более мелких рек и ручьев, устье расположено у села Дубровицы, где она впадает в р. Пахра, являясь ее правым притоком.

Гидрологическая связь: Баранов ручей – река Плесенка – река Десна – река Пахра – река Москва – река Ока – река Волга – Каспийское море.

Район работ входит в зону умеренно-континентального климата (климатическая зона для строительства – II В, снеговой район – 3, ветровой район – I) для характеристики климатических условий территории изысканий была использована метеорологическая станция МГУ, сведения приведены за период 1954 по 2018гг.

Климатические параметры холодного периода года Троицкий АО

1	Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0.98	-34	°C
2	Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0.92	-31	°C
3	Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0.98	-29	°C
4	Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0.92	-26	°C
5	Температура воздуха обеспеченностью 0.94	-14	°C
6	Абсолютная минимальная температура воздуха	-42	°C
7	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца	6,7	°C
8	Продолжительность, сут, периода со среднесуточной температурой воздуха ≤0, °C	140	сут
9	Средняя температура воздуха периода со средней суточной температурой воздуха ≤0, °C	-6	°C
10	Продолжительность, сут, периода со среднесуточной температурой воздуха ≤8, °C	211	сут
11	Средняя температура воздуха периода со средней суточной температурой воздуха ≤8, °C	-2,6	°C
12	Продолжительность, сут, периода со среднесуточной температурой воздуха ≤10, °C	229	сут
13	Ср. температура воздуха периода со средней суточной температурой воздуха ≤10, °C	-1,7	°C
14	Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца	84	%

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ			

15	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее холодного месяца	81	%
16	Количество осадков за ноябрь-март	209	мм
17	Преобладающее направление ветра за декабрь - февраль	Ю	
18	Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь	3,9	м/с
19	Средняя скорость ветра за период со средней суточной температурой воздуха ≤ 8 , °C	3,2	м/с

Климатические параметры теплого периода года Троицкий АО

1	Барометрическое давление	993	гПа
2	Температура воздуха обеспеченностью 0,95	23	°С
3	Температура воздуха обеспеченностью 0,98	26	°С
4	Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца	23,9	°С
5	Абсолютная максимальная температура воздуха	39	°С
6	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца	11,3	°С
7	Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца	75	%
8	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца	59	%
9	Количество осадков за апрель - октябрь	441	мм
10	Суточный максимум осадков	80	мм
11	Преобладающее направление ветра за июнь - август	3	
12	Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль	0,0	м/с

Нормативные климатические нагрузки СП 20.13330.2016:

13	Нормативное значение веса снегового покрова S_g на 1 м ² горизонтальной поверхности земли, кПа	1,5
14	Нормативное значение ветрового давления, кПа	0,23
15	Толщина стенки гололеда, мм	5

Средняя многолетняя температура почвы на глубинах (по вытяжным
термометрам), °С

Субъект РФ	t, °C, на глубине 0,8 м		t, °C, на глубине 1,6 м		t, °C, на глубине 3,2 м	
	t max	t min	t max	t min	t max	t min
Московская область	15.4	0.6	13.3	1.8	11.2	3.8

Согласно п. 5.5.3 СП 22.13330.2016 [17], нормативная глубина сезонного промерзания грунта d_{fn} , м, при отсутствии данных многолетних наблюдений определялась на основе теплотехнических расчетов по формуле $d_{fn} = d_0 \sqrt{Mt}$, (5.3) где Mt – безразмерный коэффициент – 22,5, численно равный сумме абсолютных значений среднемесячных отрицательных температур за год:

Месяц	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
t, °C	-7.9	-7.1	-1.2	6.8	13.5	17.2	19.2	17.2	11.4	5.4	-0.9	-5.4	5.7

Согласно п. 5.5.3 СП 22.13330.2016 [17], нормативная глубина сезонного промерзания грунта d_{fn} , м, при отсутствии данных многолетних наблюдений определялась на основе теплотехнических расчетов по формуле $d_{fn} = d_0 \sqrt{Mt}$, (5.3) где Mt – безразмерный коэффициент – 22,5, численно равный сумме абсолютных значений среднемесячных отрицательных температур за год:

Месяц	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
t, °C	-7,9	-7,1	-1,2	6,8	13,5	17,2	19,2	17,2	11,4	5,4	-0,9	-5,4	5,7

d_0 – величина, которая принимается равной для суглинков и глин - 0,23 м; супесей, песков мелких и пылеватых - 0,28 м; песков гравелистых, крупных и средней крупности - 0,30 м; крупнообломочных грунтов - 0,34 м, а для грунтов неоднородного сложения определяется как средневзвешенное в пределах глубины промерзания – 0,29.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов составляет для суглинков и глин – 1,09 м, для песков мелких и пылеватых – 1,33 м, для песков средней крупности, крупных и гравелистых – 1,42 м, крупнообломочных грунтов – 1,61 м, для грунтов неоднородного сложения – 1,38.

По степени морозной пучинистости глинистые грунты ИГЭ-1, ИГЭ-2, ИГЭ-6 характеризуются как – слабопучинистые, ИГЭ-4, ИГЭ-6а – сильнопучинистые, песчаные грунты ИГЭ-3, ИГЭ-3а, характеризуются как – непучинистые (п. Б.24 ГОСТ 25100-2020).

Сейсмичность территории не более 5 баллов (СП 14.13330.2018, карты ОСР-2015).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									10
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ			

б) Сведения об особых природных климатических условиях территории, на которой располагается земельный участок, предоставленный для размещения объекта капитального строительства

По совокупности факторов площадку можно разделить на 2 участка по категории сложности инженерно-геологических условий: основная часть территории относится к II (средней) категории сложности, участок в низине оврага относится к III (сложной) категории сложности (Приложение Г, таблица Г.1 СП 47.13330.2016).

По типу подтопляемости площадку можно условно разделить на три участка: основная часть территории участки строительства складских корпусов №№1-6, ТП (№15.1, 15.2), РП (№14), ВЗУ (№11), ГРШП (№16) – характеризуются, как неподтопляемые с критерием типизации по подтопляемости III-Б₁-1; участок строительства котельной (№8), СУГ (№17), характеризуется как потенциально подтопляемый с критерием типизации по подтопляемости II-Б₁; участки строительства КОС (№12), ЛОС (№13), ЛНС №21 характеризуются как подтопленные в естественных условиях с критерием типизации по подтопляемости I-A-2.

Южный край площадки примыкает к оврагу, вытянутому с северо-запада на юго-восток, протяженностью (в границах проектирования) ~750м по дну которого протекает ручей (Баранов ручей). Овраг имеет U-образный поперечный профиль и два небольших, вытянутых на север отвершка, протяженностью ~32 м и ~9 м в центральной части (в границах проектирования), в верховье с крутыми склонами с наибольшим перепадом высот ~4,0 м, которые постепенно выполаживаются и в устье перепад высот составляет ~ 2 м, наибольшая крутизна склона оврага составляет ~ 30° (в границах проектирования).

При рекогносцировочном обследовании на период изысканий (август 2023г.), смещений, оседаний и оползаний земляных масс, а также трещин отрыва по склонам оврага не отмечено, склоны покрыты растительностью и кустарником, дно оврага покрыто болотной растительностью, по дну оврага протекает ручей.

Вдоль всего оврага планируется возведение насыпи до отметок 158,30 м в верховье оврага (по границе проектирования) до 157,60 м в устье оврага (по границе проектирования). Откос насыпи будет укреплен согласно проекту.

При невыполнении мероприятий, направленных на предупреждение овражной эрозии и нарушении покровной растительности склонов оврага, возможна сезонная активизация процессов овражной эрозии, связанная с увеличением поверхностного стока.

Процесс заболачивания на исследуемой территории развит в низине оврага, вдоль русла ручья. Носит естественный характер в связи недостаточной дренированностью

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№							Лист	
									11	
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ				

участка, из-за близкого к поверхности земли положением уровня грунтовых вод в низине, нарушением стока и застоем поверхностных вод.

При этом при наличии защитной толщи нерастворимых водонепроницаемых пород, по интенсивности образования карстовых провалов, территория относится к VI категории устойчивости, при которой провалообразование исключается.

Специфические грунты площадки распространены вдоль заболоченного русла ручья, в низине оврага, представлены торфом сильноразложившимся (ИГЭ-2т), мощностью 0,7-1,3 м, вскрытым скважинами №№ 294-297, в интервале глубин от 0,1-0,2 м (кровля) до 0,9-1,4 м (подошва), абсолютные отметка подошвы грунтов ИГЭ-2т – 143,68-144,15 м. Грунты ИГЭ-2т не рекомендуется использовать в качестве основания фундамента.

Инв.№ подл.	Подпись и дата					Взам. инв.№						
01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ												Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							12

в) Сведения о прочностных и деформационных характеристиках грунта в основании объекта капитального строительства

В геологическом строении площадки до глубины 30,0 м выделено 8 стратиграфо-генетических комплексов пород (СГК): современный почвенно-растительный слой, мощностью 0,1-0,2 м (pdQ_{IV}); верхнечетвертичные покровные отложения, мощностью от 0,8 м до 3,2 м (pQ_{III}); среднечетвертичные озерно-болотные отложения, мощностью 0,7-1,3 м (l,plQ_{IIms}); среднечетвертичные аллювиальные, флювиогляциальные отложения, мощностью от 0,3 м до 5,6 м (a,fQ_{IIms}); среднечетвертичные ледниковые отложения – морена, мощностью от 0,4 м до 5,9 м (gQ_{IIms}); нижнечетвертичные флювиогляциальные, лимно-гляциальные отложения, мощностью от 0,4 до 7,6 м (f,lgQ_{Iids}); верхнеюрские отложения (волжский ярус), мощностью от 0,5 до 11,0 м (J_{3v}); верхнеюрские отложения (оксфордский ярус), мощностью от 1,8 до 15,0 м (J_{3o}).

В разведанной толще выделено 15 инженерно-геологических элементов (ИГЭ), условия распространения и залегания которых показаны на инженерно-геологических разрезах в графических приложениях.

Рекомендуемые нормативные и расчетные значения характеристик физико-механических свойств ИГЭ при доверительной вероятности 0,85 и 0,95.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ			13

Порядковый номер объекта исследования	Географический индекс	Наименование инженерно-геологического элемента	Коэффициент уплотнения	Максимальная плотность скелета грунта, г/см³	Относительное содержание органических веществ, %	Плотность частиц грунта, г/см³	Плотность грунта природного состояния, г/см³			Коэффициент пористости	Влажность, %			Число пластичности	Плотность текучести	Коэффициент водонасыщения	Усадка, таблица 8, СП					Модуль деформации, МПа	Коэффициент фильтрации, м/сут (при условии отсутствия в грунте капиллярной воды)	Группа грунтов по прочности	Группа грунтов по деформативности (по классификации В.М. Железнова)	
							Нормативное				Влажность природная, %	Влажность на границе раскаты, %	Влажность на границе текучести, %				Нормативное	Расчетное при $w=0,55$	Расчетное при $w=0,5$	Нормативное	Расчетное при $w=0,55$					Расчетное при $w=0,5$
							Расчетное при $w=0,55$	Расчетное при $w=0,5$	Нормативное																	
1	1	Глина легкая, полубудая	0,92	1,40	2,73	1,86	1,84	1,93	0,68	20,35	38,03	18,71	19,22	0,09	0,12	45	38	17	16	13	16	0,38	0,05	96	1	Грунт глинистый В.М. Железнов
2	2	Суглинок тяжелый, полубудый	0,91	1,82	2,72	1,99	1,87	1,98	0,63	19,00	30,88	16,92	13,94	0,15	0,12	56	51	28	19	17	18	0,37	0,05	96	2	Грунт глинистый В.М. Железнов
3	3	Глина средняя крупнотекучая	0,92	1,40	2,73	1,86	1,84	1,93	0,68	20,35	38,03	18,71	19,22	0,09	0,12	45	38	17	16	13	16	0,38	0,05	96	3	Грунт глинистый В.М. Железнов
4	4	Суглинок легкий, мелкокомковатый	0,9	1,66	2,71	2,02	2,00	2,09	0,63	17,32	27,48	16,04	12,29	0,06	0,02	15	13	12	22	21	18	0,37	0,1	106	4	Грунт глинистый В.М. Железнов
5	5	Суглинок легкий, мелкокомковатый	0,9	1,66	2,71	2,02	2,00	2,09	0,63	17,32	27,48	16,04	12,29	0,06	0,02	15	13	12	22	21	18	0,37	0,1	106	5	Грунт глинистый В.М. Железнов
6	6	Суглинок легкий, мелкокомковатый	0,9	1,66	2,71	2,02	2,00	2,09	0,63	17,32	27,48	16,04	12,29	0,06	0,02	15	13	12	22	21	18	0,37	0,1	106	6	Грунт глинистый В.М. Железнов
7	7	Суглинок легкий, мелкокомковатый	0,9	1,66	2,71	2,02	2,00	2,09	0,63	17,32	27,48	16,04	12,29	0,06	0,02	15	13	12	22	21	18	0,37	0,1	106	7	Грунт глинистый В.М. Железнов
8	8	Суглинок легкий, мелкокомковатый	0,9	1,66	2,71	2,02	2,00	2,09	0,63	17,32	27,48	16,04	12,29	0,06	0,02	15	13	12	22	21	18	0,37	0,1	106	8	Грунт глинистый В.М. Железнов
9	9	Суглинок легкий, мелкокомковатый	0,9	1,66	2,71	2,02	2,00	2,09	0,63	17,32	27,48	16,04	12,29	0,06	0,02	15	13	12	22	21	18	0,37	0,1	106	9	Грунт глинистый В.М. Железнов
10	10	Суглинок легкий, мелкокомковатый	0,9	1,66	2,71	2,02	2,00	2,09	0,63	17,32	27,48	16,04	12,29	0,06	0,02	15	13	12	22	21	18	0,37	0,1	106	10	Грунт глинистый В.М. Железнов
11	11	Суглинок легкий, мелкокомковатый	0,9	1,66	2,71	2,02	2,00	2,09	0,63	17,32	27,48	16,04	12,29	0,06	0,02	15	13	12	22	21	18	0,37	0,1	106	11	Грунт глинистый В.М. Железнов
12	12	Суглинок легкий, мелкокомковатый	0,9	1,66	2,71	2,02	2,00	2,09	0,63	17,32	27,48	16,04	12,29	0,06	0,02	15	13	12	22	21	18	0,37	0,1	106	12	Грунт глинистый В.М. Железнов
13	13	Суглинок легкий, мелкокомковатый	0,9	1,66	2,71	2,02	2,00	2,09	0,63	17,32	27,48	16,04	12,29													

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№

Изм.	Копия	Лист	№ док.	Подпись	Дата

01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ

14

г) Уровень грунтовых вод, их химический состав, агрессивность грунтовых вод и грунта по отношению к материалам, используемым при строительстве подземной части объекта капитального строительства

Гидрогеологические условия площадки на август 2023 г. до глубины 30 м, характеризуются развитием *надъюрского водоносного комплекса*, безнапорного, вскрытого на глубине от 0,9 м до 9,4 м (абс. отм. 143,68-155,93 м), приуроченного к среднечетвертичным аллювиальным, флювиогляциальным пескам, нижнечетвертичным флювиогляциальным и лимно-гляциальным пескам, а также к пескам верхнеюрских отложений, имеющим между собой тесную гидравлическую связь и образующих единый водоносный комплекс.

Амплитуда сезонного колебания уровня подземных вод надъюрского водоносного комплекса, по архивным данным, составляет порядка 1,0-1,5 м.

Питание водоносного комплекса осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и талых вод, разгрузка осуществляется в местную речную сеть. Нижним региональным водоупором служат верхнеюрские глины.

По химическому составу и свойствам подземные воды гидрокарбонатные кальциевые, магниевые-кальциевые и натриево-кальциевые, пресные и весьма пресные, с минерализацией 0,3-0,5 г/дм³, умеренно жесткие, с pH 7,0-7,8.

По степени активности слабоагрессивные к бетонам марки W4 по агрессивной углекислоте, неагрессивные к бетонам марок W6, W8, W10-W14, W16-W20, слабоагрессивные металлическим конструкциям ниже уровня подземных вод.

По данным химических анализов грунты площадки незасоленные, характеристика коррозионной агрессивности грунтов по ИГЭ приведена в таблице.

№ ИГЭ	pH	Степень агрессивности				Коррозионная агрессивность к углеродистой и низколегированной стали
		к бетонам марки			к ж/б конструкциям	
		W4	W6	W8		
ИГЭ-1	6,1-6,9	нет	нет	нет	нет	средняя
ИГЭ-2	6,5-7,1	нет	нет	нет	нет	средняя
ИГЭ-3,3а	6,7-7,8	нет	нет	нет	нет	средняя
ИГЭ-4	6,5-7,1	нет	нет	нет	нет	средняя
ИГЭ-5,5а	6,2-6,6	нет	нет	нет	нет	средняя

Изм. Кодч. Лист № док. Подпись Дата

Инв.№ подл. Подпись и дата Взам. инв.№

01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ

Лист
15

д) Описание и обоснование конструктивных решений зданий и сооружений, включая их пространственные схемы, принятые при выполнении расчетов строительных конструкций

Характеристики здания:

- Класс пожарной опасности - С0.
- Класс ответственности - Нормальный (КС-2).
- Класс функциональной пожарной опасности – Ф5.2 (универсальное производственное помещение), Ф4.3 (административно-бытовые помещения).
- Коэффициент надежности по ответственности $\gamma_p = 1,0$.

За относительную отм. 0,000 принята отметка чистого пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 159,35 по ПЗУ.

Складское здание №1 представляет собой отдельно стоящее здание прямоугольной формы размерами в осях «А-М»/ «1-27» 120,0х554,0м с двумя деформационными швами шириной 1,0 м в осях «9-10» и «18-19», одноэтажное (полезная высота до низа строительных конструкций 12,5 м в производственном помещении), без подземного этажа, со встроенными помещениями на дополнительных уровнях. Отметка парапета + 15,320.

Максимальная высота здания от уровня земли до верха парапета 16,520 м.

В здание предусмотрены встроенные помещения административно-бытовой части:

- АБЧ№1 в осях: 1-2/А-Б,
- АБЧ№2 в осях: 4-4.2/А-Б,
- АБЧ№3 в осях: 4.2-5/А-Б,
- АБЧ№4 в осях: 8-9/А-Б,
- АБЧ№5 в осях: 10-10.2/А-Б,
- АБЧ№6 в осях: 13.2-14/А-Б,
- АБЧ№7 в осях: 14-14.2/А-Б,
- АБЧ№8 в осях: 17.2-18/А-Б,
- АБЧ№9 в осях: 19-19.2/А-Б,
- АБЧ№10 в осях: 22.2-23/А-Б,
- АБЧ№11 в осях: 23-23.2/А-Б,
- АБЧ№12 в осях: 26.2-27/А-Б,

на отметках +3,600 с покрытием на отметке +7,200, формирующие 2-х этажные встройки.

В осях «1-27»/ «А-Б» встроена антресоль на отметке +7,200 с выходом с помощью лестничных клеток АБЧ №1-12

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ	
									16	
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

В осях «8-10.2»/«Л-М», «17.2-19.2»/«Л-М» встроены помещения узлов управления КСК, узла ввода водоснабжения, помещение сборки высокого напряжения, трансформаторные, электрощитовая, узел ввода теплоснабжения с покрытием на отметке +3,200, формирующее одноэтажную застройку. (АР)

Здание разработано в комбинированном каркасе: колонны, ригели, плиты перекрытий предусмотрены сборными железобетонными; остальные конструкции стальные.

Шаг колонн по периметру корпуса 6 м, шаг внутренних колонн корпуса 12 м по буквенным осям и 24 м по цифровым осям, шаг колонн АБЧ 6х6 м, шаг колонн противопожарных стен 6 м.

Пространственная схема здания склада

Несущий каркас спроектирован в железобетонных и стальных конструкциях по рамной схеме. Основные несущие элементы – сборные железобетонные колонны, заземленные в уровне фундамента. Конструкция покрытия состоит из системы стропильных и подстропильных ферм. Стропильные фермы в поперечном направлении опираются на подстропильные фермы и колонны шарнирно. Подстропильные фермы шарнирно опираются на надколонники.

Пространственная схема объемов АБЧ

Несущими элементами встроеного объема АБЧ являются плоская двухэтажная рама в продольном (вдоль цифровых осей) направлении, образованная сборными железобетонными колоннами, заземленными в уровне верха фундамента, балками перекрытий в виде сборных железобетонных ригелей. Опирающие балки перекрытий и покрытия на колонны шарнирные. Жесткость в продольном направлении обеспечивается жесткостью колонн и системой ригелей. Перекрытия этажей АБЧ выполнены из сборных многопустотных железобетонных плит перекрытия, опирающихся на железобетонные балки.

Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость здания склада

Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость здания в поперечном и продольном направлениях обеспечивается жестким креплением железобетонных колонн к фундаментам.

Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость диска покрытия обеспечивается системой вертикальных связей между фермами и горизонтальных связей по верхним и нижним поясам ферм.

Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость объемов АБЧ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ						17	
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость здания в поперечном и продольном направлениях обеспечивается жестким креплением железобетонных колонн к фундаментам.

Необходимая прочность, устойчивость, пространственная неизменяемость здания обеспечивается жестким узлами сопряжения железобетонных колонн с фундаментами, железобетонными ригелями.

Несущими конструкциями, являющимися несущими элементами здания приняты железобетонные забивные сваи, монолитные ростверки и фундаменты, сборные железобетонные колонны, сборные железобетонные ригели.

Основные конструктивные элементы склада и встроенных помещений АБЧ:

– **Колонны** – выполнены из тяжелого бетона по [ГОСТ 26633-2012](#) класса В40, марки по морозостойкости F150 и марки по водонепроницаемости W8. Для армирования колонн принята арматура классов А500С и А240 по [ГОСТ 34028-2016](#). Требование к поверхности бетонных изделий по [ГОСТ 13015-2012 – А3](#).

Марка элемента	Сечение, мм	Отметка верха	Кол-во уровней консолей	Размеры консолей, мм	Примечание
K1, K2, K3, K4, K5	600x600	+13,260	0	нет консолей	
K6, K7, K8, K11, K15, K21, K22, K23, K25	600x600	+13,260	2	Консоли размером 150x200(h), 150x300(h)	
K9, K10, K24	600x600	+7,120	2	Консоли размером 150x200(h), 150x300(h)	
K12	600x600	+7,120	4	Консоли размером 150x200(h), 150x300(h)	
K13	600x600	+7,120	3	Консоли размером 150x200(h), 150x300(h), 450x900(h)	

Изм. Колуч. Лист № док. Подпись Дата

Подпись и дата

Взам. инв. №

Изм. Колуч. Лист № док. Подпись Дата

01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ

Лист

18

Марка элемента	Сечение, мм	Отметка верха	Кол-во уровней консолей	Размеры консолей, мм	Примечание
K14	600x600	+7,120	4	Консоли размером 150x200(h), 450x900(h)	
K16	600x600	+13,260	1	Консоли размером 150x300(h)	
K17	600x600	+13,260	1	Консоли размером 450x900(h)	
K18, K19	600x600	+7,120	1	Консоли размером 450x900(h)	
K20	600x600	+13,260	3	Консоли размером 150x200(h), 150x300(h), 450x900(h)	

Для соединения с ростверком в опорной части колонн установлены башмаки Reikko НРКМ (или аналог), в состав башмаков колонн НРКМ входит опорная пластина толщиной 50 мм с монтажным отверстием для анкерных болтов РЕИККО НРМ и вертикальных ребер с приваренными к ним арматурными стержнями диаметром 8-25 мм. Марка стали опорных пластин С345-5 [ГОСТ 27772-2021](#) и стержни выполнены из арматуры А500С по [ГОСТ 34028-2016](#). Башмаки Reikko сертификат соответствия №0002969, действующий до 28.12.2026.

После установки колонны в проектное положение и крепления её к анкерным болтам, монтажный зазор заполняется безусадочным раствором на цементной основе с прочностью на сжатие 45Мпа.

В верхней части колонны установлена закладная деталь для крепления стальных конструкций покрытия. Закладная деталь состоит из листа стали толщиной 20 мм, габаритами 400x400 мм по ГОСТ 19903-2015 из стали С245 ГОСТ 27772-2021 и арматурных стержней А500С по [ГОСТ 34028-2016](#).

Балки перекрытий АБЧ запроектированы прямоугольного, таврового и L-образного сечения. Балки выполнены из тяжелого бетона по ГОСТ 26633-2012 класса В40, марки по морозостойкости F150 и марки по водонепроницаемости W6. Балки опираются на

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№							Лист
			01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ						19
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

консоли колонн шарнирно и соединяются с колоннами с помощью монтажной сварки закладных деталей, ширина опирания 130 мм.

– **Балки перекрытия антресоли** запроектированы прямоугольного, таврового и L-образного сечения. Балки выполнены из тяжелого бетона по ГОСТ 26633-2012 класса В40, В50 марки по морозостойкости F150 и марки по водонепроницаемости W6. Балки опираются на консоли колонн шарнирно и соединяются с колоннами с помощью монтажной сварки закладных деталей, ширина опирания 130 мм.

Марка элемента	Сечение, мм	Отм. верха	Примечание
P1, P2	таврового сечения высотой 450 мм, ширина нижней грани 600 мм, ширина верхней грани 360 мм, размер полки 120x220 (h) мм	+3,550	
P3, P4, P5/1, P5-2, P6	L-образного сечения высотой 450 мм, ширина нижней грани 600 мм, ширина верхней грани 450 мм, размер полки 150x220 (h) мм	+3,550	
P7	прямоугольного сечения 600x270 (h) мм	+1,570	
P8	прямоугольного сечения 600x280 (h) мм	+6,980	
P9, P10	таврового сечения высотой 600 мм, ширина нижней грани 600 мм, ширина верхней грани 300 мм, размер полки 150x270 (h) мм	+7,120	
P11, P12/1, P12/2, P13, P14	L-образного сечения высотой 600 мм, ширина нижней грани 600 мм, ширина верхней грани 450 мм, размер полки 150x270 (h) мм	+7,120	
P15	таврового сечения высотой 1200 мм, ширина нижней грани 600 мм, ширина верхней грани 300 мм, размер полки 150x870 (h) мм	+7,120	
P16	L-образного сечения высотой 900 мм, ширина нижней грани 600 мм, ширина верхней грани 450 мм, размер полки 150x570 (h) мм	+7,120	

Интв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ	Лист
							20

Марка элемента	Сечение, мм	Отм. верха	Примечание
P17	прямоугольного сечения 600x270 (h) мм	+5,170	

– **Плиты перекрытия АБЧ** – сборные, преднапряженные, железобетонные, многопустотные толщиной 220 мм с несущей способностью 1000 кг/м². Тяжелый бетон по ГОСТ 26633-2012 класса по прочности В40, марки по морозостойкости F75, марки по водонепроницаемости W4. Плиты перекрытия опираются шарнирно на опорные столики балок перекрытия, ширина опирания 130 мм.

– **Плиты перекрытия антресоли** – сборные, преднапряженные, железобетонные, многопустотные толщиной 320 мм с несущей способностью 1800 кг/м². Тяжелый бетон по ГОСТ 26633-2012 класса по прочности В40, марки по морозостойкости F75, марки по водонепроницаемости W4. Плиты перекрытия опираются шарнирно на опорные столики балок перекрытия, ширина опирания 130 мм.

Марка элемента	Сечение, мм	Отм. верха	Примечание
П1, П2, П3, П5, П6, П9	Плита железобетонная ПБ56-12-10 длиной 5,63 м, шириной 1,2 м, толщиной 220 мм	+3,550	
П4, П7, П8	Плита железобетонная ПБ30-12-10 длиной 2,96 м, шириной 1,2 м, толщиной 220 мм	+3,550	
П10, П11, П12, П13, П14, П15, П16, П17	Плита железобетонная ПБ3.2-57-12-18 длиной 5,66 м, шириной 1,2 м, толщиной 320 мм	+7,120	
П18, П19, П20	Плита железобетонная ПБ3.2-30-12-18 длиной 2,96 м, шириной 1,2 м, толщиной 320 мм	+7,120	

Плиты изготавливаются в соответствии с рабочими чертежами Серии ИЖ 830 "Рекомендации по применению многопустотных плит перекрытий, изготавливаемых

Изм. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

01/07-2023-K7- KP1 -TЧ

Лист
21

способом непрерывного формования на длинных стендах" откорректированных 05.02.2007 г. Настоящие Рекомендации разработаны Государственным унитарным предприятием г. Москвы "Научный конструкторско-технологический центр Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города" с учетом предложений НИИЖБ, ГУП ЦНИИСК им. Кучеренко, УралНИИпроекта. Плиты изготавливаются на Заводе ЖБИ

Лестничные клетки – сборные железобетонные, Z-образные марши МЛс-3-1-МЛс-3-4 с площадками толщиной 200 мм. Для лестничных маршей принят бетон по ГОСТ 26633-2012 класса по прочности В30, марка по морозостойкости F150 и марка по водонепроницаемости W6. Арматура классов А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016. Конструкции лестничных маршей МЛс-3-1-МЛс-3-4 и переходных площадок ПЛс-3-1 индивидуального изготовления по данному проекту. Уклон лестничных маршей 1:2. Пролет лестничного марша с переходными площадками 6,0м. Лестничные марши и площадки опираются на железобетонные ригели перекрытий. Крепление конструкций к закладным деталям балок перекрытия на сварке, опирание шарнирное, ширина опирания 130 мм. Низ лестничного марша на отм. -0,200 опирается на фундамент РСм10, переходные площадки на отм. +1,780, +5,380.

– **Стены лестничных клеток** – из газосиликатных блоков толщиной 200 мм, марка D500 В3,5 F100 ГОСТ 31360-2007, армированные через каждые два ряда кладки арматурой А240 по ГОСТ 34028-2016 по технологии завода-изготовителя в заранее пропиленные штробы, кладка выполняется на клеевом растворе;

– **Покрытие лестничных клеток** – кровельные трехслойные сэндвич-панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 120 мм;

– **Стальные конструкции покрытия кровли** – покрытие здания запроектировано по беспрогонной схеме с основным шагом стропильных ферм равным 4м. Шаг подстропильных ферм – 24м. Пролет стропильных ферм: 24 м высотой 2,07 м, 12 м высотой 1,89 м; подстропильных – 12 м, высота 1,62 м. Стропильная ферма имеет уклон верхнего пояса 3%. Фермы запроектированы из прямоугольных гнутосварных профилей по ГОСТ 30245-2003.

В каждом пролете кровля представлена двускатной с организованным внутренним водостоком.

Монтажные стыки верхних поясов стропильных ферм разработаны фланцевыми на обычных болтах, а нижних поясов – фрикционными на высокопрочных болтах.

Покрытие выполнено с применением ферм из гнутосварных профилей прямоугольного сечения ГОСТ 30245-2003 с нисходящими опорными раскосами и

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ	Лист
							22

несущего профилированного настила по ГОСТ 24045-2016, который укладывается и закрепляется непосредственно к верхнему поясу ферм самонарезающими винтами или самосверлящими шурупами.

Подстропильные фермы L=12 м выполнены из профилей следующих сечений: верхний пояс – 200х160х6 мм (С345-5), нижний пояс – 160х5 мм (С345-5), раскосы – 120х4 мм (С245-4), опорные раскосы – 140х5 мм из стали С345-5 ГОСТ 27772-2021.

Стропильные фермы L=24 м выполнены из профилей следующих сечений: верхний пояс – 140х120х5 мм (С345-5), нижний пояс – 120х5 мм (С345-5), раскосы – 100х5, 100х60х4, 100х50х4 (С245-4), опорные раскосы – 100х5мм, из стали С245-4 ГОСТ 27772-2021.

Стропильные фермы L=12 м выполнены из профилей следующих сечений: верхний пояс – 140х120х5 мм (С345-5), нижний пояс – 120х5 мм (С345-5), раскосы – 100х5, 100х60х4 (С245-4), опорные раскосы – 100х5мм из стали С245-4 ГОСТ 27772-2021.

Опирающие стропильных ферм на колонны и подстропильные фермы, а также подстропильных ферм на колонны шарнирное через стальные надколонники из двутавров. Соединения надколонников с колоннами жесткие с помощью сварки, соединение надколонников с фермами и балками шарнирные. Надколонники являются элементами покрытия.

В торцах здания и у деформационных швов установлены горизонтальные поперечные связи по верхним поясам. Продольные связи образуют совместно с поперечными связями жесткий контур в плоскости верхних поясов ферм. Нижние пояса стропильных ферм раскреплены из плоскости вертикальными связями и распорками в межферменном пространстве, которые передают все усилия с нижнего пояса ферм на верхний диск покрытия.

Соединение поясов ферм с раскосами сварные. Монтажный стык верхнего пояса стропильной фермы фланцевый на болтах класса прочности 8.8. Монтажный стык нижнего пояса стропильной фермы на высокопрочных болтах класса прочности 10.9, усилие натяжения болта 24т, что достигается при моменте закручивания равным 1000 Н*м.

Узлы соединения колонн с фермами шарнирные на болтах класса прочности 8.8, все связи имеют шарнирные узлы соединения на болтах класса прочности 8.8 с фермами и колоннами. Узел соединения стропильных ферм между собой и со стропильными фермами шарнирные на болтах класса прочности 8.8.

– **Связи по фермам покрытия** – выполнены из труб 89х4 и 108х4 по ГОСТ 10704-91 из стали С245-4 по ГОСТ 27772-2021, горизонтальные связи по верхнему поясу

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№							Лист
			01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				23

ферм представлены V-образными, горизонтальные связи по нижнему поясу ферм представлены распорками и V-образными в вертикальной плоскости.

– **Надколонники** – приняты из двутавровых профилей 30К1 по ГОСТ Р 57837-2017 из стали C255Б по ГОСТ 27772-2021;

– **Стена противопожарная 1-го типа (ЕИ150)** - трехслойные сэндвич-панели с горизонтальной раскладкой негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 150мм, крепление сэндвич-панелей осуществляется к колоннам и фахверковым стойкам. Колонны железобетонные сечением 600х600 мм запроектированы с огнестойкостью R150, фахверковые стойки выполнены из профильной трубы сечения 80х3 по ГОСТ 30245-2003 из стали C245 по ГОСТ 27772-2021 с огнестойкостью R150 с отм. $\pm 12,760$ до отм. $\pm 15,200$. Все металлические конструкции противопожарной стены запроектированы с конструктивной огнезащитой R150. Крепление панелей к колоннам и фахверку выполнены в соответствии с техническим заключением №22 ск/тз 2018. Общая устойчивость противопожарной стены обеспечена за счет жесткого сопряжения ж/б колонны с ростверком, надколонника и ж/б колонны.

– **Наружные стены** – горизонтальные сэндвич-панели поэлементной сборки с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 130 мм, сэндвич-панели крепятся к железобетонной колонне через саморезы. Для обрамления проемов предусмотрены рамы из стальных гнутых профилей квадратного сечения 100х100х4 по ГОСТ 30245-2003 из стали C245 по ГОСТ 27772-2021, стойки рамки крепятся к цокольной панели с внутренней стороны на анкер-шпильки через гнутый уголок 100х5 из стали C245 по ГОСТ 27772-2021, крепление шарнирное; ригель рамы обрамления приваривается к пластине толщиной 10 мм, которая пристреливается к железобетонной колонне анкер-шпильками, опирание шарнирное.

Покрытие кровли – стальные профилированные листы Н75-750-0,9 и Н75-750-0,8 по ГОСТ 24045-2016. Профилированный настил изготавливается из оцинкованной стали с покрытием 1 класса по ГОСТ 14918. Настил выполнен в шахматной раскладке по одно-, двух- и трехпролетной схемам. Крепление профлиста осуществляется через одну гофру к каждой стропильной ферме и балке саморезами по металлу. Соединение листов между собой в продольных стыках выполняется с помощью комбинированных заклепок по ГОСТ 34-13-017-88 через 400 мм.

– **Покрытие кровли по профлисту** мягкое, рулонное (мембрана ПВХ LOGICROOF V-RP) толщиной не менее 1,2 мм; плиты минеральные теплоизоляционные ТЕХНОРУФ ПРОФ или аналог – 30 мм, прочность на сжатие в соответствии с СП 17.13330;

Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ	Лист
							24

минеральные теплоизоляционные плиты ТЕХНОРУФ Н ПРОФ или аналог – 100 мм.
Прочность на сжатие в соответствии с СП 17.13330; пароизоляция – паробарьер СА500,
Водосток внутренний, водосточные воронки с подогревом;

– **Стены встроенных вспомогательных помещений** – из газосиликатных блоков толщиной 200 мм, марка D500 B3,5 F100 ГОСТ 31360-2007, армированные через каждые два ряда кладки арматурой A240 по ГОСТ 34028-2016 по технологии завода-изготовителя в заранее пропиленные штробы, кладка выполняется на клеевом растворе;

– **Покрытие встроенных вспомогательных помещений** – трехслойные сэндвич-панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 120 мм;

– **Балки встроенных вспомогательных помещений** – приняты из двутавровых профилей 16Б1 и 20Б1 по ГОСТ Р 57837-2017 из стали С245 по ГОСТ 27772-2021, опирание шарнирное, укладываются на пояс из уголков L75x5 по ГОСТ 8509-93 из стали С245 по ГОСТ 27772-2021. Балка опирается через пластину толщиной 10 мм из стали С245 по ГОСТ 27772-2021.

– **Ограждение антресоли** принято в соответствии с ГОСТ 23120-2016. Ограждение высотой h=1200мм. Стойки и перила ограждения выполнены из гнутосварных профилей 50x5 по ГОСТ 30245-2003 из стали С255 по ГОСТ 27772-2021, прочие элементы ограждения выполнены из трубы квадратной 25x3 ГОСТ 8639-82 из стали С255 по ГОСТ 27772-2021. Ограждение опирается на железобетонный ригель перекрытия через пластину толщиной 10 мм из стали С255 по ГОСТ 27772-2021 на анкер-шпильки.

– **Лестницы вертикальные металлические** – выполнены из круглой трубы 89x4 по ГОСТ 10704-91 из стали С245 по ГОСТ 27772-2021, ступени выполнены из круглой трубы 25x3 по ГОСТ 10704-91 из стали С245 по ГОСТ 27772-2021, ограждение – из полосовой стали сечением 50x6 по ГОСТ 103-2006 из стали С245 по ГОСТ 27772-2021. Лестница крепится к железобетонной колонне через металлические элементы из швеллера 10У ГОСТ 8247-97 из стали С245 по ГОСТ 27772-2021 с шагом 1,6 м на анкер-шпильки.

– **Ограждение лестниц** принято в соответствии с ГОСТ 23120-2016. Ограждения лестниц изготавливать высотой h=900мм. Стойки и перила ограждения выполнены из нержавеющей стали.

– **Козырьки над входами** – представляют собой конструкцию заводского изготовления комплектной поставки, крепятся к колоннам каркаса склада.

Инов.№ подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ

Лист
25

е) Описание и обоснование технических решений, обеспечивающих необходимую прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость зданий и сооружений объекта капитального строительства в целом, а также их отдельных конструктивных элементов, узлов, деталей в процессе изготовления, перевозки, строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объекта капитального строительства;

Марка стали несущих конструкций – С245-4, С255Б-4, С345-5 по ГОСТ 27772-2021.

Заводская сварка стальных конструкций выполняется полуавтоматической сваркой в среде защитного газа по ГОСТ 8050-85 проволокой Св-08Г2С по ГОСТ 2246-70.

Все стыковые сварные швы выполняются по ГОСТ 14771-76 с физическим контролем качества сварных швов.

Монтажные соединения выполняются электродуговой сваркой электродами Э46А по ГОСТ 9467-75 и на постоянных болтах класса точности В, класса прочности болтов 8.8 по ГОСТ ISO 898-1-2014 с установкой контргаек.

Герметизация внутренних полостей замкнутых сварных профилей торцевыми стальными заглушками толщиной 4 мм.

Пространственные схемы каркасов зданий и сооружений рассчитаны с помощью программного комплекса «ЛИРА-САПР» на нагрузки и их сочетания, предусмотренные СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия»:

- собственный вес несущих конструкций;
- вес ограждающих конструкций;
- нормативное значение веса снегового покрова на 1м² горизонтальной поверхности земли – 1,5 кПа (150 кгс/м²) (снеговой район – III);
- нормативный скоростной напор ветра – 0,23 кПа (23 кгс/м²) (ветровой район – II, тип местности А);
- нагрузка от оборудования, людей, материалов и изделий в соответствие с технологическими заданиями.

Коэффициент надежности по ответственности для зданий и сооружений назначается в соответствии с п.10.1 ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения» и принимается при расчете основных несущих конструкций путем введения в условие прочности коэффициента надежности по ответственности равного: 1,0 – для нормального уровня ответственности.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									26
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ			

Уровень ответственности сооружений назначается в соответствии с ФЗ от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Выбор групп стальных конструкций и марки стали был выполнен в соответствии с «Приложением В» СП 16.13330.2017 Актуализированная редакция СНиП II-23-81* «Стальные конструкции» и СП 131.13330.2020 Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* «Строительная климатология», а также в соответствии с проведенными расчетами конструкций.

Нормируемые показатели по ударной вязкости для сталей KCV 34 Дж/см². Согласно требованиям по хим. составов для сталей R_{yn} < 290 C=0,22; P=0,040; S=0,025, сталей 290 ≤ R_{yn} < 390 C=0,14; P=0,025; S=0,025 по СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции» таблицы В1 и В2.

За расчетную температуру в районе строительства при назначении стали в конструкциях следует принимать температуру наружного воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,98, определенную согласно СП 131.13330.2020.

Материалы для ручной и механизированной сварки принимать по таблице Г.1 СП 16.13330.2017. Все сварные швы - K_f = 6 мм (кроме оговоренных в проекте), но не более 1,2 min толщины соединяемых элементов.

Для несущих конструкций, выполненных из прокатных профилей, принята сталь марки С245-4, С255Б-4, С345-5 по ГОСТ 27772-2021. Марки стали приняты согласно приложению В СП 16.13330.2017.

Профили элементов конструкций выбраны на основании расчета по двум группам предельных состояний с учетом всех возможных сочетаний действующих нагрузок.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ			27

ж) Описание конструктивных и технических решений подземной части объекта капитального строительства

- **Котлован** – На 1 этапе строительства производится общая вертикальная планировка территории до проектных отметок см. том 01/07-2023-ПЗУ. Отметка предварительной планировки -0,800 (158,55). В осях «1-9» предполагается устройство насыпи из песка средней крупности средней плотности максимальной мощности 8 м, утрамбованной послойно до $K_{up}=0,98$, и модулем деформации 20Мпа. Насыпь отсыпается на 27 метров от крайней оси «1» здания. Характеристики грунтов искусственного основания необходимо подтвердить испытаниями в полевых и лабораторных условиях.

Котлованы выполнены в естественных откосах, уклон откосов 1:1, котлованы под доковые приямки на отметке -2,420 (156,93), котлована под периметральные колонны на отметке -1,500 (157,85), котлованы под ростверки внутренних колонн на отметке 1,100 (158,25). Глубина котлованов 1,62 м, 0,7 м, 0,3 м от отметки земли подготовительного этапа -0,800 (158,55).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ			28

– **Фундаменты** – свайные с монолитными железобетонными ростверками. Для ростверков принят тяжелый бетон по ГОСТ 26633-2012 класса по прочности В30, марки по морозостойкости F150, марки по водонепроницаемости W6. Для армирования ростверков принята арматура классов А500С по ГОСТ 34028-2016.

Марка элемента	размеры подошвы, м	высота, м	Отм. низа (относит)	Отм. низа (абс.)	Примечание
PCm1.1, PCm1.2	1,8x1,8	0,6	-1,0	158,35	Боковые поверхности, соприкасающиеся с землей, обмазать горячей битумной мастикой либо аналогами.
PCm1.1-2	1,8x1,8	2,29	-2,69	156,66	
PCm2.1	1,8x1,8	0,7	-1,5	157,85	
PCm2.2	1,8x1,8	0,6	-1,4	157,95	
PCm2.1-1	1,8x1,8	1,89	-2,69	156,66	
PCm3	1,8x1,8	0,6	-2,32	157,03	
PCm3-1	1,8x1,8	0,97	-2,69	156,66	
PCm5	2,1x2,1	0,7	-1,1	158,25	
PCm5.1	2,1x3,6	0,7	-1,1	158,25	
PCm6, PCm7.1, PCm7.2	1,8x3	0,7	-1,1	158,25	

Изм. Инв.№ подл. Подпись и дата Взам. инв.№

Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ

Лист
29

Марка элемента	размеры подошвы, м	высота, м	Отм. низа (относит)	Отм. низа (абс.)	Примечание
РСм8.1	1,8х3	1,89	-2,69	156,66	
РСм8.2	1,8х3	0,7	-1,5	157,85	
РСм10	0,9х1,5	0,6	-0,82	158,53	
РСм11	2,1х2,1	0,6	-1,0	158,35	
ФПМ1	3,4х3,5	0,3	-2,02	157,33	

– **Сваи** приняты забивные цельного квадратного сечения. Сваи изготавливаются по ГОСТ 19804-2012 из бетона класса по прочности В25, марки по морозостойкости F150, марки по водонепроницаемости W6. Для армирования свай принята арматура классов А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									30
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ			

Марка элемента	Сечение, м	Длина общая/длина в грунте м	Отм. низа (относит)	Отм. низа (абс.)	Грунт под нижним концом сваи	Примечание
Тип 1	0,3х0,3	12/11,45 12/11,45	-12,8; -12,4; -13,8	146,55; 146,95; 145,55	грунт ИГЭ7 – песок пылеватый средней плотности с модулем деформации E=20Мпа, грунт ИГЭ6а – суглинок легкий мягкопластичный с модулем деформации E=17 Мпа, ИГЭ6 – суглинок легкий тугопластичный с модулем деформации E=25 Мпа, ИГЭ5 – песок средней крупности средней плотности с модулем деформации E=28Мпа, ИГЭ3 – песок средней крупности средней плотности с модулем деформации E=27Мпа,	
Тип 2	0,3х0,3	9/8,55	-10,82; -9,5; -9,9; -9,32;	148,53; 149,85; 149,45; 150,03	ИГЭ3 – песок средней крупности средней плотности с модулем деформации E=27Мпа, ИГЭ5 – песок средней крупности средней плотности с модулем деформации E=28Мпа, ИГЭ5а – песок средней крупности плотный с модулем деформации E=40Мпа, ИГЭ6 – суглинок легкий, тугопластичный с модулем деформации E=25Мпа, ИГЭ6а – суглинок легкий, мягкопластичный с модулем деформации E=17Мпа, ИГЭ7 – песок пылеватый средней плотности с модулем деформации E=20Мпа ИГЭ7а – песок пылеватый плотный с	
01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ						Лист
						31
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Марка элемента	Сечение, м	Длина общая/длина в грунте м	Отм. низа (относит.)	Отм. низа (абс.)	Грунт под нижним концом сваи	Примечание
					модулем деформации E=37Мпа, ИГЭ8а – суглинок легкий, мягкопластичный с модулем деформации E=20Мпа	
Тип 3	0,3x0,3	6/5,55	-6,32; -7,52	153,03; 151,83	ИГЭ2 – суглинок тяжелый, полутвердый с модулем деформации E=18Мпа, ИГЭ3 – песок средней крупности средней плотности с модулем деформации E=27Мпа, ИГЭ3а – песок средней крупности, плотный с модулем деформации E=40Мпа, ИГЭ5 – песок средней крупности средней плотности с модулем деформации E=28Мпа, ИГЭ5а – песок средней крупности плотный с модулем деформации E=40Мпа, ИГЭ6 – суглинок легкий тугопластичный с модулем деформации E=25Мпа, ИГЭ6а – суглинок легкий мягкопластичный с модулем деформации E=17Мпа	

Несущую способность свай необходимо подтвердить испытаниями.

Соединение свай с ростверком жёсткое, обеспечивается заведением арматурных стержней каркаса свай в ростверк на длину анкеровки.

Соединение сборных колонн с ростверком жесткое, обеспечивается установкой в ростверк анкерных болтов Reikko НРМ (или аналогом) из стали с пределом текучести 500 Мпа с последующим соединением при монтаже с башмаками колонн Reikko НРКМ (или аналогом) из стали с пределом текучести 500 Мпа. Сертификат соответствия на анкерные

Изм.	Кодом	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ		Лист
								32

Инт.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	Несущую способность свай необходимо подтвердить испытаниями. Соединение свай с ростверком жёсткое, обеспечивается заведением арматурных стержней каркаса свай в ростверк на длину анкеровки. Соединение сборных колонн с ростверком жесткое, обеспечивается установкой в ростверк анкерных болтов Peikko HPM (или аналогом) из стали с пределом текучести 500 Мпа с последующим соединением при монтаже с башмаками колонн Peikko НРКМ (или аналогом) из стали с пределом текучести 500 Мпа. Сертификат соответствия на анкерные

болты №0002846 срок действия от 17.02.2023 до 16.02.2026. Защитный слой бетона для арматуры 50 мм.

– **Плита пола Пм1 в зоне склада** – монолитная, железобетонная плита толщиной 200 мм из бетона В30 F150 W6, армированная сварной сеткой из арматуры класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и стальной анкерной фиброй DRAMIX 3D 55/60BL с расходом 20 кг/м3. В качестве капилляропрерывающей прослойки используется пленка полиэтиленовая в 2 слоя по 100 мкм. Под плитой предусмотрена подушка из известнякового щебня М400 фр. 40-70 с расклинцовкой фр. 5-20 толщиной 200 мм. Под щебнем предусмотрено укрепление грунта основания с применением технологии стабилизации путем перемешивания грунта с цементом (расход цемента 30 кг/м2) на глубину 400 мм. Грунт основания – искусственная насыпь из местного глинистого грунта, утрамбованного послойно до $K_{уп}=0,95$ либо грунт ненарушенной структуры.

– **Плита пола Пм2 в зоне АБЧ** – монолитная, железобетонная плита толщиной 180 мм из бетона В30 F150 W6, армированная сварной сеткой из арматуры класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и стальной анкерной фиброй DRAMIX 3D 55/60BL с расходом 20 кг/м3. В качестве капилляропрерывающей прослойки используется пленка полиэтиленовая в 2 слоя по 100 мкм. Под плитой предусмотрен слой утеплителя из экструдированного пенополистирола 50 мм. Под утеплителем предусмотрена подушка из известнякового щебня М400 фр. 40-70 с расклинцовкой фр. 5-20 толщиной 200 мм. Под щебнем предусмотрено основание из песка средней крупности $K_{уп}=0,95$ толщиной 400 мм. Грунт основания – искусственная насыпь из местного глинистого грунта, утрамбованного послойно до $K_{уп}=0,95$ либо грунт ненарушенной структуры.

Характеристики грунтов искусственного основания необходимо подтвердить испытаниями в полевых и лабораторных условиях. По результатам отчета ИГИ уровень грунтовых вод находится ниже конструкции пола. Грунтовые воды являются неагрессивными по отношению к бетону марки W6. Гидроизоляция пола не требуется согласно п. 7.7 СП 29.13330.2011.

В плите пола предусмотрены деформационные швы, бетонирование покрытия производить картами, разделенными по длине захватками. В качестве финишного покрытия предусматривается упрочнение верхнего слоя бетона (выполнение топпинга поверхности) с применением упрочняющих смесей. Предусмотрено в соответствии с п.п.9.8, 9.9, 9.10 СП 29.13330.2017:

– устройство изоляционных швов, изоляция плиты от стен, колонн путем устройства отсечки ДШЗ из изоляционного материала на этапе бетонирования плиты.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ			33

- каждые 4 м предусмотрены пропилы в плите на $\frac{1}{3}$ плиты для компенсации усадочных напряжений ДШ2;

- в плите пола предусмотрено устройство деформационных швов ДШ1 с применением несъемной опалубки, образующих сплошные плиты размерами 24x48 м.

- **Доковые приямки Прм1** – сборный железобетонный приямок, состоящий из стенок с трех сторон толщиной 200 мм и плиты покрытия толщиной 200 мм из бетона В30 F150 W8, армированные отдельными стержнями из арматуры класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Габариты приямка 3,4x2,37x1,5(h) м. В плите покрытия предусмотрено отверстие 2,07x2,17 м. Доковые приямки располагаются по осям «А», «М».

- **Фундамент под доковые приямки ФПм1** – монолитная железобетонная плита 300 мм из бетона В30 F150 W6, армированные отдельными стержнями из арматуры класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Бетонная подготовка толщиной 100 мм выполнена из бетона класса по прочности В7,5. Поверхности фундаментов, соприкасающиеся с грунтом, обмазываются горячим битумом по битумной мастике. Фундаменты располагаются по осям «А», «М».

Грунт основания – искусственная насыпь из песка средней крупности средней плотности мощностью 0,78 м, утрамбованной послойно до $K_{уп}=0,98$, и модулем деформации 20Мпа. Характеристики грунтов искусственного основания необходимо подтвердить испытаниями в полевых и лабораторных условиях.

- **Пандус** : покрытие -асфальтобетон, боковые стенки представлены подпорными стенами высотой 2,2 м толщиной 200 мм, ширина подошвы 1,4 м, толщина 250 мм из бетона В25 F150 W8, армированные отдельными стержнями из арматуры класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Бетонная подготовка толщиной 130 мм выполнена из бетона класса по прочности В10, армированная сеткой ВрI. Подпорные стены пандуса представляют собой: по пространственной компоновке – точечные, по способу изготовления – устраиваемые до формирования поддерживаемого грунта, по сроку службы – постоянные, по виду воспринимаемых нагрузок – ненесущие, по способу распределения нагрузки на элементы – сплошные, по характеру взаимодействия с грунтом – уголкового, по способу обеспечения устойчивости – с грунтовым противовесом, по отношению к водоносным горизонтам – условно непроницаемые. Высота подпора грунта – 0,2м и 1,2 м. Пандус располагаются в осях «А»/ «2-2.1», «М»/ «26.1-26.2». Поверхности фундаментов, соприкасающиеся с грунтом, обмазываются горячим битумом по битумной мастике.

Грунт основания – искусственная насыпь из песка средней крупности средней плотности мощностью 0,6 м, утрамбованной послойно до $K_{уп}=0,98$, и модулем деформации

Инт.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№									Лист
											34
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ					

20Мпа. Характеристики грунтов искусственного основания необходимо подтвердить испытаниями в полевых и лабораторных условиях.

- **Цокольные панели ЦП** – трехслойные сборные железобетонные, не требующие дополнительной отделки из бетона В35, W8, F150 с утеплителем из экструзионного пенополистирола толщиной 100 мм. Толщина внутреннего несущего слоя 140 мм, наружного – 70 мм, в качестве утеплителя приняты экструдированный пенополистирол плотностью 30-38 кг/м³ толщиной 100 мм. Внешние слои соединены между собой гибкими связями из арматуры. Панели крепятся на сварных соединениях к фундаментам и колоннам.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ			35

Марка элемента	Толщина, мм	Отм. верха	Назначение
ЦП1, ЦП2, ЦП13, ЦП14, ЦП16, ЦП17, ЦП18, ЦП19, ЦП21, ЦП28	310	+0,300	Цокольная панель
ЦП3, ЦП15	310	+0,300	Цокольная панель угловая
ЦП1111	310	+0,300	Цокольная панель, угловая
ЦП4, ЦП5, ЦП6, ЦП8, ЦП22, ЦП25, ЦП26, ЦП27	310	+0,300	Цокольная панель сложной формы
ЦП7, ЦП24	310	+3,900	Цокольная панель
ЦП9, ЦП23	310	+4,480	Цокольная панель
ЦП10, ЦП29	310	+5,100	Цокольная панель

Обратную засыпку выполнять песком средней крупности средней плотности послойно, толщиной слоя не более 150-200 мм, каждый слой тщательно уплотняется до плотности скелета грунта не менее 1,7 т/куб.м до Купл.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									36
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ			

з) описание и обоснование принятых объемно-планировочных решений зданий и сооружений капитального строительства;

Описание и обоснование принятых объемно-планировочных решений см. п. а) текстовой части тома 01/07-2023-К7-АР.

и) обоснование номенклатуры, компоновки и площадей основных производственных, экспериментальных, сборочных, ремонтных и иных цехов, а также лабораторий, складских и административно-бытовых помещений, иных помещений вспомогательного и обслуживающего назначения – для объектов производственного назначения;

Здание непроизводственного назначения.

к) обоснование номенклатуры, компоновки и площадей помещений основного, вспомогательного, обслуживающего назначения и технического назначения – для объектов непроизводственного назначения;

Обоснование номенклатуры, компоновки и площадей помещений основного, вспомогательного, обслуживающего назначения и технического назначения см. п. а) текстовой части тома 01/07-2023-К7-АР.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№							Лист
								01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ	37
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

л) Обоснование проектных решений и мероприятий, обеспечивающих:

Соблюдение требуемых теплозащитных характеристик ограждающих конструкций

Для обеспечения требований теплозащитных характеристик ограждающих конструкций было подобрано стеновое и кровельное ограждение, удовлетворяющее теплоизоляционными свойствами требованиям нормативных документов, также предусмотрены мероприятия по оснащению зданий приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Теплотехнический расчет и приведенные сопротивления теплопередачи конструкций см. 01/07-2023-К7-ЭЭ.

Снижение шума и вибраций

Ограждающие конструкции проектируемых зданий выполняются из материалов с эффективными звукоизолирующими свойствами.

Специальных мер при выборе строительных решений для защиты от воздействия шума и вибрации проектом не предусматривается, так как при выборе оборудования учитывается, что эти показатели обеспечиваются находящимся в зданиях оборудованием в допустимых пределах действующих норм.

Гидроизоляцию и пароизоляцию помещений

Конструкции и детали для гидроизоляции и пароизоляции выполнены из материалов, обладающих достаточной стойкостью к возможным воздействиям влаги, низких температур, биологических и др. неблагоприятных факторов. Приняты соответствующие меры от проникновения дождевых, талых, грунтовых вод в толщу несущих и ограждающих конструкций здания, а также образования недопустимого количества конденсационной влаги в наружных ограждающих конструкциях путем достаточной герметизации конструкций и устройством вентиляции закрытых пространств. Во избежание образования конденсационной влаги в помещениях в покрытии заложена пароизоляция.

Снижение загазованности помещений

Для снижения загазованности помещений, а также для соблюдения санитарно-гигиенических условий в здании проектом предусматривается: в складском помещении

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	несущих и ограждающих конструкций здания, а также образования недопустимого количества конденсационной влаги в наружных ограждающих конструкциях путем достаточной герметизации конструкций и устройством вентиляции закрытых пространств. Во избежание образования конденсационной влаги в помещениях в покрытии заложена пароизоляция.																			
			Снижение загазованности помещений																			
			Для снижения загазованности помещений, а также для соблюдения санитарно-гигиенических условий в здании проектом предусматривается: в складском помещении																			
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Копия</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td><td></td></tr></table>														Изм.	Копия	Лист	№ док.	Подпись	Дата		01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ	Лист 38
Изм.	Копия	Лист	№ док.	Подпись	Дата																	

естественная вентиляция. В складских помещениях отсутствуют процессы с выделением вредных веществ и пыли. Специальной фильтрации воздуха не требуется. Отсутствуют процессы, требующие повышенную очистку воздуха. Дополнительная фильтрация приточного воздуха не требуется.

В помещениях АБЧ – применяется приточно-вытяжная вентиляция.

Удаление избытков тепла, соблюдение безопасного уровня электромагнитных и иных излучений

Здание спроектировано таким образом, чтобы при установленных требованиях к микроклимату помещений и другим условиям, обеспечивалось эффективное расходование невозобновляемых энергетических ресурсов при эксплуатации. Загазованность помещений и удаление избытков тепла при их наличии обеспечивается организацией воздухообмена с использованием открывающихся окон, а также систем вентиляции.

Пожарную безопасность

Сооружения спроектированы в соответствии с требованиями противопожарных норм и норм безопасности взрывопожароопасных производственных объектов хранения и переработки растительного сырья, что обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Пределы огнестойкости строительных конструкций, выбираемые в зависимости от степени огнестойкости зданий и сооружений, приняты в соответствии с ч.2 ст.58 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Собственный предел огнестойкости и огнесохранность строительных конструкций подтверждены в Разделе 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» 01-07-2023-К7-МОПБ1.

Предел огнестойкости элементов здания

Элемент конструкции	Материалы	Фактический предел огнестойкости
Колонны	Сборные ЖБ сечением 600х600	Не менее R90

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№							Лист
			01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ						
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				39

Ригели	Сборные ЖБ	Не менее R90
Плиты перекрытия	Сборные пустотные	Не менее REI45
Настил покрытия	Профлист Н75-750-0.8 в составе сертифицированного покрытия	Не менее REI5
Конструкции покрытия	Фермы стропильные, фермы подстропильные, связи по покрытию, балки покрытия, надколонники	Не менее R15
Лестничные марши	Сборные ЖБ толщиной 200 мм	Не менее R60
Противопожарная стена	Трехслойные сэндвич-панели с горизонтальной раскладкой негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты толщиной 150 мм, крепление сэндвич-панелей осуществляется посредством крепления к ЖБ колоннам и фахверковым стойкам. Колонны ЖБ запроектированы с огнестойкостью R150, на которые устанавливаются в виде оголовков фахверк из профильной трубы по ГОСТ 30245-2003. Огнестойкость металлического фахверка конструктивная R150.	Не менее REI150

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ		Лист
								40

Соответствие зданий, строений и сооружений требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности и требования оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов не распространяются)

Описание мест расположения приборов учета, используемых энергетических ресурсов, устройств сбора и передачи данных от таких приборов см. п. Б_2) текстовой части тома 01/07-2023-К7-АР.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№						



м) Характеристика и обоснование конструкций полов, кровли, потолков, перегородок

См. том 01/07-2023-К7-АР, Текстовая часть, пункт г).

Инв.№ подл.	Подпись и дата		Взам. инв.№								Лист	
										01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ		Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						42	

н) Перечень мероприятий по защите строительных конструкций и фундаментов от разрушения

Выбор типа фундаментов, глубина заложения и размеры фундаментов определены с учетом технического задания и инженерно-геологических и гидрогеологических условий площадки строительства.

Для защиты фундаментов от разрушения предусмотрены следующие мероприятия:

- применение тяжелого бетона повышенной плотности, марки W6 по водонепроницаемости и марки F150 по морозостойкости;

Выбор марки бетона морозостойкости был выполнен по в соответствии с Приложением Ж.1 СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии» и СП 131.13330.2020 «Строительная климатология».

Согласно СП 11-105-97, часть II, Приложение И – из опасных геологических процессов и неблагоприятных инженерно-геологических явлений на площадке строительства отмечаются подтопление подземными водами, сезонное промерзание грунтов, заболаченность.

На площадке возможно повышение и понижение уровня грунтовых вод.

В соответствии с вышеперечисленным марка бетона по водонепроницаемости для конструкций, находящихся в грунте, была принята W6.

- защитный слой бетона для железобетонных конструкций в грунте предусмотреть не менее 40мм;

- боковые поверхности бетонных и железобетонных конструкций, соприкасающиеся с грунтом, обмазываются горячим битумом по битумной мастике.

Поверхности всех бетонных и железобетонных конструкций перед нанесением защитных покрытий должны быть подготовлены согласно п. 5.2 СП 72.13330.2016 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии».

Все металлоконструкции, включая закладные детали и сварные швы, должны быть окрашены антикоррозионным покрытием в соответствии с требованиями СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Производство работ по антикоррозионной защите металлоконструкций выполнять в соответствии с требованиями СП 72.13330.2016 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии» и СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Антикоррозионную защиту металлических конструкций производить по следующей схеме:

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№							Лист
			01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ						
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				43

- произвести подготовку поверхности до степени Sa 2 1/2 в соответствии ГОСТ Р ИСО 8501-1-2014 с последующим обеспыливанием и обезжириванием до степени 2 в соответствии с ГОСТ 9.402-2004;
- защиту от коррозии необетонированных закладных деталей и соединительных элементов выполнять эмалью ПФ-115 по ГОСТ 6465-76 в 2 слоя по 2 слоям грунта ГФ-021 по ГОСТ 25129-82. Общая толщина покрытия 80 мкм.
- антикоррозионную защиту болтовых соединений выполнять в 1 слой цинкэтилсиликатным составом толщиной 80 мкм;
- Все стальные лестницы, находящиеся на открытом воздухе выполнены из оцинкованных профилей (горячее цинкование по ГОСТ 9.307-2021, толщина покрытия не менее 40 мкм) включая решетчатый настил площадок и ступеней.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-К7- КР1 -ТЧ		Лист
								44

о) Описание инженерных решений и сооружений, обеспечивающих защиту территорий объекта капитального строительства, отдельных зданий и сооружений объекта капитального строительства, а также персонала (жителей) от опасных природных и техногенных процессов

Согласно СП 11-105-97 (Часть II) из опасных геологических процессов и неблагоприятных инженерно-геологических явлений на исследуемой территории отмечаются подтопление подземными водами, сезонное промерзание грунтов.

На участке возможно повышение и понижение уровня грунтовых вод.

Для борьбы с избыточной влажностью рекомендуется:

- при рытье котлована не нарушать грунты природного сложения, для этого механизированную разработку котлована производить до отметки на 15-20см превышающей проектную, зачистку недобора выполнять вручную не более чем за сутки до устройства фундаментов;
- обратную засыпку котлованов производить с уплотнением грунтов послойно по 20-30 см, не применяя метод полива водой;
- при размещении временных зданий и сооружений требуется не допускать нарушения системы поверхностного водоотвода, а также своевременно проводить испытания временных сетей водоснабжения на герметичность;
- для исключения замачивания оснований фундаментов поверхностными водами в период эксплуатации вокруг здания проектом предусмотрена отмостка, перекрывающая пазухи котлованов.

Для защиты от подтопления территории предусмотрена насыпь из песка средней крупности.

Мероприятия для защиты от морозного пучения:

- проектирование фундаментов с глубиной заложения ниже уровня промерзания, замена пучинистого грунта в основании фундаментов на непучинистые (песок средней крупности);
- предусмотрена горизонтальная и вертикальная теплоизоляции фундаментов;
- предусмотрено понижение уровня грунтовых вод, осушению грунтов в пределах сезонно-мерзлого слоя и предохранению грунтов от насыщения поверхности атмосферными и производственными водами. Вокруг зданий предусматриваются отмостки для предотвращения увлажнения основания фундаментов.

От техногенных процессов в проекте предусмотрены следующие мероприятия:

- конструктивные решения по надёжности и устойчивости конструкций;

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№							Лист
			01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ						
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				45

- применение негорючих материалов;
- противопожарные мероприятия в области защиты конструкций;
- защита людей на путях эвакуации;
- автоматического оповещения о пожаре;
- аварийное освещение;
- молниезащита здания;
- быстрое реагирование и доступность пожарных команд в здание.

Все оборудование, изделия и материалы, примененные в данной проектной документации, имеют технические паспорта поставщиков (изготовителей), сертификаты соответствия, в том числе требованиям промышленной безопасности, предоставляемые при поставке оборудования, материалов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									46
			01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

о.1) Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности к конструктивным решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений и сооружений

Для обеспечения выполнения требований энергетической эффективности конструктивными решениями предусмотрено создание замкнутого теплового контура, обеспечивающего заданный уровень тепловой энергии здания с учетом воздухообмена помещений в пределах допустимых значений, а также снижение воздухопроницаемости путем применения узлов крепления и установки ограждающих конструкций (в т.ч. окон и дверей) в соответствии с требованиями действующих нормативных документов и рекомендаций заводов-изготовителей.

Наружные ограждающие конструкции зданий запроектированы с учетом допустимого приведенного сопротивления теплопередаче, минимально допустимой температуры внутренней поверхности, максимально допустимой воздухопроницаемости отдельных конструкций, минимально допустимого предела огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности зданий.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- KP1 -ТЧ			47

4.1. Выводы и рекомендации по результатам расчета

Выполнен комплекс статических расчетов несущих конструкций и основания здания по предельным состояниям первой и второй групп на основные сочетания нагрузок.

Конструкции здания рассчитаны с применением вычислительных программных комплексов «ЛИРА-САПР» (сертификат соответствия № РОСС RU.НВ63.Н00477/23, срок действия с 15.12.2023 по 14.12.2026), «Scad Office 21.1.9.11» (сертификат соответствия №РОСС RU.04ПЛК0.ОС01.Н00010, срок действия с 08.08.2022 до 07.08.2025).

В расчетной модели колонны рассматриваются как консольные стержни, жестко защемленные в фундаменте. Коэффициент расчетных длин колонн принят равным 2.

На основании полученных по результатам расчетов данных установлено, что конструктивные решения здания обеспечивают выполнение всех расчетных критериев предельных состояний при действии наиболее неблагоприятных сочетаний нагрузок в течение расчетного срока службы:

Среднее давление под подошвой фундаментных плит не превышает расчетного сопротивления грунта;

Деформации основания (средняя осадка здания, относительная разность осадок) фундаментов, нагрузки на сваи, осадки сваи не превышают предельных значений;

Прогибы балок и плит перекрытия, верхних и нижних поясов ферм, нагрузка на сборные плиты перекрытия, горизонтальные перемещения верха здания не превышают предельных значений;

Ширина раскрытия трещин железобетонных конструкций не превышает предельных значений;

Габариты сечений несущих конструкций достаточны для восприятия внутренних усилий, прочность и устойчивость несущих конструкций (в том числе при расчете на продавливание фундаментных плит, плит перекрытия) обеспечены.

Принятые проектные решения обеспечивают выполнение требований Федерального закона №384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований».

Прочность, устойчивость и механическая безопасность здания в целом, его конструктивных элементов и соединений обеспечиваются.

Здание без массового пребывания людей (общее количество человек в наиболее многочисленную смену – 87, максимальное количество человек в одном АБЧ не превышает 8 человек, см. том 01/07-2023-ТХ.1) расчет на устойчивость против прогрессирующего разрушения не выполнялся.

Инт. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	01/07-2023-K7- КР1 -ТЧ				
						Лист				
						48				

parameer

ДЕВЕЛОПЕР
ДЛЯ БИЗНЕСА



**КУВЕКИНО
ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПАРК**

ПРЕЗЕНТАЦИЯ О ПРОЕКТЕ
ФОРМАТЫ BIG BOX | FLEX BOX

**ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПАРК
ДЛЯ ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПАНИЙ**

16 км

от МКАД

II кв. 2025

готовность
1 очереди

216 тыс. м²

общая площадь
big box и flex box

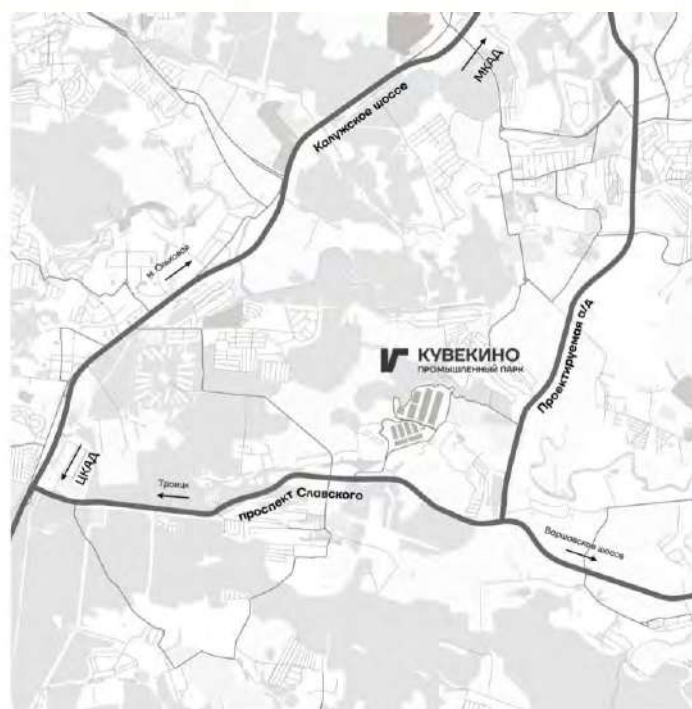


Под производство, хранение, логистику
и инвестиции



РАСПОЛОЖЕНИЕ

г. Москва, поселение Десеновское, вблизи деревень Кувкино и Евсеево





ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЙ BIG BOX

01/ ФАСАД

СППС панели – дизайн и эстетика
экстерьерных решений

02/ ОСТЕКЛЕНИЕ

700 м² остекления на фасаде
+ 50% освещенности офисов

03/ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ФАСАДЫ

В придоковой зоне для улучшения
эксплуатационных свойств здания

04/ ДОКИ

Hörmann



ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ BIG BOX

Блоки от

8 149 м²

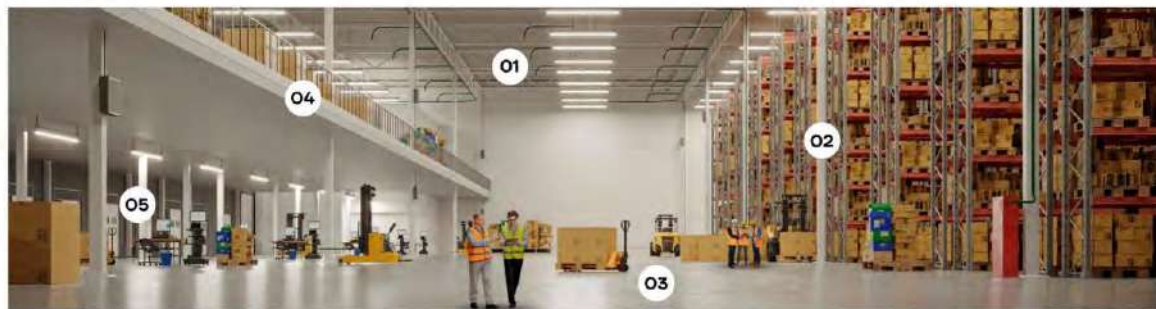
01/ РАБОЧАЯ ВЫСОТА
12,5 м — расстояние от пола до ферм

02/ ШАГ КОЛОНН
12х24 м, без вертикальных связей

03/ НАГРУЗКА НА ПОЛ
8 т/м², антипылевое покрытие

04/ МЕЗОНИН
Для расширения офисной зоны или хранения легких товаров

05/ ЗОНА РАЗГРУЗКИ
Погрузочные доки на уровне 1,2 м от уровня земли, оборудованные докшелтерами и доклевеллерами. По запросу возможна установка въездной ramпы или пандуса



НОВЫЙ ФОРМАТ FLEX BOX

- Гибкие варианты планировки: конфигурация и площадь под нужды резидента, от 4,5 тыс м²
- Увеличение эффективности стеллажного хранения
- Большое количество зон погрузки для клиентов с активным оборотом складских запасов
- Единая офисная вставка: объединение офисных функций в одном месте



ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ FLEX BOX

Блоки от

4 554 м²

01/ РАБОЧАЯ ВЫСОТА
12,5 м — расстояние от пола до ферм

02/ ШАГ КОЛОНН
12х24 м, без вертикальных связей

03/ НАГРУЗКА НА ПОЛ
8 т/м², антипылевое покрытие

04/ МЕЗОНИН
Для расширения офисной зоны или хранения легких товаров

05/ ЗОНА РАЗГРУЗКИ
Погрузочные доки на уровне 1,2 м от уровня земли, оборудованные докшеллерами и доклевеллерами. По запросу возможна установка въездной рампы или пандуса



ПРЕИМУЩЕСТВА

ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ

СВЕТОДИОДНОЕ
освещение

ОБЩЕПАРКОВЫЕ
коммуникации

ПОДКЛЮЧЕНИЕ
ресурсоемкого технологического оборудования

ОПТОВОЛОКОННЫЕ
телекоммуникации

СИСТЕМА ПОЖАРУТУШЕНИЯ
и оповещения

КАСТОМИЗАЦИЯ
установка дополнительного технологического
и инженерного оборудования

1 ОЧЕРЕДЬ | BIG BOX
ЗДАНИЕ А

Здание
ПОСТРОЕНО



ЗДАНИЕ А

76 073 м²

общая площадь здания

8 227 м²

площадь последнего этажа,
из которой:

7 257 м²

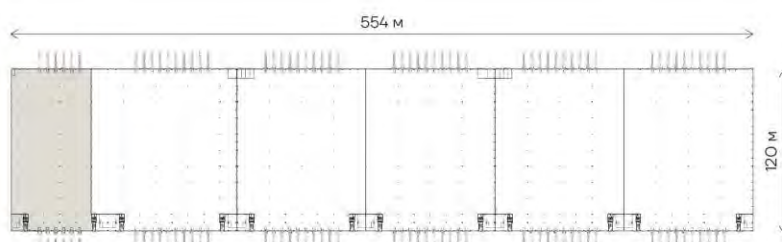
промышленно-складская площадь

277 м²

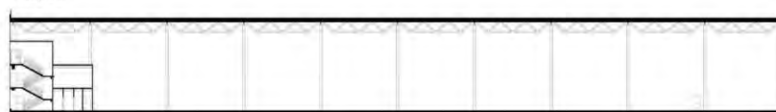
офисно-торговая площадь

693 м²

мезонин



Разрез



2 ОЧЕРЕДЬ | BIG BOX
ЗДАНИЕ В

BUILT-TO-SUIT



ЗДАНИЕ В

80 253 м²

общая площадь здания

69 125 м²

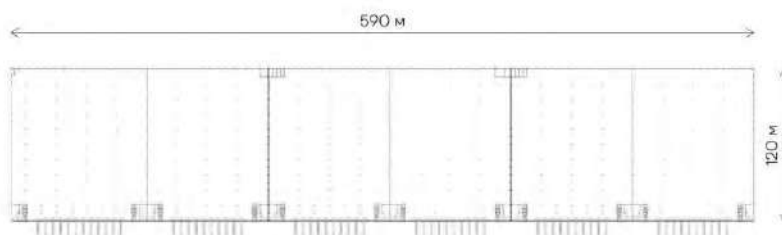
промышленно-складская площадь

3 712 м²

офисно-торговая площадь

7 416 м²

мезонин



Разрез



2 ОЧЕРЕДЬ | FLEX BOX ЗДАНИЕ F

Готовность
I КВАРТАЛ 2026



ЗДАНИЕ F

19 954 м²

общая площадь здания

15 375 м²

промышленно-складская площадь

1 237 м²

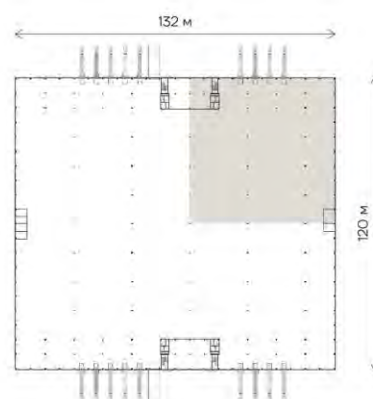
офисно-торговая площадь

3 342 м²

мезонин

4 554 м²

минимальная площадь блока



Офис, 1 этаж



Офис, 2 этаж



Разрез



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

- Клининг
- Техническая эксплуатация
- Безопасность и контроль доступа
- Уборка территории
- Возможность заключения контракта на обслуживание помещений собственников / арендаторов



PARAMETR

PARAMETR — девелоперская компания в структуре ПИК, реализующая проекты в сегменте коммерческой недвижимости.

Мы строим промышленные парки для размещения современных производств любого масштаба и предлагаем системные мультиформатные решения для эффективной работы бизнеса и развития города.

ДЕВЕЛОПЕР ДЛЯ БИЗНЕСА

9

проектов
в Москве и МО

583 га

земельный банк
в Москве и МО

2,5 млн м²

общая площадь
объектов в реализации



ПАРАМЕТРЫ НАШЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Мы предлагаем платформу-конструктор, отлаженные бизнес-процессы и понятную систему взаимодействия. У нас есть решения для любой задачи: элементы, которые складываются в нужной комбинации

- Диверсифицированный продукт для клиентов любого уровня: light industrial, big box, flex box, городские форматы
- Гибкая нарезка блоков под задачи клиентов
- Универсальные помещения с возможностью адаптации
- Современные архитектурные решения, вписанные в городскую среду
- Клиентский сервис от этапа обращения до управления готовым объектом
- Дополнительные возможности: кросс-док, блоки с двумя типами погрузки
- Сертификация по стандартам экологической эффективности

+ 7 /495/ 141 18 43

prom@pik.ru

г. Москва, поселение Десеновское,
вблизи деревень Кужекино и Евсеево

parametr.space

Схема №1

