



ИО-0424-47

# Отчет об оценке

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

Дата оценки	28 апреля 2024 г.
Дата составления отчета	28 апреля 2024 г.
Заказчик	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «Рентный доход ПРО»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург,  
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50  
Тел.: (812) 454-02-00  
[www.labrium.ru](http://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 Сбережения плюс  
Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «Рентный доход ПРО»  
Стрелецкому А. С.

Уважаемый Алексей Станиславович!

На основании Договора на проведение оценки № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 г. (Задание на оценку № 6 от 01 марта 2024 г.) с ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «Рентный доход ПРО» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11 (далее – Объект оценки) по состоянию на 28 апреля 2024 г. (дата оценки):

**Табл. 1. Состав Объекта оценки**

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

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

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

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

**Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию 28 апреля 2024 г.<sup>1</sup> составляет:**

**1 778 000 000 (Один миллиард семьсот семьдесят восемь миллионов) рублей без учета НДС,**

<sup>1</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4 Отчета

в том числе:

**Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС <sup>2,3</sup>
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148	378 000 000
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223	1 291 987 000
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224	65 766 000
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222	26 317 000
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221	10 209 000
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки	50:21:0070211:1552	5 721 000
<b>Итого</b>			<b>1 778 000 000</b>

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

С уважением,

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

Оценщик  
**Овчинников В. С.**



<sup>2</sup> 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.

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	11
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	14
2.2. Используемая терминология	16
2.3. Последовательность определения стоимости	20
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. Состав Объекта оценки	20
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	20
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	22
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	39
3.5. Описание земельного участка	46
3.6. Описание объектов капитального строительства	47
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки	55
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	56
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	56
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	56
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	60
4.3. Обзор рынка земельных участков	64
<b>4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений</b>	<b>64</b>
<b>4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков</b>	<b>75</b>
4.4. Обзор рынка складской недвижимости	79
<b>4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений</b>	<b>79</b>
<b>4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены</b>	<b>95</b>
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	98
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	99
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	101
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов капитального строительства	104
<b>6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</b>	<b>105</b>
<b>6.1.2. Выявление сопоставимых объектов</b>	<b>106</b>
<b>6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках</b>	<b>111</b>
<b>6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения</b>	<b>111</b>
<b>6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами</b>	<b>111</b>
<b>6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки</b>	<b>120</b>
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка	124
6.3. Затратный подход	142
6.4. Доходный подход	153
<b>6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</b>	<b>153</b>
<b>6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода</b>	<b>155</b>
<b>6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока</b>	<b>156</b>
<b>6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока</b>	<b>161</b>
<b>6.4.5. Определение ставки дисконтирования</b>	<b>162</b>
<b>6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде</b>	<b>169</b>
<b>6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозируемом периоде</b>	<b>170</b>
<b>6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода</b>	<b>170</b>
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	171
ПРИЛОЖЕНИЯ	176
Приложение 1. Задание на оценку	177
Приложение 2. Рыночная информация	187
Приложение 3. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	221

## 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 проведение оценки № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 г. (Задание на оценку № 6 от 01 марта 2024 г.)			
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0424-47 от 28 апреля 2024 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенные по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11 с учетом прав на земельный участок	1 905 497 779	1 622 375 202	Не применялся
Итоговая величина стоимости	<b>Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию 28 апреля 2024 г. составляет:</b>			
	<b>1 778 000 000 (Один миллиард семьсот семьдесят восемь миллионов) рублей без учета НДС,</b>			
	<i>в том числе:</i>			
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС <sup>4 5</sup>
	1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148	378 000 000
	2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223	1 291 987 000
	3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224	65 766 000
	4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222	26 317 000
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221	10 209 000	
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки	50:21:0070211:1552	5 721 000	
	<b>Итого</b>			<b>1 778 000 000</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для переоценки чистых активов ЗПИ комбинированного фонда «Рентный доход ППО» 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			

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для указанных в задании на оценку

Показатель	Характеристика
	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.)).

## 1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Параметр	Показатель
Объект оценки/ Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; ограничения (обременения) прав: доверительное управление, аренда.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИ комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование;</li> <li>4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</li> </ol> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	28 апреля 2024 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие

Параметр	Показатель
	<p>которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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</p>



Параметр	Показатель
	<p>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.</p> <p>— 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.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если такие имеются.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li> <li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li> <li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li> </ul> <p>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.</p> <p>— 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.</p> <p>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <p>— Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. и иные договоры аренды (в случае их наличия на дату оценки) будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Специальные и иные существенные допущения</p>	<p>Специальные допущения: необходимость специальных допущений не выявлена.</p> <p>Иные существенные допущения:</p> <p>Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.</p>
<p>Ограничения оценки</p>	<p>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 основа-</p>

Параметр	Показатель
	нии предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
Срок проведения оценки	до 28 апреля 2024 г. (включительно)
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> <li>- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;</li> <li>- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;</li> <li>- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;</li> <li>- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;</li> <li>- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;</li> <li>- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</li> </ul>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

**Табл. 5. Состав Объекта оценки**

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

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

**Табл. 6. Сведения о Заказчике**

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

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

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХІІІ (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г. Регистрационный номер 3872.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850011-1007227-134-000455 от 23 ноября 2023 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 01 января 2024 года по 31 декабря 2026 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	более 11 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
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	Полис № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия договора страхования: с 22 декабря 2023 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
<b>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</b>	
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
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

#### 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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 общестности 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. *Согласно Отчетам об объектах недвижимости (отчёты сформированы Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН) от 05 марта 2024 г. на оцениваемые объекты зарегистрировано ограничение (обременение) права: ипотека на срок с 07 ноября 2023 г. сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита в пользу Банка ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139. Указанное ограничение (обременение) не учитывается в рамках настоящей оценки.*
- С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:
  - ✓ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
  - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;

- ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

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

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

**Специальные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:** необходимость специальных допущений не выявлена.

**Иные существенные допущения:**

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

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

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

## **Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки**

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки<sup>6</sup>:
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)<sup>7</sup>, в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;

---

<sup>6</sup> 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).

<sup>7</sup> При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

- 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.).
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

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

## 2.2. Используемая терминология

### Термины и определения согласно федеральному законодательству

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

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

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

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

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

**Содержание права собственности.** Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не 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 оценки**<sup>8</sup> (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).

**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).

<sup>8</sup> В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.

### 2.3. Последовательность определения стоимости

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

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

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Договором № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 г. (Задание на оценку № 6 от 01 марта 2024 г.), являются:

**Табл. 8. Состав Объекта оценки**

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

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

- Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473010 от 05 марта 2024 г.
- Отчёт о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65472963 от 05 марта 2024 г.
- Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65472784 от 05 марта 2024 г.
- Отчёт о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65472930 от 05 марта 2024 г.
- Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473019 от 05 марта 2024 г.
- Отчёт о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65472830 от 05 марта 2024 г.
- Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65474577 от 05 марта 2024 г.
- Отчёт о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65473928 от 05 марта 2024 г.
- Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65474349 от 05 марта 2024 г.
- Отчёт о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65474444 от 05 марта 2024 г.
- Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65474127 от 05 марта 2024 г.
- Отчёт о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65473969 от 05 марта 2024 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Договор подряда № 5 от 20 мая 2014 г.

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

Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г., Соглашение о замене стороны (арендодателя) от 09 марта 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Дополнительное соглашение №1 от 01 декабря 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г.<sup>9</sup>

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

#### ***Перечень нормативных актов и методической литературы***

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

#### ***Иные источники***

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

---

<sup>9</sup> В соответствии с политикой конфиденциальности Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г., Соглашение о замене стороны и Дополнительное соглашение №1 к нему относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем к отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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

### 3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 9. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях)<sup>10</sup>, связанных с Объектом оценки

№ п/п	Наименование	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	
1.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:148
1.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
1.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО Сбережения плюс <sup>11</sup> , ИНН 7722270922
1.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139).</li> <li>2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Сбережения плюс, ИНН: 7722270922).</li> <li>3. Санитарно-защитная зона хозяйственно-бытового водоснабжения (площадь охранной зоны – 1 206 кв. м).</li> <li>4. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок).</li> <li>5. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок).</li> <li>6. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Сектор 3.1 третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок).</li> <li>7. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок).</li> <li>8. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок).</li> <li>9. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок).</li> <li>10. Охранная зона транспорта - зона с особыми условиями использования территорий - Сектор 4.9.30 четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово) (площадь охранной зоны – весь земельный участок).</li> <li>11. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (площадь охранной зоны – весь земельный участок).</li> <li>12. Охранная зона объекта «Газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,3МПа» (площадь охранной зоны – 8 кв. м).</li> <li>13. Санитарно-защитная зона для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк») (площадь охранной зоны – весь земельный участок).</li> <li>14. Санитарно-защитная зона существующего объекта АО «ТВИНС Тэк») (площадь охранной зоны – весь земельный участок).</li> <li>15. Расположение в границах территории выявленного объекта культурного наследия в виде достопримечательного места - «Горки Ленинские» (Распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11.10.2016 г. № 46РВ-211).</li> </ol>

<sup>10</sup> 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

<sup>11</sup> На дату оценки Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв (ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв) переименовано в Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс (ООО Сбережения плюс)

№ п/п	Наименование	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
		16. Использование земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.» (площадь зоны регулирования – весь земельный участок).
<b>2</b>	<b>Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1</b>	
2.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1223
2.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
2.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
2.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Сбережения плюс, ИНН: 7722270922). 3. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.).
<b>3</b>	<b>Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3</b>	
3.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1224
3.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
3.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
3.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Сбережения плюс, ИНН: 7722270922). 3. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.).
<b>4</b>	<b>Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4</b>	
4.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1222
4.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
4.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
4.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Сбережения плюс, ИНН: 7722270922). 3. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.).
<b>5</b>	<b>Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2</b>	
5.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1221
5.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности

№ п/п	Наименование	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
5.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
5.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Сбережения плюс, ИНН: 7722270922). 2. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.)
<b>6</b>	<b>Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки</b>	
6.1	Кадастровый номер	50:21:0070211:1552
6.2	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности
6.3	Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
6.4	Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	1. Ипотека (срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2023 сроком на 2 555 дней с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (ПАО), ИНН: 7702070139). 2. Доверительное управление (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО Сбережения плюс, ИНН: 7722270922). 3. Аренда (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 10 лет с даты подписания Акта приема-передачи, дата подписания Договора аренды: 26.10.2021 г.)

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

Данные об остаточной балансовой стоимости Оценщику не предоставлены.

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

#### **Правовая экспертиза Объекта оценки**

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

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

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

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

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



### Анализ наличия и содержания зон особого режима использования

1) Согласно Отчёту об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473010 от 05 марта 2024 г. и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в охранной зоне транспорта.

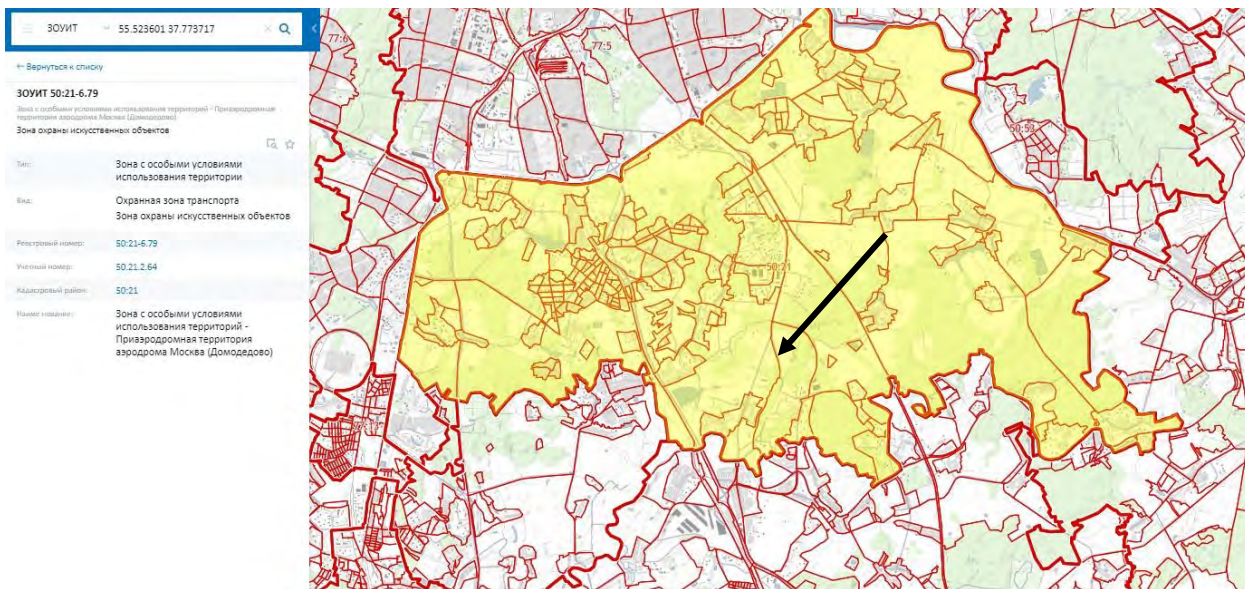


Рис. 1. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>12</sup>)

#### Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

Реестровый номер: 50:21-6.79.

Учетный номер: 50.21.2.64.

Кадастровый район: 50:21.

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

Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

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

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

в) взрывоопасных объектов;

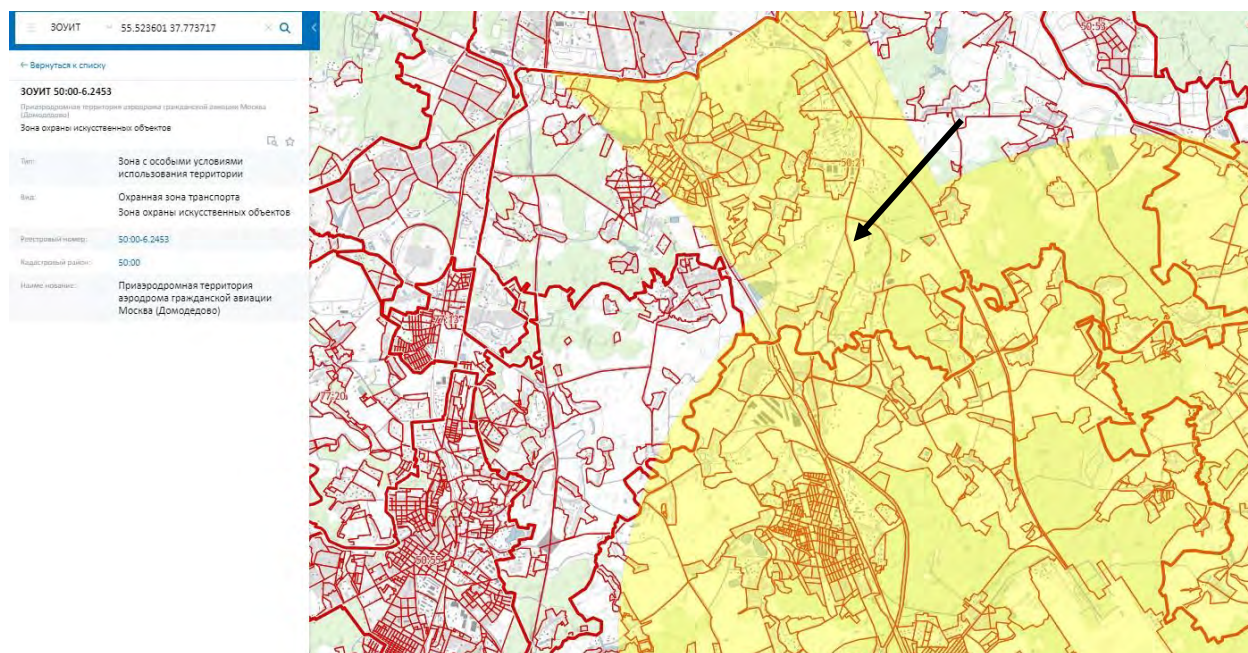
<sup>12</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

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

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

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

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



**Рис. 2. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>13</sup>)**

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

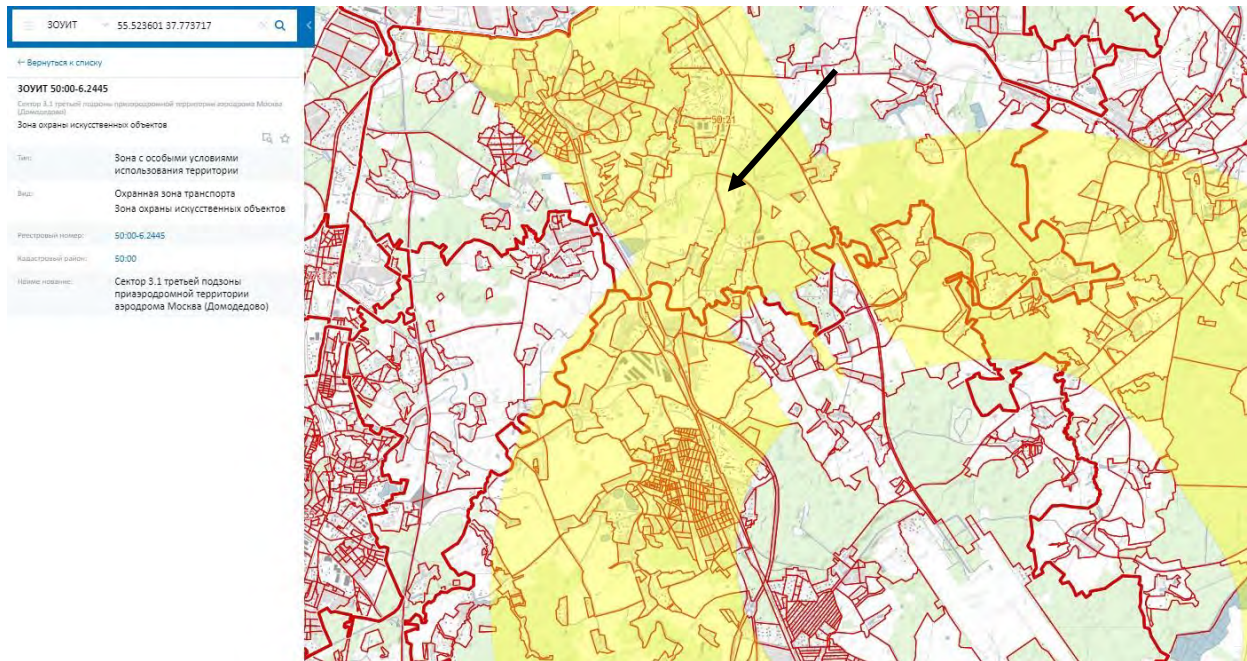
Реестровый номер: 50:00-6.2453.

Кадастровый район: 50:00.

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

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

<sup>13</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



**Рис. 3. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>14</sup>)**

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

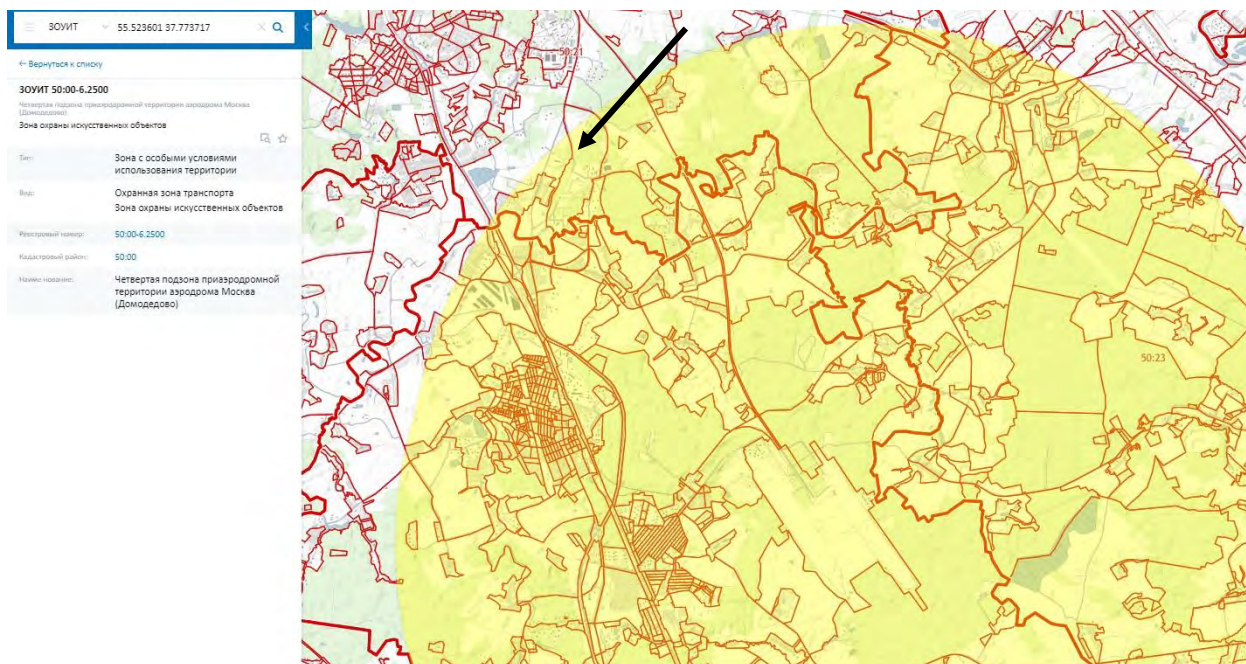
Реестровый номер: 50:00-6.2445.

Кадастровый район: 50:00.

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

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

<sup>14</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



**Рис. 4. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>15</sup>)**

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

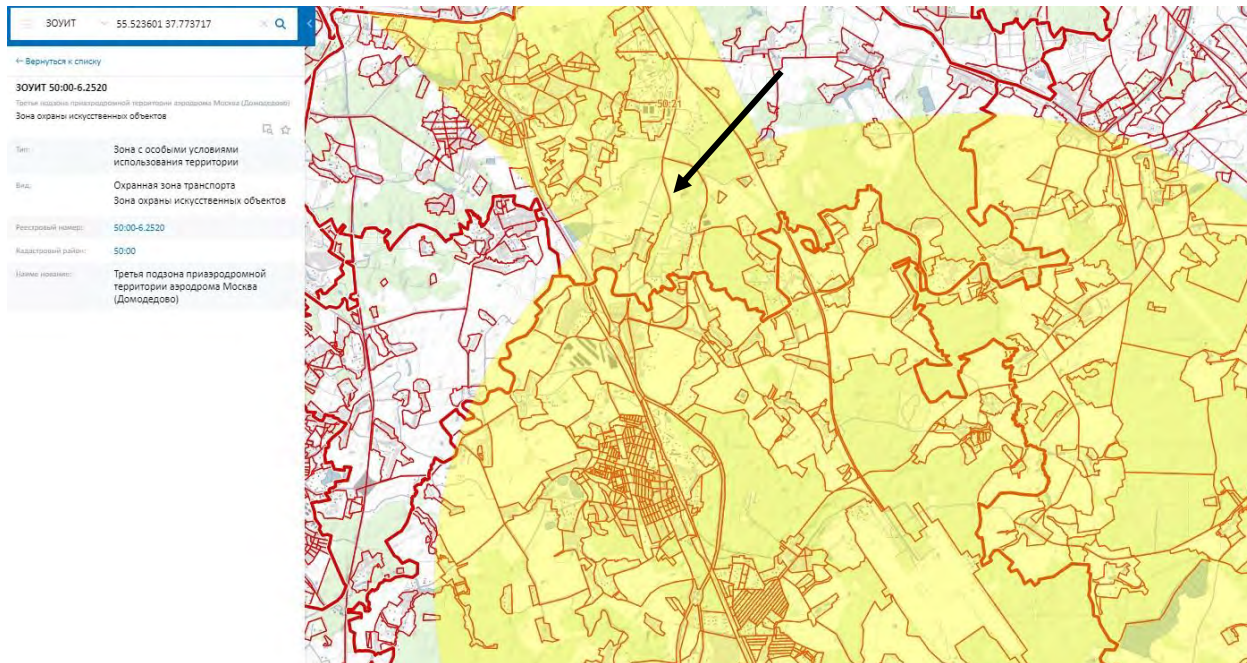
Реестровый номер: 50:00-6.2500.

Кадастровый район: 50:00.

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

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

<sup>15</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



**Рис. 5. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>16</sup>)**

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

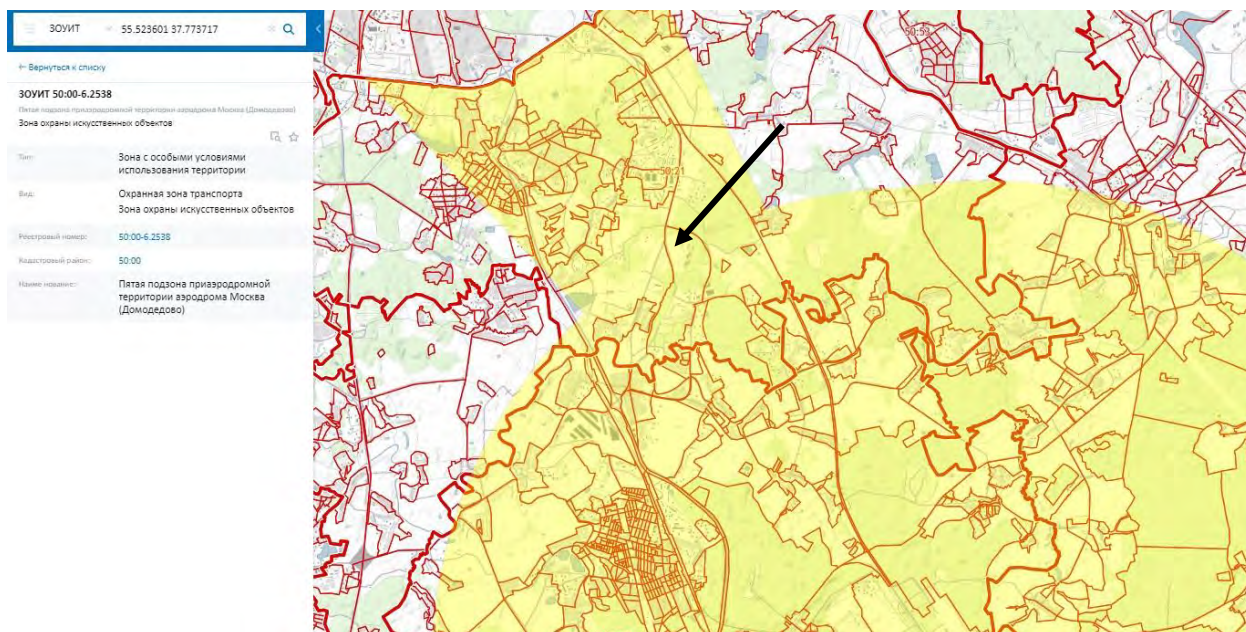
Реестровый номер: 50:00-6.2520.

Кадастровый район: 50:00.

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

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

<sup>16</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



**Рис. 6. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>17</sup>)**

Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

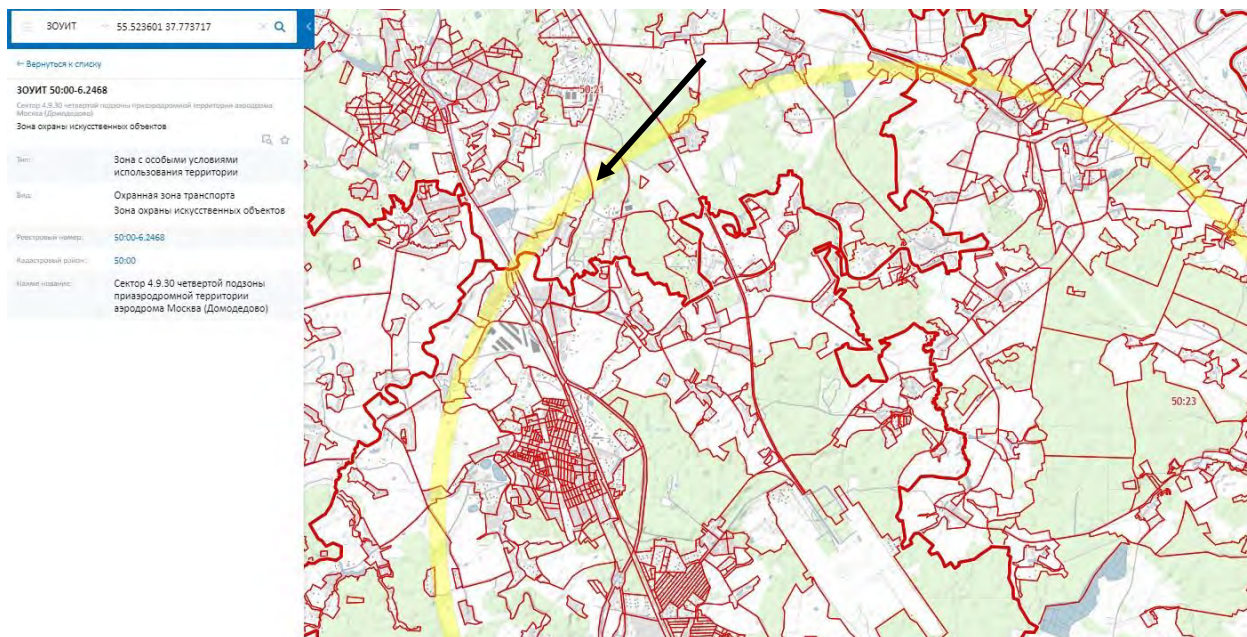
Реестровый номер: 50:00-6.2538.

Кадастровый район: 50:00.

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

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

<sup>17</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



**Рис. 7. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>18</sup>)**

#### Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

Реестровый номер: 50:00-6.2568.

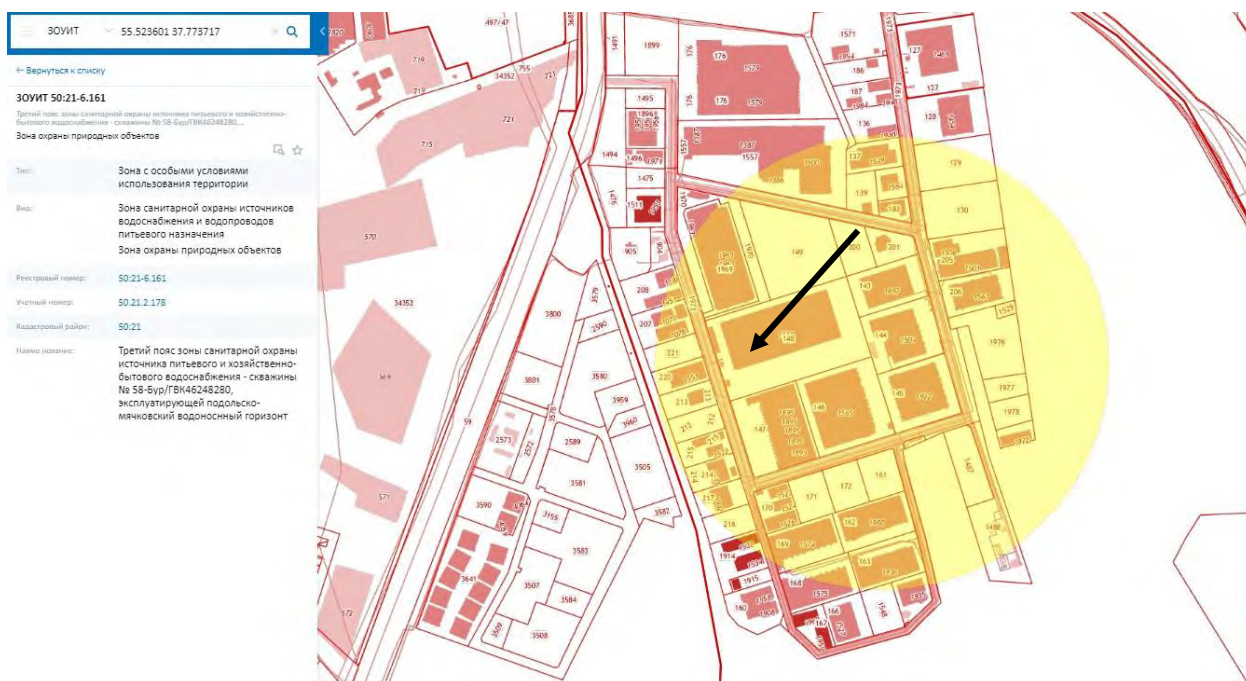
Кадастровый район: 50:00.

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

*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 негативного воздействия на возможность использования объекта в соответствии с его назначением и, следовательно, на величину его стоимости.*

8) Согласно Отчёту об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473010 от 05 марта 2024 г. и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

<sup>18</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



**Рис. 8. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>19</sup>)**

#### Характеристики охранный зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

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

Реестровый номер: 50:21-6.161.

Учетный номер: 50.21.2.178.

Кадастровый район: 50:21.

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

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

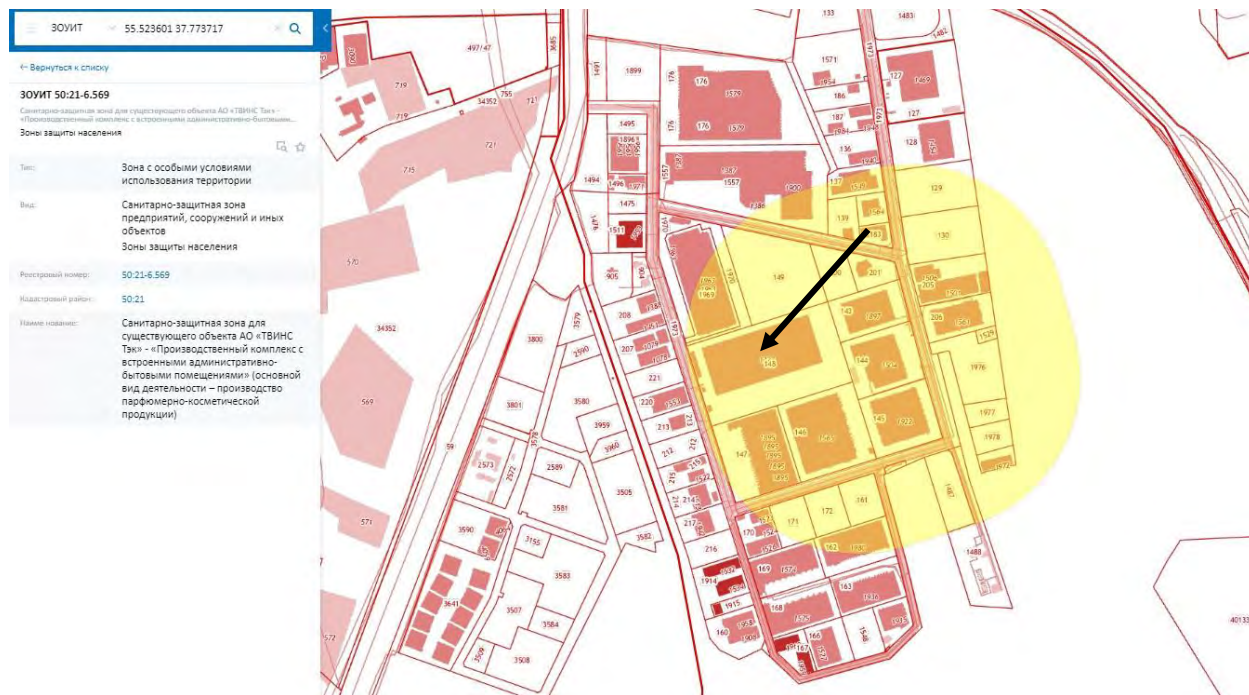
- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильных эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

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

<sup>19</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>



9) Согласно Отчёту об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473010 от 05 марта 2024 г. и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов.



**Рис. 9. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>20</sup>)**

#### Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов. Зоны защиты населения.

Реестровый номер: 50:21-6.569.

Кадастровый район: 50:21.

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

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

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

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

<sup>20</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

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

10) Согласно Отчёту об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473010 от 05 марта 2024 г. и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов.



**Рис. 10. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>21</sup>)**

#### Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов. Зоны защиты населения.

Реестровый номер: 50:21-6.816.

Кадастровый район: 50:21.

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

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

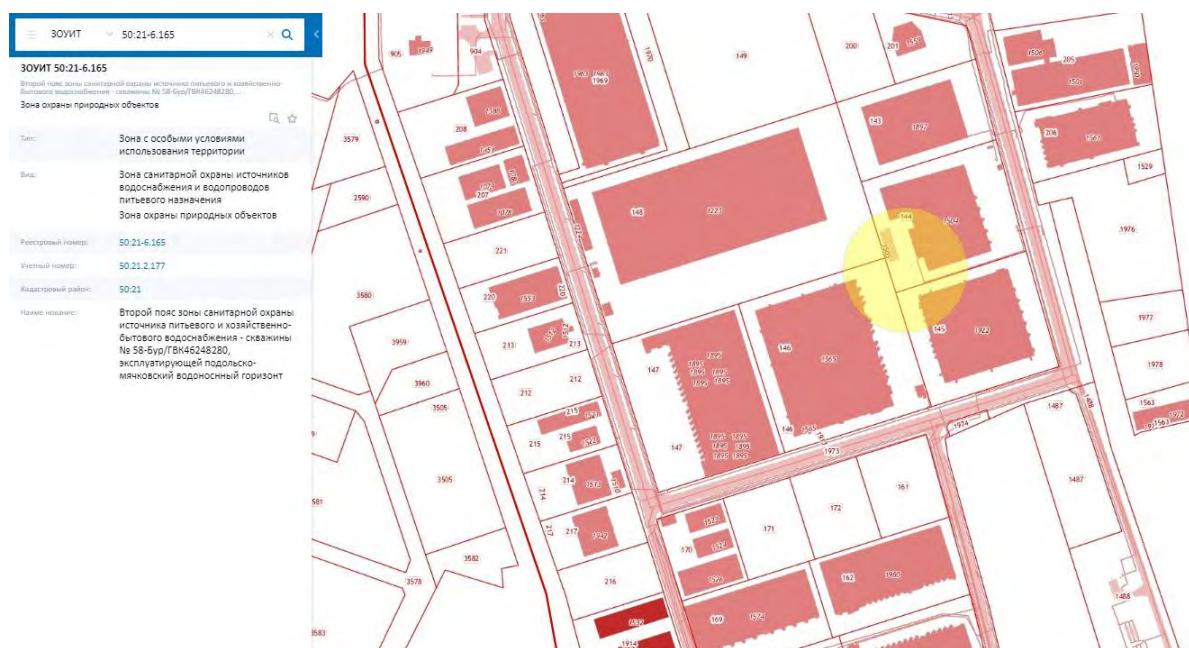
1) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

<sup>21</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

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

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

11) Согласно Отчёту об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473010 от 05 марта 2024 г., оцениваемый земельный участок расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.



**Рис. 11. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>22</sup>)**

#### Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

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

Реестровый номер: 50.21.2.177.

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

Ограничение:

В границах второго пояса ЗСО не допускается:

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

<sup>22</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

- б) применение удобрений и ядохимикатов;
- в) рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

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

12) Согласно Отчёту об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473010 от 05 марта 2024 г., оцениваемый земельный участок расположен в зоне санитарной охраны инженерных коммуникаций.



**Рис. 12. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>23</sup>)**

#### Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов.

Реестровый номер: 50:21-6.574.

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

Содержание ограничения (обременения): Ограничения согласно Постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» п. 14.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

<sup>23</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

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

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

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

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

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

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

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

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

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

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

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

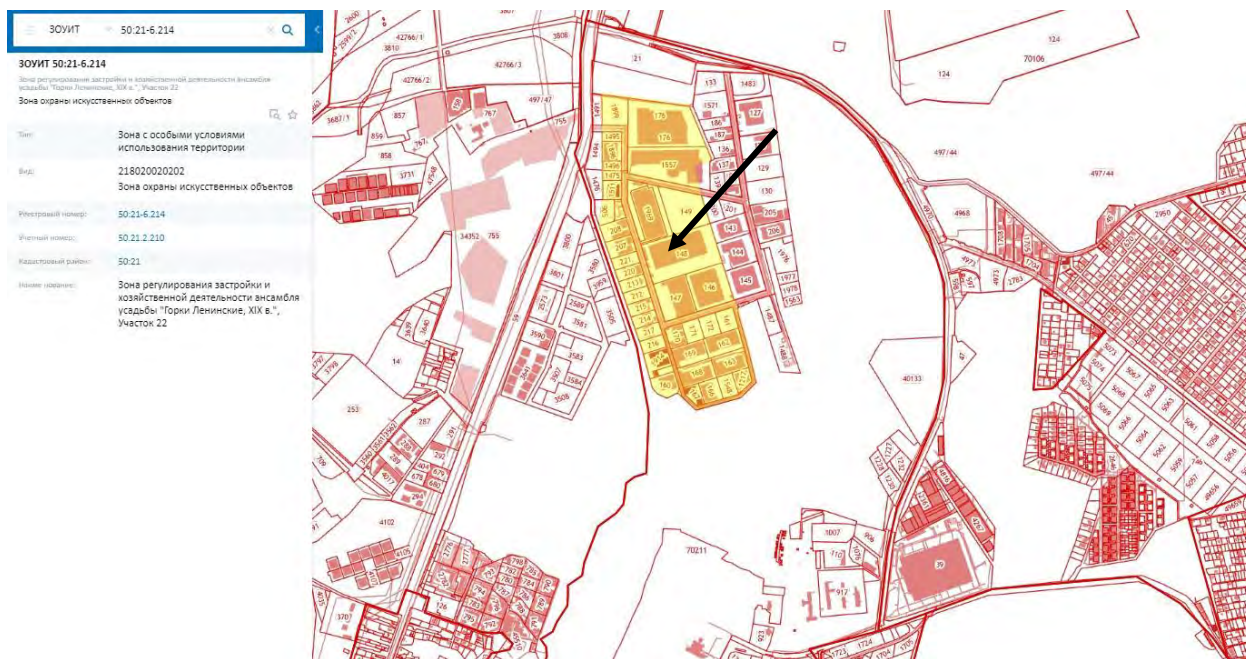
**Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта**

Согласно Отчёту об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473010 от 05 марта 2024 г., оцениваемый земельный участок полностью расположен в границах территории выявленного объекта культурного наследия (ОКН) в виде достопримечательного места - «Горки Ленинские» (распоряжение Главного управления культурного наследия Московской области от 11 октября 2016 г. № 46РВ-211).

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

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

Также согласно Отчёту об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473010 от 05 марта 2024 г., и в результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемый земельный участок расположен в границах охранной зоны объекта культурного наследия «Ансамбль усадьбы Горки Ленинские, XIX в.».



**Рис. 13. Зоны с особыми условиями использования территории (данные Публичной кадастровой карты<sup>24</sup>)**

#### Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Зона охраны искусственных объектов.

Реестровый номер: 50:21-6.214.

Учетный номер: 50.21.2.210.

Кадастровый район: 50:21.

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

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

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

б) разрешает: строительство объектов жилого и нежилого назначения с высотными параметрами 8-10 м до конька кровли с возможным повышением до 15 м в глубине участков с обязательным применением «кулисных» посадок по границам участков застройки; благоустройство и озеленение территории; прокладку инженерных коммуникаций.

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

#### **Вывод:**

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

<sup>24</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

### 3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

#### Московская область

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

Московская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейнах рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Площадь территории Московской области составляет 44 329 кв. км. В состав Московской области входят 60 городских округов.

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

Занимает 2 место по численности населения среди регионов России. Численность населения области, по данным Росстата, составляет 8 591 736 чел. (2023).<sup>25</sup>

По оценкам, в 2023 году валовый региональный продукт достигнет 7,7 трлн рублей. В последние четыре года промышленность в регионе показывает рост не менее чем на 2%. Московская область является одним из наиболее инвестиционно-привлекательных регионов России. Крупный рынок сбыта, крупнейшие внутренние и международные логистические развязки, наличие территорий под промышленную застройку, научный и кадровый потенциал — все это, в совокупности с широким пакетом мер поддержки инвестиций, обеспечивает стабильное развитие экономики региона.

В Московской области ежегодно реализуется более 400 новых инвестиционных проектов. Каждый год в регионе создается свыше 50 тысяч новых рабочих мест. Подмосковье в качестве площадки для локализации своих предприятий выбирают крупнейшие иностранные инвесторы<sup>26</sup>.

Сегодня Московская область — второй по размеру бюджета субъект Российской Федерации. Социально-экономическая ситуация в Московской области стабильная. С 2013 года в регионе создано более 300 тысяч рабочих мест. А экономический рост ежегодно составляет 3,2-4%. Регион занимает второе место в России по объему розничной торговли, третье — по объемам отгруженной продукции обрабатывающих производств<sup>27</sup>.

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

В структуре ВРП Московской области ключевую роль играют следующие виды экономической деятельности: оптовая и розничная торговля (обеспечивает более четверти вклада в ВРП Московской области); обрабатывающие производства; операции с недвижимым имуществом.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Источник информации: Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года. Федеральная служба государственной статистики (01 марта 2024 г.), <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13282>

<sup>26</sup> Источник информации: Свободная энциклопедия Викимедия, [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область); Инвестиционный портал Московской области, <https://invest.mosreg.ru/region/about>, <https://invest.mosreg.ru/region/progress>

<sup>27</sup> Источник информации: Официальный сайт Правительства Московской области, <https://mosreg.ru/ob-oblasti/istoriya-moskovskoy-oblasti>

<sup>28</sup> Источник информации: Стратегия социально-экономического развития Московской области на период до 2030 года, <https://invest.mosreg.ru/region/progress>



Рис. 14. Основные показатели региона<sup>29</sup>

Московский транспортный узел является одним из крупнейших в мире. Показатели транспортной системы Москвы и Московской области: 11 радиальных железнодорожных направлений и две окружные железные дороги; 14 радиальных автодорог федерального значения, связанных между собой кольцами и хордовыми связками; 4 аэропорта с регулярным пассажирским и грузовым сообщением; более 1 050 маршрутов наземного городского транспорта в Москве, более 2 100 – в Московской области; 1,4 млн пассажиров перевезено речным сообщением по реке Москве, Каналу им. Москвы и другим водным артериям; 408 км линий метрополитена и 232 станции; 54 км – протяженность МЦК, и 31 станция; 458 км трамвайных путей (в Москве и Коломне); 850 км велодорожек и велополос на улицах и в парках Москвы, 528 станций велопроката; 31 000 машин в сервисах краткосрочной аренды автомобилей; 40 000 светофоров, подключенных к ИТС Москвы.<sup>30</sup>

Инвестиционную инфраструктуру региона составляют:

- 5 особых экономических зон;
- 69 промышленных парков<sup>31</sup>.

#### Ленинский городской округ<sup>32</sup>

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

Общая площадь составляет 20 164 га. Численность населения по состоянию на 01.01.2023 г. – 309 204 человек<sup>33</sup>. Административный центр – город Видное.

Приоритетными отраслями в промышленном производстве традиционно являются производство кокса; строительных металлических конструкций и изделий; производство гипса, конструкций и деталей из

<sup>29</sup> Источник информации: портал Московской области», <https://invest.mosreg.ru/region/about>

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

<sup>31</sup> Источник информации: портал Московской области», <https://invest.mosreg.ru/region/about>

<sup>32</sup> Источник информации: Администрация Ленинского городского округа, <https://www.adm-vidnoe.ru/district/sovremennoe-sostoyanie/>

<sup>33</sup> Источник информации: Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года. Федеральная служба государственной статистики (01 марта 2024 г.), <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13282>



водостойкого гипса и пазогребневых плит, а также пищевых продуктов, полиграфическая и фармацевтическая продукция.

Крупнейшие компании промышленного сектора: АО «Москокс» (специализируется на выпуске кокса металлургического, смолы каменноугольной, ароматических углеводородов, коксового газа; входит в компанию «Мечел»), группа Компаний «АЛБЕС» (производство строительных материалов для наружной и внутренней отделки зданий и сооружений), ООО «ГК АСП» (является наиболее перспективным предприятием, занимающим ведущие позиции на рынке производства строительных материалов и конструкций), АО «Гипсобетон» (одно из старейших предприятий Подмосковья, высокомеханизированное предприятие, выпускающее гипсовое вяжущее вещество повышенного качества марки Г-5 как для строительных целей, так и для производства сантехкабин, вентиляторов, гипсовых прокатанных перегородок, пазогребневых гипсовых плит, сухих строительных смесей. АО «Гипсобетон» является единственным поставщиком гипса для строительного комплекса г. Москвы и Московской области, а также единственным производителем в России гипсоцементно-песчаного вяжущего (водостойкого) гипса), АО «МГПЗ» (специализируется на производстве газовых смесей, специальных и технических газов, обеспечивает соответствие качественных показателей своей продукции самым высоким российским и мировым стандартам).

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

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

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

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

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

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

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

### Локальное местоположение объекта

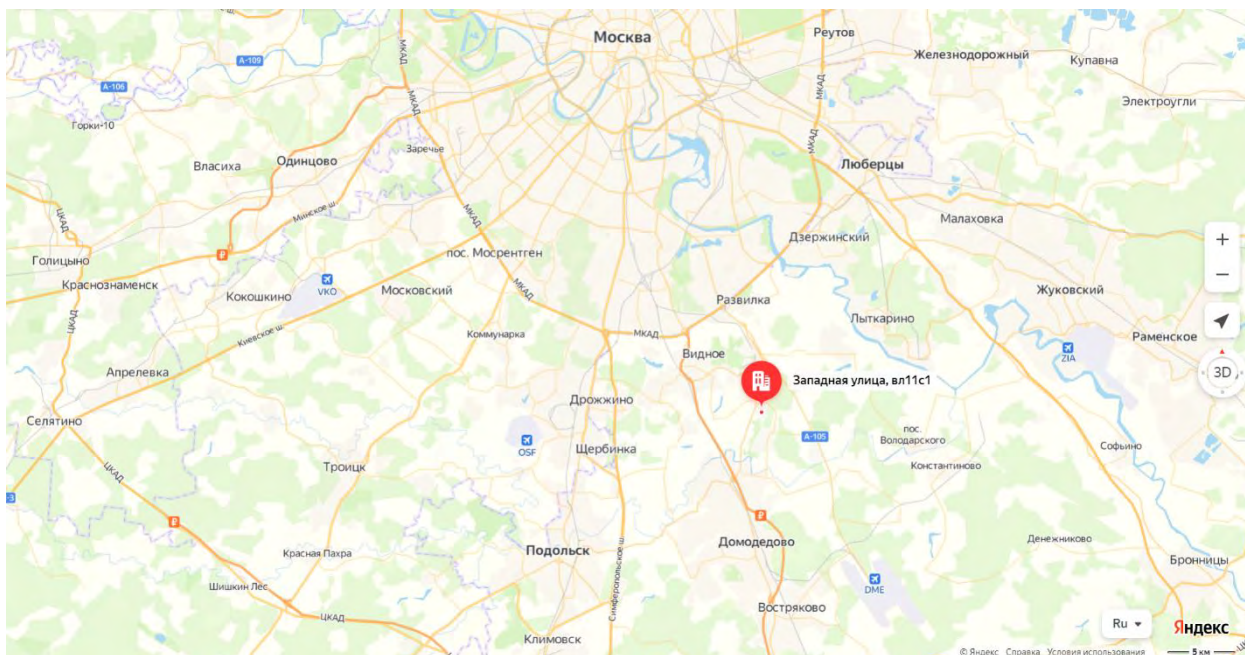
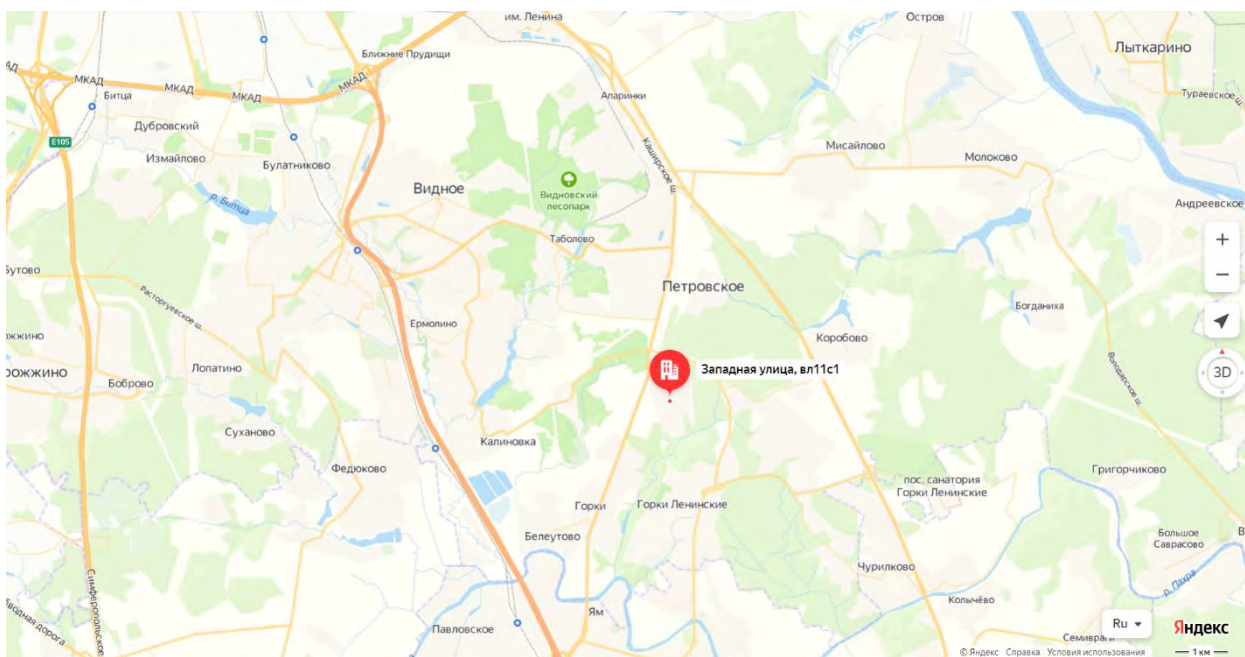


Рис. 15. Местоположение Объекта оценки<sup>34</sup>



<sup>34</sup> Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

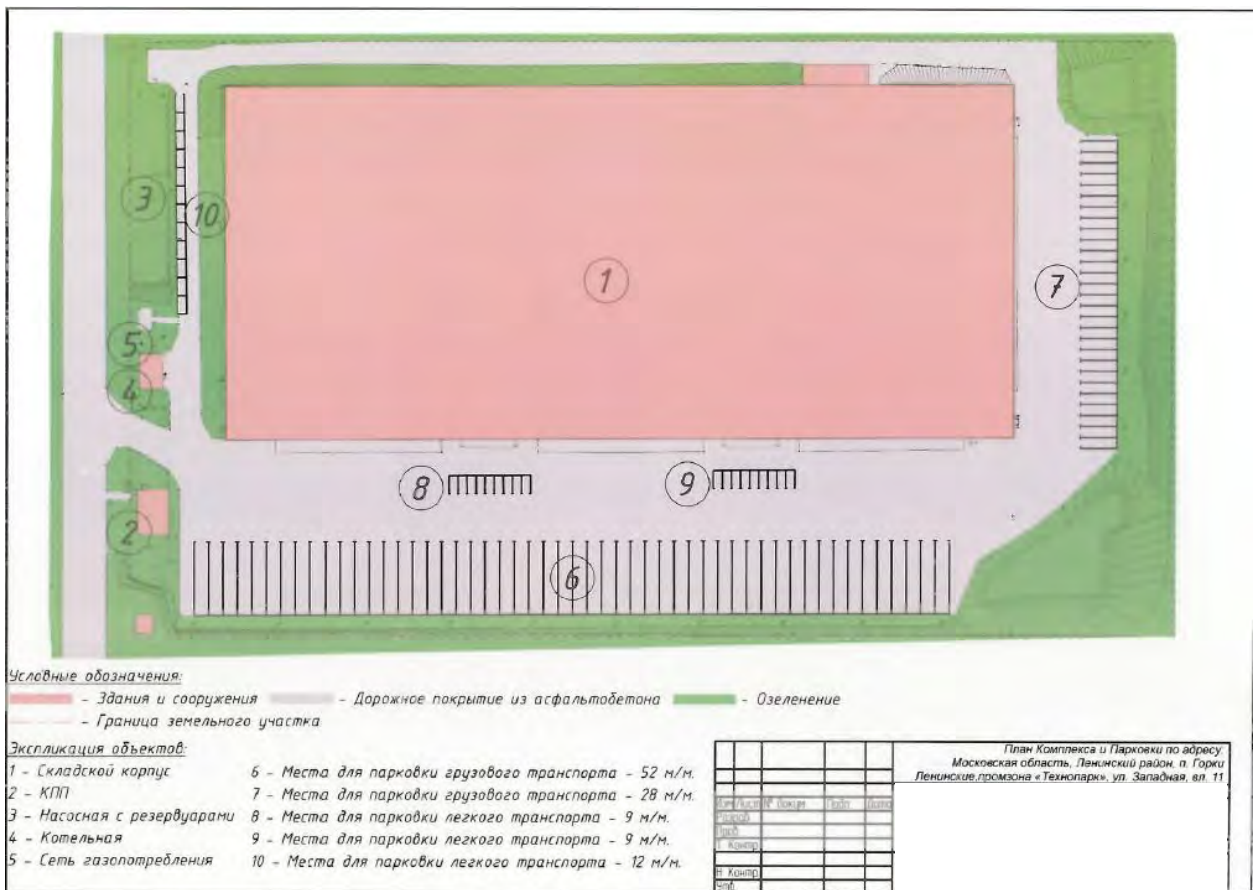
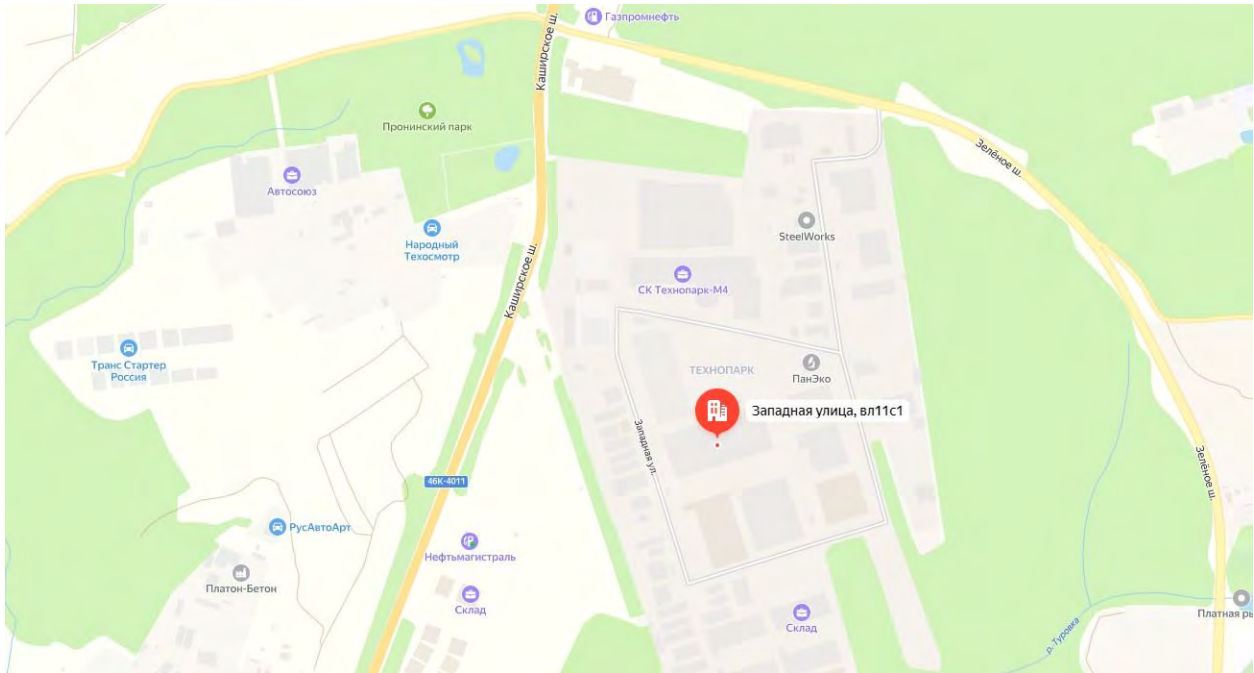


Рис. 16. Локальное местоположение Объекта оценки<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Источник информации: <https://yandex.ru/maps>; Договор долгосрочной аренды от 26.10.2021 г.

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

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

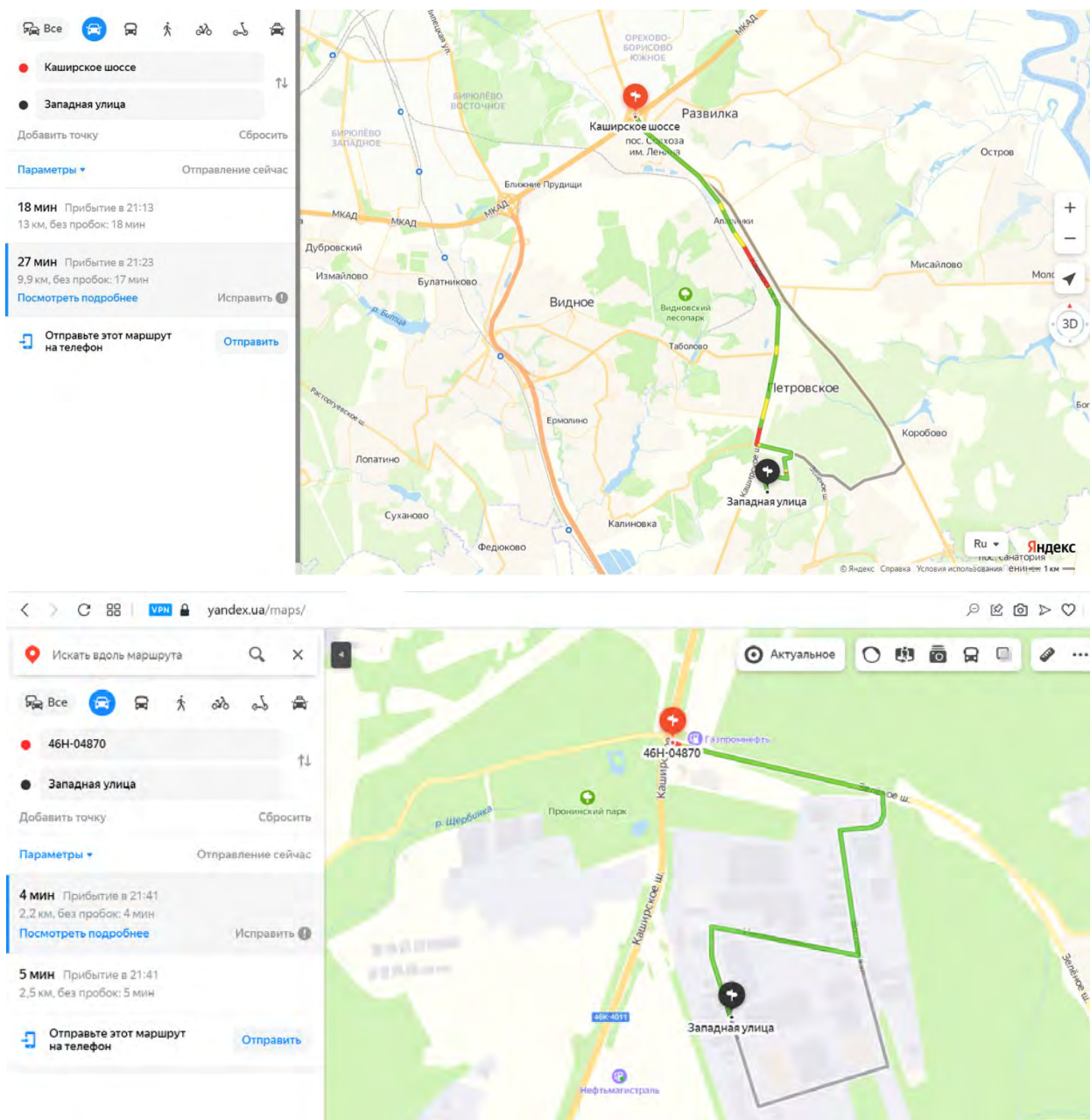


Рис. 17. Транспортная доступность Объекта оценки<sup>36</sup>

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

<sup>36</sup> Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

### Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



#### Территориальные зоны

-  КРТ - Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории
-  Ж-1 - Зона многоквартирной жилой застройки
-  Ж-1.1 - Специализированная зона многоквартирной жилой застройки
-  Ж-2 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
-  Ж-3 - Зона смешанной малоэтажной жилой застройки
-  Ж-3А - Зона смешанной среднетажной жилой застройки
-  О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона
-  О-1.1 - Специализированная общественно-деловая зона
-  О-1.2 - Многофункциональная общественно-деловая зона
-  О-2 - Зона специализированной общественной застройки
-  О-2.1 - Зона специализированной общественной застройки
-  ИК - Зона историко-культурной деятельности
-  К - Коммунальная зона
-  К(НП) - Коммунальная зона (в границах населенного пункта)
-  П - Производственная зона
-  П(НП) - Производственная зона (в границах населенного пункта)
-  Т - Зона транспортной инфраструктуры
-  Иные территории и зоны с особыми режимами использования территорий
-  Территория объекта культурного наследия

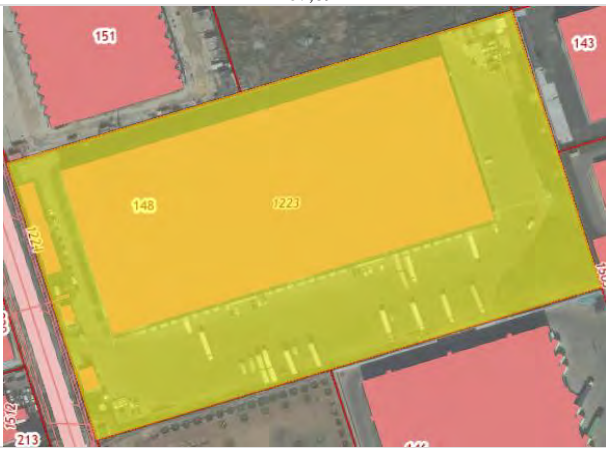
Рис. 18. Карта функциональных зон Ленинского городского округа Московской области<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Постановление администрации Ленинского городского округа №5149 «Об устранении технической ошибки в Правилах землепользования и застройки территории (части территории) Ленинского городского округа Московской области, утвержденные постановлением администрации Ленинского городского округа Московской области от 30.07.2021 №2670», 15 ноября 2023 г., <https://adm-vidnoe.ru/residense/stroitelstvo-i-arkhitektura/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/5149-ot-15-11-2023/>

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

### 3.5. Описание земельного участка

Табл. 10. Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1
Адрес расположения	Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1
Кадастровый номер	50:21:0070211:148
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2022 г., руб.	115 332 077,66
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	П(НП) - производственная зона (в границах населенного пункта)
Зоны особого режима использования	Имеются (подробнее см. п. 3.3 Отчета)
Общая площадь, кв. м	46 789,00
Общая площадь, сот.	467,89
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Прямоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются: 1. Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1 2. Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3 3. Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4 4. Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2 5. Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки
Наличие иных строений/сооружений на участке	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (центральное), электроснабжение, канализация (центральная), газоснабжение
Наличие ж/д ветки	Отсутствует
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

### 3.6. Описание объектов капитального строительства

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

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

Показатель	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1
Кадастровый номер	50:21:0070211:1223
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1
Общая площадь, кв. м	26 376,40
Состав площадей в разрезе функционального использования	Складские, административно-бытовые
Площадь административно-бытовой части, кв. м	2 177,00
Доля АБЧ, %	8,25%
Площадь помещений сухого склада, кв. м	13 235,70
Доля помещений сухого склада, %	50,18%
Площадь помещений температурно-контрольного склада (+18С), кв. м	8 750,80
Доля помещений температурно-контрольного склада (+18С), %	33,18%
Площадь помещений морозильного склада (-20С), кв. м	2 212,90
Доля помещений морозильного склада (-20С), %	8,39%
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	280 350 379,15
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на 28 апреля 2024 г., руб.	Нет данных
Этажность	1-4
Преобладающая высота этажа, м	2,77 / 2,84 / 3,07 / 3,87 / 13,0
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2014
Строительный объем, куб. м	283 250,00
Площадь застройки, кв. м	20 981,50
<b>Описание основных конструктивных элементов здания</b>	
Фундамент	Железобетонный
Наружные стены	Сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, бетонный каркас. Наружная отделка - облицовка сэндвич-панелями
Внутренние противопожарные стены	2-х типов: из газобетонных блоков (монолитные железобетонные) толщиной 200 мм или из трехслойных металлических с заполнением из минераловатных плит толщиной 150 мм сэндвич-панелей
Стены лестничных клеток	Монолитные железобетонные толщиной 200 мм
Перегородки	Из газобетонных блоков и из гипсокартона на металлическом каркасе с заполнением полости минеральной ватой
Перекрытия	Ж/бетонные
Кровля	Профлист, МВП, полимерная кровельная мембрана, с внутренним водостоком (воронки с электрообогревом)
Полы	Полимерное наливное покрытие с упрочнённым верхним слоем. В санитарно-бытовых помещениях - керамогранитная плитка. В вестибюлях, коридорах, административных помещениях - керамогранитная плитка. Покрытие бетонных полов лестничных клеток - полимерное. В помещении зарядной - антистатическое покрытие
Проемы	Окна-металлопластиковые с однокамерными стеклопакетами (ПВХ), дверные-деревянные и металлические в здании склада
Отделочные работы (стены)	Производственные помещения - сэндвич-панели изнутри без отделки; бетонные стены - затирка, окраска; кирпичные - штукатурка, окраска вододисперсионная, в санитарно-бытовых помещениях - керамическая плитка; в административных помещениях - стеклообой и окраска водно-дисперсионными красками
Отделочные работы (потолки)	Производственные и технические помещения - без отделки; в административных помещениях, вестибюлях, коридорах - кассетный потолок; в санитарно-бытовых помещениях - реечный металлический

<sup>38</sup> 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/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/)

Показатель	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1
<b>Системы инженерного обеспечения здания</b>	
Отопление	Имеется (от котельной), для АБК - система водяного отопления, для склада - система воздушного отопления
Водопровод	Имеется (центральный)
Канализация	Имеется (центральная)
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется (поставщик электроэнергии -АО «Мосэнергосбыт», мощность –690 кВт*час, категория надежности – II, источник - БКТП)
Слаботочные устройства	Имеются
Система вентиляции и кондиционирования воздуха	Имеется
Прочие работы	Предусмотрены уравнивательные платформы с поворотной аппаратурой. Для разгрузки/погрузки поступающего автотранспорта предусмотрено 24 перегрузочных тамбура, расположенных рассредоточено по всей длине корпуса главного фасада. Для приема малотоннажного автотранспорта вдоль торца здания проектом предусмотрены 12 проемов
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

**Фотоматериалы по оцениваемому нежилому зданию склада, строение 1**



Фото № 1. Общий вид складского комплекса



Фото № 2. Общий вид складского комплекса



Фото № 3. Фасад здания



Фото № 4. Фасад здания





*Фото № 5. Фасад здания*



*Фото № 6. Фасад здания*



*Фото № 7. Нежилое помещение склада*



*Фото № 8. Нежилое помещение склада*



*Фото № 9. Нежилое помещение склада*



*Фото № 10. Нежилое помещение морозильной камеры*

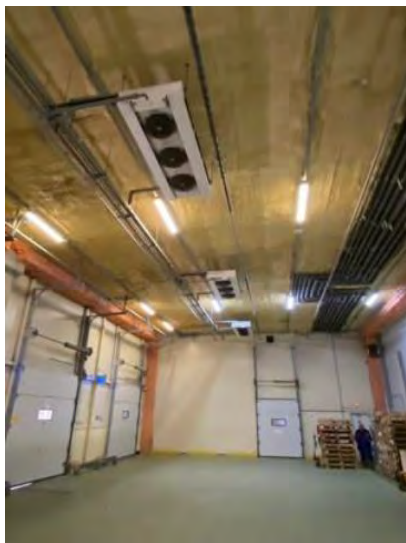


Фото № 11. Нежилое помещение склада



Фото № 12. Воздушные завесы



Фото № 13. Нежилое помещение аккумуляторной



Фото № 14. Нежилое помещение АБЧ



Фото № 15. Нежилое помещение АБЧ



Фото № 16. Нежилое помещение АБЧ



Фото № 17. Нежилое помещение АБЧ



Фото № 18. Нежилое помещение АБЧ



Фото № 19. Помещение компрессорной



Фото № 20. Площадка для грузового транспорта

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

Показатель	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3
Кадастровый номер	50:21:0070211:1224
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3
Общая площадь, кв. м	439,10, в т. ч. подземная часть – 412,0
Состав площадей в разрезе функционального использования	Насосная станция с резервуарами
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	7 727 072,90
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на 28 апреля 2024 г., руб.	Нет данных
Этажность	1
Преобладающая высота этажа, м	2,3 / 3,4 / 3,6
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2014
Строительный объем, куб. м	1 788,90, в т. ч. подземная часть – 1 695,9
Площадь застройки, кв. м	448,30
<b>Описание основных конструктивных элементов здания</b>	
Фундамент	железобетонный
Наружные стены	Подземная часть - монолитный железобетон, утеплитель; надземная часть - сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас. Наружная отделка - полимерное заводское покрытие
Перекрытия	ж/бетонные
Кровля	Кровельные сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, с наружным водостоком
Полы	Бетонные, без покрытия
Проемы	Двери металлические, окна - металлопластиковые стеклопакеты
Отделочные работы (стены)	Подземная часть - штукатурка, шпатлевка; надземная часть - окраска
Отделочные работы (потолки)	Подземная часть - штукатурка, шпатлевка; надземная часть - окраска
<b>Системы инженерного обеспечения здания</b>	
Отопление	Имеется (электрическое)
Водопровод	-
Канализация	-
Горячее водоснабжение	-
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	-
Система вентиляции и кондиционирования воздуха	-
Прочие работы	2 подземных резервуара

Показатель	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

**Фотоматериалы по оцениваемому зданию насосной с резервуарами, строение 3**



Фото № 21. Общий вид здания насосной



Фото № 22. Нежилое помещение

**Табл. 13. Описание оцениваемого здания котельной, строение 4**

Показатель	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4
Кадастровый номер	50:21:0070211:1222
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4
Общая площадь, кв. м	54,00
Состав площадей в разрезе функционального использования	Котельная
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	541 073,44
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на 28 апреля 2024 г., руб.	Нет данных
Этажность	1
Преобладающая высота этажа, м	3,53 / 4,45
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2014
Строительный объем, куб. м	267,40
Площадь застройки, кв. м	63,30
<b>Описание основных конструктивных элементов здания</b>	
Фундамент	железобетонный
Наружные стены	Сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП по металлическому каркасу, кирпичные. Наружная отделка - полимерное заводское покрытие
Перекрытия	-
Кровля	Кровельные сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, с наружным водостоком
Полы	Керамическая плитка
Проемы	Двери металлические, окна - металлопластиковые стеклопакеты (ПВХ)
Отделочные работы (стены)	Окраска
Отделочные работы (потолки)	Окраска
<b>Системы инженерного обеспечения здания</b>	
Отопление	Имеется

Показатель	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4
Газоснабжение	Имеется (поставщик газа -ООО «Газпром Межрегионгаз Москва», подключенная мощность - 405 м <sup>3</sup> /час)
Водопровод	Имеется (центральный)
Канализация	Имеется (центральная)
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	-
Система вентиляции и кондиционирования воздуха	Имеется вентиляция
Прочие работы	Дымовая труба, оборудование котельной
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

**Табл. 14. Описание сооружения (сети газораспределения)**

Показатель	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки
Кадастровый номер	50:21:0070211:1552
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4
Протяженность, м	27,00
Состав площадей в разрезе функционального использования	Сооружение трубопроводного транспорта
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Очень хорошее
Кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	79 228,43
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на 28 апреля 2024 г., руб.	Нет данных
Год постройки сооружения	2014
Технические характеристики	Подземный газопровод - 21,9 м, в т.ч. стальной газопровод 3,9 м, D = 108x4 мм; полиэтилен газопровод - 18 м, D = 110x6,3 мм. Надземный газопровод среднего давления - 4,58 м. Диаметр труб - 110 мм, давление газа 0,3 МПа
Описание основных конструктивных элементов сооружения	Материал труб - полиэтиленовый (подземные) и стальные (надземные)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

**Фотоматериалы по оцениваемому зданию котельной, строение 4**



*Фото № 23. Общий вид здания котельной*



*Фото № 24. Общий вид здания котельной*



Фото № 25. Общий вид здания котельной



Фото № 26. Нежилое помещение



Фото № 27. Нежилое помещение



Фото № 28. Нежилое помещение

Табл. 15. Описание оцениваемого здания КПП, строение 2

Показатель	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2
Кадастровый номер	50:21:0070211:1221
Адрес местоположения	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2
Общая площадь, кв. м	93,10
Состав площадей в разрезе функционального использования	Контрольно-пропускной пункт
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость, по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	2 081 361,78
Дата постановки на баланс	Нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на 28 апреля 2024 г., руб.	Нет данных
Этажность	1
Преобладающая высота этажа, м	2,5
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2014
Строительный объем, куб. м	498,20

Показатель	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2
Площадь застройки, кв. м	111,60
<b>Описание основных конструктивных элементов здания</b>	
Фундамент	железобетонный
Наружные стены	Сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас. Наружная отделка - облицовка сэндвич-панелями
Перегородки	Каркасно-обшивные из ГКЛ
Перекрытия	-
Кровля	Кровельные сэндвич-панели с теплоизоляцией из МВП, с наружным водостоком
Полы	Бетонные
Проемы	Двери металлические, деревянные, окна - металлопластиковые стеклопакеты (ПВХ)
Отделочные работы (стены)	Окраска
Отделочные работы (потолки)	Окраска
<b>Системы инженерного обеспечения здания</b>	
Отопление	Имеется
Водопровод	Имеется (центральный)
Канализация	Имеется (центральная)
Горячее водоснабжение	-
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются
Система вентиляции и кондиционирования воздуха	Имеется вентиляция
Прочие работы	Вход оборудован пандусом с перилами по ГОСТ Р 51261 и навесом-козырьком
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-
Иные характеристики, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены

**Фотоматериалы по оцениваемому зданию КПП, строение 2**

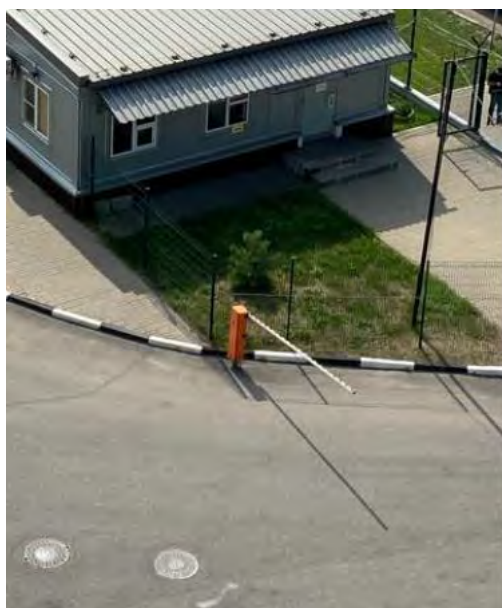


Фото № 29. Общий вид здания КПП



Фото № 30. Общий вид здания КПП

### 3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой 1 складское здание, инфраструктурные объекты (здание насосной, котельной, КПП, сеть газораспределения) и земельный участок, здание имеет преимущественно складское назначение, но также включает административно-бытовые площади. На дату оценки объекты используются по назначению.

В отношении оцениваемых объектов капитального строительства (нежилого здания общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1; нежилого здания (насосная с резервуарами) общей площадью

439,1 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3; нежилого здания (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4; нежилого здания (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2 и сооружения (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенного по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки) заключен Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. с Дополнительным соглашением №1 на 10 лет. Анализ соответствия условий данного долгосрочного договора рыночным данным приведен в п. 6.4 Отчета.

По состоянию на дату оценки Объект оценки полностью сдан в аренду, вакантные площади отсутствуют. Срок действия договора аренды (согласно п. 4.1 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г.) составляет 10 лет с даты подписания сторонами Акта приема-передачи (подписан 26 октября 2021 г.).

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

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

Оцениваемые здания позиционируются в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А<sup>39</sup>.

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>40</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>41</sup>
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2023 г. составил в текущих ценах 172 148,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2022 г. составил 103,6%. Индекс-дефлятор ВВП за 2023 г. по отношению к ценам 2022 г. составил 107,0% <sup>42</sup>	Валовый региональный продукт (ВРП) по итогам 2022 года 7 519 026,4 млн руб., сократившись на 4,8%. По итогам 2023 г. (оценка) ВРП составил 7 776 816,2, рост к предыдущему периоду составил 1,9%. По базовому сценарию прогноза в 2024 г. ожидается рост ВРП на 5% <sup>43</sup> .
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,5%, в январе-феврале 2024 г. - 106,6%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2024 г. по сравнению с	Индекс промышленного производства в феврале 2024 г. по сравнению с февралем 2023 г. составил 120,2%, в январе-феврале 2024 г. по сравнению с январем-февралем 2023 г. – 117,9%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в фев-

<sup>39</sup> Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

<sup>40</sup> Доклад «Социально-экономическое положение России январь-февраль 2024 года» (опубликовано 03 апреля 2024 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>

<sup>41</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение Московской области в январе-феврале 2024 года» (опубликовано 05 апреля 2024 г.) – URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241>, <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20феврале%202024%20года»>.pdf

<sup>42</sup> Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. ВВП годы (с 1995 г.) (обновлено 05 апреля 2024 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

<sup>43</sup> Источник: Внесение изменений в прогноз социально-экономического развития Московской области на среднесрочный период до 2036 года, 16 февраля 2024 г. – URL: <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/prognoz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/dolgosrochnyy-perio/16-02-2024-11-42-42-vnesenie-izmeneniy-korrektirovka-v-prognoz-sotsial>



Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>40</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>41</sup>																																																																																		
	<p>соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-феврале 2024 г. - 101,4%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,5%, в январе-феврале 2024 г. - 110,6%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2024 г. составил 823,1 млрд рублей, или 105,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. - 1 555,0 млрд рублей, или 104,5%.</p>	<p>рале 2024 г. по сравнению с февралем 2023 г. составил 154,8%, в январе-феврале 2024 по сравнению с январем-февралем 2023 г. – 114,0%.</p> <p>Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2024 г. по сравнению с февралем 2023 г. составил 123,1%, в январе-феврале 2024 г. по сравнению с январем-февралем 2023 г. – 120,4%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2024 г. составил 33 231,5 млн рублей или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.</p> <p>В феврале 2024 г. организациями-застройщиками возведено 44 жилых дома. Населением построено 3 919 жилых домов, из них 886 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 8 115 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 811,0 тыс. квадратных метров.</p>																																																																																		
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу<sup>44</sup>:</p> <table border="1" data-bbox="395 898 927 1720"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>IV кв. 2023 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,7%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>12,5%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,5%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,2%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,4%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>6,7%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,5%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>4,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>9,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>5,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,3%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение</td><td>6,9%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>2,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</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>0,3%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	IV кв. 2023 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,7%	Добыча полезных ископаемых	12,5%	Обрабатывающие производства	14,5%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	6,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,5%	Транспортировка и хранение	6,3%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность в области информации и связи	4,0%	Деятельность финансовая и страховая	4,5%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,1%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,1%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	6,9%	Образование	2,6%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:<sup>45</sup></p> <table border="1" data-bbox="954 898 1426 1765"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>1,5%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,2%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>20,1%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,2%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,7%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>22,2%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>4,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>1,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>17,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>5,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,7%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>6,8%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>2,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,6%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,5%	Добыча полезных ископаемых	0,2%	Обрабатывающие производства	20,1%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7%	Строительство	5,3%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	22,2%	Транспортировка и хранение	4,8%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность в области информации и связи	1,7%	Деятельность финансовая и страховая	0,5%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	17,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,6%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,7%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	6,8%	Образование	2,5%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,8%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%
Наименование вида экономической деятельности	IV кв. 2023 г.																																																																																			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,7%																																																																																			
Добыча полезных ископаемых	12,5%																																																																																			
Обрабатывающие производства	14,5%																																																																																			
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%																																																																																			
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																																																																			
Строительство	6,7%																																																																																			
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,5%																																																																																			
Транспортировка и хранение	6,3%																																																																																			
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%																																																																																			
Деятельность в области информации и связи	4,0%																																																																																			
Деятельность финансовая и страховая	4,5%																																																																																			
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,1%																																																																																			
Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,1%																																																																																			
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%																																																																																			
Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	6,9%																																																																																			
Образование	2,6%																																																																																			
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,0%																																																																																			
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																																																																																			
Предоставление прочих видов услуг	0,5%																																																																																			
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%																																																																																			
Наименование вида экономической деятельности	За 2021 г.																																																																																			
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,5%																																																																																			
Добыча полезных ископаемых	0,2%																																																																																			
Обрабатывающие производства	20,1%																																																																																			
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,2%																																																																																			
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7%																																																																																			
Строительство	5,3%																																																																																			
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	22,2%																																																																																			
Транспортировка и хранение	4,8%																																																																																			
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%																																																																																			
Деятельность в области информации и связи	1,7%																																																																																			
Деятельность финансовая и страховая	0,5%																																																																																			
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	17,0%																																																																																			
Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,6%																																																																																			
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,7%																																																																																			
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	6,8%																																																																																			
Образование	2,5%																																																																																			
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,8%																																																																																			
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																																																																			
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																																																																																			

<sup>44</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 05 апреля 2024 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

<sup>45</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (обновлено 22 марта 2023 г.) // URL: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/134907>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>46</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>47</sup>	
		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 феврале 2024 г. составил 4 024,6 млрд рублей, или 112,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2024 г. – 7 967,8 млрд рублей, или 110,7%.	Оборот розничной торговли в феврале 2024 г. составил 311,6 млрд рублей или 114,2% (в сопоставимых ценах) к февралю 2023 г. В январе-феврале 2024 г. – 611,7 млрд рублей или 111,3% к соответствующему периоду предыдущего года.	
Индекс потребительских цен	В феврале 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.	В январе-феврале 2024 г. по сравнению с январем-февралем 2023 г. индекс потребительских цен составил 107,1%, в том числе на продовольственные товары – 107,1%, непродовольственные товары – 106,3%, услуги – 108,0%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2024 г. составила 75 034 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,6%. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2024 г. составила 75,5 млн человек, из них 73,4 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,1 млн человек (2,8%) - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).	Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе 2024 г., по оперативным данным, составила 88 323,6 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2023 г. на 21,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2024 г. составила 112,9% к уровню января 2023 г. Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за декабрь 2023 г. - февраль 2024 г. составила 4 664,4 тыс. человек, в их числе 4 568,9 тыс. человек или 98,0% были заняты в экономике, и 95,5 тыс. человек (2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).	
Наиболее значимые предприятия региона	«Газпром» занял первое место в рейтинге. В 2022 году компания заработала прибыль в размере 1,3 трлн рублей. За восемь месяцев 2023 года крупнейший российский банк - Сбербанк заработал 999 млрд рублей прибыли. Крупные нефтегазовые компании – «Роснефть» (прибыль за первое полугодие 2023 года – 652 млрд рублей), «Лукойл» (565 млрд рублей) и «Ямал СПГ» (совместное предприятие «Новатэка» и иностранных инвесторов, компания раскрывает только показатели за год). Именно эти компании заняли три следующие позиции после «Газпрома». Замкнул пятерку самых прибыльных компаний «Новатэк». Из-за отсутствия в списке металлургических холдингов и падения прибыли банков на 10-е место прорвался производитель минеральных удобрений «Фосагро». В 2022 году чистая прибыль «Фосагро» выросла на 42% и достигла рекордных 184,7 млрд рублей благодаря росту цен на продукцию. Самой прибыльной транспортной компанией стал «ОТЭКО-Портсервис» (№22), оператор Таманского терминала навалочных грузов (уголь и сера) на Черном море. Также в рейтинг попали крупнейший на Дальнем Востоке логистический оператор FESCO (№37), увеличившая прибыль почти в 10 раз судоходная компания «Совкомфлот» (№58), железнодорожные операторы «Первая грузовая компания» (№38), Globaltrans (№64), «Модум-Транс» (№66) и др. Оператор платежной системы «Мир» НСПК (№61) увеличил свою прибыль в 2,6 раза, до 25,3 млрд рублей. Благодаря уходу международных платежных систем Visa, Mastercard и др. эмиссия карт «Мир» за год выросла на 60%. <sup>46</sup>	Крупнейшие предприятия Московской области: АО «ТК «МЕГАПОЛИС», ГАУ СО МО «КЦСОР», ООО «Вайлдберриз», ООО «ФОНКОР», АО «ДИКСИ ЮГ», ООО «ФК Пульс», ПАО «Т ПЛЮС», ООО «БЭСТ ПРАЙС», АО «ВкусВилл» и др. <sup>47</sup>	

<sup>46</sup> Статья «Газпром» снова возглавил рейтинг самых прибыльных компаний России от 05 октября 2023 г. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes/497832-gazprom-snova-vozglavil-rejting-samyh-pribyl-nyh-kompanij-rossii?ysclid=ldqjca3m70680247229>

<sup>47</sup> Международная информационная группа СПАРК-Интерфакс. Компании Московской области по выручке за 2022 год // URL: <https://www.spark-interfax.ru/ru/statistics/region/46000000000>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>40</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>41</sup>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам. <sup>48</sup>	Инвестиционный рейтинг Московской области по итогам 2022 г. – А2 (очень высокий уровень инвестиционной привлекательности). <sup>49</sup>
Политическая обстановка и иные факторы	<p>В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.</p> <p>Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.</p> <p>Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-7,5%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.</p> <p>В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплат бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.);</li> <li>- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.</li> </ul> <p>В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.</p> <p>Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.<sup>50</sup></p>	

<sup>48</sup> Сетевое издание «Интерфакс.ру». ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15 марта 2022 г. Информация действительна на дату оценки // URL: <https://www.interfax.ru/business/828254>

<sup>49</sup> АО «Эксперт РА» / «Инвестиционная привлекательность регионов: рокировка позиций в новых условиях», 16 октября 2023 г. // URL: [https://raexpert.ru/researches/regions/invest\\_regions\\_2023/?ysclid=lqc1sgz4o6758094190](https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2023/?ysclid=lqc1sgz4o6758094190)

<sup>50</sup> По материалам: СтатРелиз. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на апрель 2024 года – URL: <https://statreliz.ru/analiz-rynka>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>40</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>41</sup>
	<p>Денежно-кредитная политика 2022-2023 годов характеризуется следующими этапами. Конец 2022 — первое полугодие 2023 года: сохранение ключевой ставки в условиях постепенного увеличения текущего инфляционного давления с пониженных уровней. Июль — октябрь 2023 года: повышение ключевой ставки в условиях реализации существенных проинфляционных рисков (с 7,5% до 15%). Для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшей стабилизации вблизи 4% необходим продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике.</p> <p>Дальнейшее развитие ситуации в российской экономике зависит от ряда внутренних и внешних условий. Со стороны внутренних условий первостепенное значение имеет то, как российская экономика продолжит адаптироваться к введенным внешним ограничениям.</p> <p>Со стороны внешних условий ключевое значение будет иметь развитие процессов деглобализации (фрагментации) мировой экономики, динамика инфляции и ДКП в развитых странах, изменение финансового положения стран с формирующимися рынками, накопивших большие объемы долгов в иностранной валюте, изменение геополитической ситуации. В зависимости от сочетания этих ключевых предпосылок Банк России рассматривает возможные варианты развития ситуации.<sup>51</sup></p> <p>Аналитики значительно повысили оценку ВВП в 2024 году — рост на 0,3 п.п. до 2,1%, в 2025 году — на 0,2 п.п. до 1,7%, на конец горизонта — на 0,1 п.п. до 1,6%. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,9% (опрос в марте: +7,3%). Оценка долгосрочных темпов роста не изменилась: +1,5%.<sup>52</sup></p>	

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

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

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

**Выводы:** В феврале 2023 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, в т. ч. обрабатывающих производств, также увеличились объемы розничной торговли. Незначительно снизился объем строительства. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в январе 2024 г., по оперативным данным, составила 88 323,6 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2023 г. на 21,0%, реальная заработная плата составила 112,9% к уровню января 2023 г.

В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости. Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Классификация производственно-складских площадей является инструментом для определения типа здания производственно-складского назначения в зависимости от качества реализации проекта по следующим

<sup>51</sup> По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов // [https://cbr.ru/about\\_br/publ/ondkp/on\\_2024\\_2026/](https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/)

<sup>52</sup> Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: апрель 2024 года ([https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/))

категориям: конструктивные особенности, технические и инженерные системы, территория, управление объектом и услуги для арендаторов. Согласно классификации, разработанной компанией Knight Frank в 2013 году, все производственно-складские объекты подразделяются на следующие классы:

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

**Табл. 17. Классификация производственно-складской недвижимости<sup>53</sup>**

Класс объекта	
Класс А+	
<b>1. Конструктивные особенности</b>	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем
1.3 Сетка колонн	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м;</li> <li>• Расстояние между пролетами не менее 24 м;</li> <li>• Наличие защитных сооружений колонн.</li> </ul>
1.4 Покрытие пола	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади;</li> <li>• Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.</li> </ul>
1.8 Мезонин	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м;</li> <li>• Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.</li> </ul>
<b>2. Технические и инженерные системы здания</b>	
2.1 Электричество	Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью 30 кв. м на каждые 10 тыс. кв. м складской площади
2.3 Слаботочные сети	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие оптоволоконных телекоммуникаций;</li> <li>• Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером.</li> </ul>
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей постоянную температуру не менее + 14°, при наружной температуре воздуха -35° (исключая низкотемпературные режимы хранения)
2.5 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие автоматической системы пожарной сигнализации;</li> <li>• Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения;</li> <li>• Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.</li> </ul>
2.6 Эффективное использование энергоресурсов	Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например: <ul style="list-style-type: none"> <li>• дополнительное утепление кровли и периметра здания;</li> <li>• использование энергосберегающих ламп.</li> </ul>
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
<b>3. Характеристики участка</b>	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория;</li> <li>• Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории;</li> <li>• Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.</li> </ul>
3.2 Организация движения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м;</li> <li>• Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории;</li> <li>• Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.</li> </ul>

<sup>53</sup> Источник: Классификация складских помещений, выполненная компанией KnightFrank, дата публикации 18 сентября 2013 г., <http://www.logistics.ru/warehousing/news/klassifikaciya-skladskih-pomeshcheniy-knight-frank>

<b>Класс объекта</b>	
3.3 Парковка	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей;</li> <li>Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.</li> </ul>
<b>4. Прочие характеристики</b>	
4.1 Офисные площади	<p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>офисные помещения;</li> <li>санитарные узлы;</li> <li>подсобные помещения;</li> <li>серверные комнаты;</li> <li>раздевалки для персонала;</li> <li>комната приема пищи.</li> </ul>
4.2 Управление зданием	Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности
<b>Класс А</b>	
<b>1. Конструктивные особенности</b>	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования
1.3 Сетка колонн	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м;</li> <li>Расстояние между пролетами не менее 18 м;</li> <li>Наличие защитных сооружений колонн.</li> </ul>
1.4 Покрытие пола	Бетонный пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 6 т/ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола в зоне погрузки-разгрузки – 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади
1.8 Мезонин	В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина;
1.9 Фасад	Использование фасадов, обеспечивающих достаточную теплоизоляцию в соответствии с техническими регламентами РФ (в зависимости от региона).
<b>2. Технические и инженерные системы здания</b>	
2.1 Электричество	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей;</li> <li>Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.</li> </ul>
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке
2.3 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.5 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.6 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
<b>3. Характеристики участка</b>	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> <li>Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория;</li> <li>Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории;</li> <li>Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.</li> </ul>
3.2 Организация движения	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м;</li> <li>Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории;</li> <li>Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.</li> </ul>
3.3 Парковка	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей;</li> <li>Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.</li> </ul>
<b>4. Прочие характеристики</b>	
4.1 Офисные площади	<p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>офисные помещения;</li> <li>санитарные узлы;</li> <li>подсобные помещения;</li> <li>серверные комнаты;</li> <li>раздевалки для персонала;</li> <li>комната приема пищи.</li> </ul>

<b>Класс объекта</b>	
4.2 Управление зданием	Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)
4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие общежития на территории;</li> <li>• Наличие пожарного депо на территории;</li> <li>• Наличие столовой на территории.</li> </ul>
<b>Класс В</b>	
<b>1. Конструктивные особенности</b>	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади;</li> <li>• Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.</li> </ul>
<b>2. Технические и инженерные системы здания</b>	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Опволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
<b>3. Характеристики участка</b>	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Огороженная и круглосуточно охраняемая территория;</li> <li>• Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.</li> </ul>
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
<b>4. Прочие характеристики</b>	
4.1 Офисные площади	<p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• офисные помещения;</li> <li>• санитарные узлы (туалеты, душевые);</li> <li>• подсобные помещения;</li> <li>• раздевалки для персонала.</li> </ul>
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
<b>Класс С</b>	
<b>1. Конструктивные особенности</b>	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
<b>2 Технические и инженерные системы здания</b>	
2.1 Слаботочные сети	Опволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
<b>3. Характеристики участка</b>	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
<b>4. Прочие характеристики</b>	
4.1 Офисные площади	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие офисных помещений при складе;</li> <li>• Наличие вспомогательных помещений при складе.</li> </ul>
4.2 Дополнительно	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников;</li> <li>• Наличие железнодорожной ветки;</li> <li>• Наличие ворот на нулевой отметке.</li> </ul>

Так как объект капитального строительства (строение № 1 в перечне) представляет собой современное одноэтажное<sup>54</sup> здание прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно 13 м, с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеет зарядные комнаты, находится на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей, то объект относится к классу А.

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

<sup>54</sup> Этажность оцениваемого здания - 1-4. Фактически, внутри объект представляет собой складское преимущественно одноэтажное помещение с антресолями

## 4.3. Обзор рынка земельных участков

### 4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений<sup>55</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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,

---

<sup>55</sup> 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 4 квартал 2022 г., <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>; Статья «Индустриальная борьба: что ждет промышленную недвижимость в 2023 году» от 20 февраля 2023 года, [https://www.arendator.ru/articles/182017-industrialnaya\\_borba\\_chno\\_zhdet\\_promyshlennuyu\\_nedvizhimost\\_v\\_2023\\_godu/](https://www.arendator.ru/articles/182017-industrialnaya_borba_chno_zhdet_promyshlennuyu_nedvizhimost_v_2023_godu/)



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)<sup>56</sup>.

**Табл. 18. Список индустриальных парков Московской области 2019-2023 гг.<sup>57</sup>**

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«Богородский индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Ивантеевка»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Веgetта»	Действующий	Brownfield	Частная
Лосино-Петровский	«Виталан»	Создается	Greenfield	Частная
Реутов	«Строй Парк»	Создается	Brownfield	Частная
Волоколамский муниципальный район	«Волоколамский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Балтия»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Никольское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Сычево»	Действующий	Brownfield	Частная
Воскресенский муниципальный район	«Воскресенский»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Фединский треугольник»	Намерения	Greenfield	Государственная
Дмитровский муниципальный район	«Белый Раст»	Действующий	Greenfield	Частная
	«PNK парк Белый Раст»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Центр базальтовых технологий Дмитров»	Намерения	Brownfield	Частная
	«Вознесенский»	Создается	Brownfield	Частная
	«Ниагара»	Действующий	Brownfield Greenfield	Частная
	«Лобня»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Никольское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Орудьево»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Подосинки»	Создается	Greenfield	Частная
	«Рогачево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Смарт парк Каменка»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Нефедиха»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Старо»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Подьячево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Настасьино»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Северное Шереметьево»	Создается	Greenfield	Частная
Домодедовский муниципальный район	«Белые столбы»	Создается	Greenfield	Частная
	«Вельяминово»	Создается	Greenfield	Частная
	(Центральный Промышленный Парк)			
	«Долматово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Кузьминское»	Создается	Greenfield	Частная
	(Центральный Промышленный Парк)			
	«Северное Домодедово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Сырьево»	Создается	Greenfield	Частная
	(Центральный Промышленный Парк)			
	«Триколор»	Создается	Greenfield	Частная
	«Метако»	Создается	Brownfield	Частная
	«Южные врата»	Действующий	Greenfield	Частная
Егорьевский муниципальный район	«Егорьевск»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Комсомолец»	Создается	Brownfield	Частная
	«Кукшево»	Создается	Greenfield	Частная
Железнодорожный (Балашиха)	«Истпром»	Намерения	Greenfield	Частная
Зарайский муниципальный район	«Алтухово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Северный»	Создается	Greenfield	Государственная

<sup>56</sup> Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22 мая 2017 г., <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

<sup>57</sup> Перечень - список индустриальных парков Московской области - 2019-2023 год, [https://russiaindustrialpark.ru/industrialparks\\_catalog\\_perecheny\\_spisok\\_Moskovskaja\\_oblast](https://russiaindustrialpark.ru/industrialparks_catalog_perecheny_spisok_Moskovskaja_oblast)

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
Истринский муниципальный район	«Чернево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Давыдовское»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Балтия»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Трапедия»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Новопетровское»	Намерения	Greenfield	Частная
Каширский муниципальный район	«Хуторки»	Создается	Greenfield	Частная
	«Истринский промпарк»	Создается	Brownfield	Частная
	«Каскад»	Создается	Greenfield	Частная
	«Аладьино»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Кашира»	Намерения	Greenfield	Государственная
Клинский муниципальный район	«Кашира-Парк»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Корыстово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Терново-2»	Создается	Greenfield	Частная
	«Белавино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Борисово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Давыдково»	Создается	Greenfield	Частная
	«Лаврово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Михайловское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Папивино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Спас-Заулок»	Создается	Greenfield	Частная
Коломенский муниципальный район	«Ямуга»	Создается	Greenfield	Частная
	«Амерево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Андреевское»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Биорки»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«ОЭЗ ТВТ Дубна»	Действующий	Brownfield	Государственная
	«Парфентьево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Семибратское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Центр»	Создается	Greenfield	Частная
	«Шерризон-Норд»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Безуково»	Создается	Greenfield	Государственная
Красногорский муниципальный район	«Зеленые берега»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Лысцево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Малое Уварово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«PNK Парк Новая Рига»	Намерения	Greenfield	Частная
	<b>Ленинский муниципальный район</b>	<b>«Апаринки»</b>	<b>Действующий</b>	<b>Greenfield</b>
	<b>«Индиго»</b>	<b>Проектируемый</b>	<b>Greenfield</b>	<b>Частная</b>
	<b>«М4»</b>	<b>Действующий</b>	<b>Greenfield</b>	<b>Частная</b>
	<b>«Москокс»</b>	<b>Создается</b>	<b>Brownfield</b>	<b>Частная</b>
	<b>«Камазтранссервис»</b>	<b>Действующий</b>	<b>Brownfield</b>	<b>Частная</b>
Лотошинский муниципальный район	«Вяхирево»	Создается	Greenfield	Государственная
Луховицкий муниципальный район	«Барсуки-Носово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Моховое»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Луховицкие овощи»	Создается	Greenfield	Частная
	«Северный»	Создается	Greenfield	Государственная
Люберецкий муниципальный район	«Южный»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Лыткарино»	Создается	Greenfield	Государственная
	«МЛП-Люберцы»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Томилино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малаховский»	Действующий	Brownfield	Частная
Можайский муниципальный район	«Рыльково»	Создается	Greenfield	Частная
	«Кожухово»	Создается	Greenfield	Частная, Государственная
Мытищинский муниципальный район	«Аббакумово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Ларево»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
	«Пирогово»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Высоково»	Действующий	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Вешки»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Шолохово»	Действующий	Greenfield	Частная
	«База-Производство-Мытищи»	Действующий	Greenfield	Частная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
Наро-Фоминский муниципальный район	«Бекасово-Пожитково»	Создается	Greenfield	Государственная
	«PNK Парк Бекасово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Котово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Петровское»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Агрохаб Евразия»	Создается	Greenfield	Частная
Ногинский муниципальный район	«Малые Семенychи»	Создается	Greenfield	Частная
	«DEGA Кластер Ногинск - индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Богородский индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Виктория»	Действующий	Greenfield	Частная
	(VICTORIA INDUSTRIAL PARK)			
	«Восточный»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Проминвест»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Старая Купавна»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Электросталь»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Атлант-Парк»	Действующий	Greenfield	Частная
Одинцовский муниципальный район	«Черноголовка»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Металлург»	Намерения	Brownfield	Государственная
	«ОборонАвиаХран»	Создается	Greenfield	Частная
Озерский муниципальный район	«Патриот»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
	«Озерь»	Действующий	Brownfield	Частная
Орехово-Зуевский муниципальный район	«Карболит»	Проектируемый	Brownfield Greenfield	Частная
	«Кабаново»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Гуслица»	Действующий	Brownfield	Частная
Павлово-Посадский муниципальный район	«Власово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малыгино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Фатеево»	Создается	Greenfield	Государственная
Подольский муниципальный район	«Борисовка»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Валищево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Коледино»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Коледино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Сынково»	Создается	Greenfield	Частная
	«Старо-Сырово»	Создается	Greenfield	Частная
Пушкинский муниципальный район	«Алешкинский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Ашукинский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«РИО-Индастриал»	Создается	Greenfield Brownfield	Частная
	«PNK Парк Пушкино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Холмогоры»	Создается	Greenfield	Частная
	«Царевский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Цернское»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Софрино»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Бронницы»	Действующий	Brownfield	Государственная
	Раменский муниципальный район	«Ангар 2.0»	Создается	Greenfield
«Раменское»		Создается	Greenfield	Частная
«Смарт парк М5»		Создается	Greenfield	Частная
«Софьино»		Создается	Greenfield	Частная
«Чулково»		Создается	Greenfield	Частная
«А 107»		Намерения	Greenfield	Частная
«PNK Парк Жуковский»		Действующий	Greenfield	Частная
«Жуковский»		Намерения	Greenfield	Государственная
«РАОС»		Создается	Greenfield	Частная
«PNK Парк Софьино»		Создается	Greenfield	Частная
«Иткол-Раменское»		Создается	Brownfield	Частная
«Металлер»		Действующий	Brownfield	Частная
«Дорохово-Комплекс»		Действующий	Brownfield	Частная
«ВПС-комплекс»		Действующий	Brownfield	Частная
Сергиево-Посадский муниципальный район		«Коврово»	Намерения	Greenfield
	«М-8»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Пересвет»	Проектируемый	Greenfield	Государственная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«Степково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Суропцево»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Хотьково»	Намерения	Greenfield	Частная
Серпуховский муниципальный район	«Оболенский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Серпухов»	Создается	Brownfield	Частная
	«Пушино»	Создается	Greenfield	Частная
Солнечногорский муниципальный район	«Есипово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Есипово-2»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Радумля»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Север-1»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Север-2»	Создается	Greenfield	Частная
	«Север-3»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Есипово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Шелепаново»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Шереметьево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Чашниково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Шереметьево»	Действующий	Greenfield	Частная
Ступинский муниципальный район	«Городище»	Создается	Greenfield	Частная
	«Образцово»	Действующий	Greenfield	Государственная
	«Ступино Квадрат»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Ступино-1»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Ступино» («Комстрин»)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Жилево»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Ступинский»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Ступино»	Действующий	Greenfield	Частная
Талдомский муниципальный район	«Талдом»	Создается	Greenfield	Частная, Государственная
Чеховский муниципальный район	«Чеховский»	Создается	Greenfield Brownfield	Частная
Шатурский муниципальный район	«Шатура»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Рошальский»	Создается	Brownfield	Частная
Шаховской муниципальный район	«Шаховская»	Создается	Greenfield	Государственная
Щелковский муниципальный район	«Богослово» (BOGOSLOVO)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Щелково»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Краснознаменск»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Сабурово»	Создается	Greenfield	Частная
	ОЭЗ ТВТ «Исток»	Действующий	Greenfield	Государственная

Наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент. Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним<sup>58</sup>.

**Табл. 19. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв. м<sup>59</sup>**

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	49	25 028	1 348	2%
Для индивидуального жилищного строительства	21	100 800	3 365	-1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	31	12 784	957	-1%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1 073	10 500	2 532	12%
Среднеэтажная жилая застройка	1 030	28 985	8 165	-8%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2 602	28 812	6 007	12%

<sup>58</sup> Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22 мая 2017 г., <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

<sup>59</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2022 г., <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	450	33 788	4 225	2%
Рынки	2 440	5 400	3 468	-7%
Общественное питание	3 300	39 474	9 943	-17%
Гостиничное обслуживание	3 159	15 029	9 647	-7%
Отдых (рекреация)	1 040	11 440	1 883	2%
Служебные гаражи	1 696	11 299	5 608	-11%
Объекты дорожного сервиса	685	20 197	2 147	5%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	133	14 567	2 065	-4%

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения в 4-м квартале 2022 г. составила 206,5 тыс. руб./сот. (-4,0%). Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.

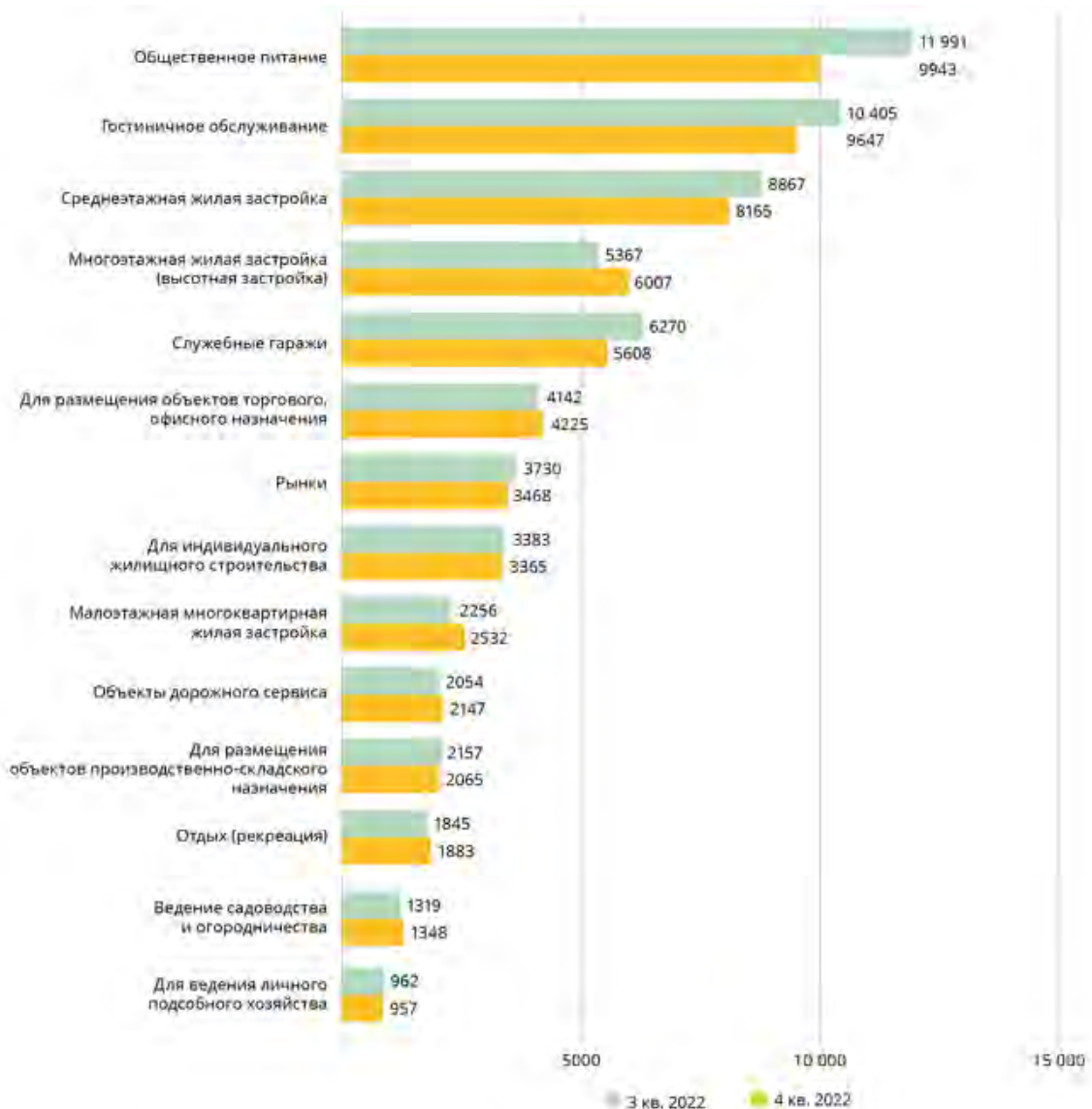


Рис. 19. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3 кв. 2022 г. – 4 кв. 2022 г., тыс. руб./кв. м<sup>60</sup>

<sup>60</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2022 г., <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>

В разрезе диапазонов площадей наибольшая средневзвешенная цена (505,2 тыс. руб./сот.) земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения зафиксирована для участков площадью от 15 до 30 сот. Наименьшей средневзвешенной ценой (178,6 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью от 10 га.

**Табл. 20. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 квартал 2022 г., руб./кв. м<sup>61</sup>**

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	3 800	-2%	6 400	н/д	-	-
> 5 ≤ 10	3 964	2%	5 248	-14%	2 266	-2%
> 10 ≤ 15	-	-	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	4 713	-	7 605	18%	5 052	-1%
> 30 ≤ 50	-	-	-	-	3 683	19%
> 50 ≤ 100	2 205	-21%	3 973	-11%	2 231	-7%
> 100 ≤ 300	3 857	-33%	10 318	-2%	2 281	28%
> 300 ≤ 500	-	-	2 117	-2%	2 412	18%
> 500 ≤ 1000	7 341	4%	-	-	2 411	1%
> 1000	-	-	685	-2%	1 786	-19%

В марте 2022 году правительство Московской области запустило программу «Земля за рубль», по которой можно подать заявку на выделение участка земли для развития существующего или нового производства. Срок рассмотрения заявки составляет 5-20 дней. В рамках программы бизнес получил возможность арендовать земельный участок за символическую цену в целях размещения импортозамещающего производства. За 10 месяцев действия программы в 2022 землю за рубль получили более 50 инвесторов. Совокупный объем инвестиций по всем проектам составляет 28,6 млрд рублей, а запуск новых предприятий позволит создать в Подмоскowie более 4,6 тысяч новых рабочих мест.

Определены приоритетные отрасли (порядка 20) для получения земельного участка. Прежде всего это производственные компании, обрабатывающие производства, машиностроение, химическая, фармацевтическая промышленность, IT-индустрия, электроника, производители сельского хозяйства.

Участниками региональной программы «Земля за 1 рубль» в 2023 году стали 80 инвесторов Подмоскowie. Благодаря этой мере господдержки бизнес получил возможность арендовать земельный участок за символическую цену в целях размещения импортозамещающего производства.

В числе компаний, подписавших договоры в 2023 году, - компания «Атласмаш», которая на предоставленном участке площадью 2,8 га построит в Богородском г.о. предприятие по выпуску оборудования для рециклинга отходов пластмасс и древесины. Инвестиции в запуск импортозамещающего производства составят 150 млн рублей. Ввести объект в эксплуатацию планируется в 2025 году.

Производство электрощитового оборудования заработает в Раменском округе. Для этих целей компания «РЭМЗ ПОЛЮС», которая разработала единственную на сегодняшний день отечественную технологию производства централизованной системы аварийного освещения (ЦСАО), получила 1,75 га. Инвестиции в запуск производства оцениваются в 35 млн рублей. Выпуск продукции инвестор начнет в 2026 году. Таким образом, запуск предприятия в Подмоскowie позволит повысить уровень безопасности на стратегических объектах, которые необходимо обеспечить аварийным освещением.

В Волоколамске на площади 2,8 га откроется предприятие по изготовлению мясных полуфабрикатов. Земля за рубль передана ООО «Раздолинка». Объем инвестиций в создание нового мясоперерабатывающего комплекса составит 150 млн рублей. На предприятии будет создано порядка 120 рабочих мест. Запуск объекта в эксплуатацию запланирован на 2026 год. Мощность производства составит 30 тысяч тонн продукции в год<sup>62</sup>.

Главным ресурсом модернизации старой Москвы остаются промзоны. Преимуществом таких территорий является их расположение. Работа по реконструкции промзон ведется планомерно с 1995 года до сих пор,

<sup>61</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2022 г., <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>

<sup>62</sup> В Подмоскowie в 2023 году 80 инвесторов получили землю за рубль от 28 декабря 2023 г., <https://mii.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/28-12-2023-09-59-09-v-podmoskove-v-2023-godu-80-investorov-poluchili-z>

общая площадь этих территорий под развитие превышает 2 тысячи гектар. Сейчас в работе у города и девелоперов находится около 190 территорий, вовлеченных в программу комплексного развития — их общая площадь почти 2,4 тыс. га.

Часть бывших промзон входят в состав особой экономической зоны «Технополис Москва» – территории с особым юридическим статусом, на которой действует льготный режим предпринимательской деятельности для инвесторов. Сейчас площадь пяти площадок («Печатники», «Алабушево», «Микрон», «МИЭТ», «Ангстрем»), на которых размещаются высокотехнологичные предприятия ОЭЗ, уже превышает 223 гектара. В 2023 году она снова расширена — в частности, за счет 10 га бывшей промзоны «Южный порт». Согласно последним решениям столичных властей, на этой площадке будут построены новые производственные, конструкторские, офисно-лабораторные, административные помещения, а также объекты вспомогательной социальной инфраструктуры площадью свыше 258 тыс. кв. м и до 84 тыс. кв. м недвижимости для размещения высокотехнологичных производств.

Всего в планах столичных властей реорганизация всех таких площадок — сейчас дополнительно обрабатывается еще 82 промышленных территории площадью 1,2 тыс. га<sup>63</sup>.

Уход некоторых западных компаний с земельного рынка способствовал смещению спроса на внутренний рынок. А усиление мер государственной поддержки — субсидирование (возмещение) части затрат на покупку техники, на ввод земель в сельскохозяйственный оборот, дотирование инвестиций в производство, промышленная ипотека — создают условия для развития новых проектов.

Главная тенденция на данный момент — рост и активизация проектов на земле. Особенно это касается объектов, ориентированных на малый и средний бизнес. Формат востребованных промышленных земель должен иметь необходимую и достаточную инфраструктуру: электричество, дороги, КПП, наличие газа или возможность его быстрого подключения. Дополнительным плюсом будет наличие уже готовых зданий площадью до 2 тыс. м<sup>2</sup> (наиболее востребованные параметры) или возможность быстро их построить.

#### *Меры господдержки в сегменте промышленных земель*

До недавнего времени меры господдержки производства носили секторальный характер. В частности, ориентированные на сельское хозяйство, туризм. Отдельным блоком можно выделить меры господдержки малого и среднего бизнеса, включающие, в том числе, выделение грантов на промышленные проекты. Но настоящим хитом стала промышленная ипотека, запущенная в 2022 году. Это льготный кредит под 5% (для IT-сферы возможно снижение до 3%) на сумму до 500 млн и срок до 7 лет. Получателем могут быть как юридические лица, так и ИП, виды деятельности которых по ОКВЭД относятся к разделу «С» (то есть производственные).

Как следует из названия «ипотека» — то есть кредит, в рамках которого заемные средства выдаются под залог приобретаемой промышленной площадки. Основное преимущество такого кредита — простота, ясность и скорость. Не надо составлять никакие бизнес-планы, долго ждать рассмотрения заявок или когда появятся деньги в бюджете. Вы просто приходите в любой банк-участник программы (на данный момент их 16) и буквально в течение нескольких дней банк принимает решение о выдаче вам льготной промышленной ипотеки по единым правилам, утвержденным правительством.

Требования к целевому расходованию средств промышленной ипотеки:

- приобретение уже готовой промышленной площадки (то есть земли и размещенных на ней объектов);
- модернизация/ремонт уже существующих промобъектов (но в этом случае целесообразность ремонта надо обосновать).

Основная логика данной льготной программы — быстрое увеличение уже готовых производств. Упрощенно говоря, это стимулирование промышленных новостроек. Именно поэтому одно из основных условий — это обязательства заемщика в течение 3 лет запустить в использование не менее 50% площади приобретённых объектов.

#### *Рынок промышленных земель в 2023-2024 году*

Основным драйвером остаётся промышленная ипотека. Господдержка подстегивает спрос на промышленные площадки с уже построенными объектами/зданиями.

<sup>63</sup> Промзоны – главный ресурс модернизации старой Москвы от 08 февраля 2023 г., [https://stroj.mos.ru/press\\_releases/promzony-ghlavnyriesurs-modernizatsii-staroi-moskvy?from=cl](https://stroj.mos.ru/press_releases/promzony-ghlavnyriesurs-modernizatsii-staroi-moskvy?from=cl)

Также сохранится тренд роста спроса на земельные участки высокой степени готовности под размещение зданий площадью от 700 до 1,5-2 тыс. кв. м — то есть земли с дорогами и хотя бы минимальными коммуникациями (подведенное электричество, близость газа или возможность его подключения при необходимости), что позволяет начать строительство сразу после покупки участка.<sup>64</sup>

#### **Фактические данные о ценах предложения**

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

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

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под производственно-складскую застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в городских округах Ленинский, Подольск и Домодедово рядом с крупными автомобильными дорогами;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью от 1 га (включительно);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

---

<sup>64</sup> «Земля промышленного назначения: тенденции и перспективы рынка», 06 июня 2023 г., <https://www.eg-online.ru/news/469897/>



Табл. 21. 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 обл., г.о. Домодедово, пос. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-1	Московская область, г.о. Подольск, д. Коледино	Московская область, г.о. Домодедово, промзона Северное Домодедово	Московская область, Ленинский городской округ, д. Апаринки
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД (21-22), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-23), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (5-6)
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	Нет данных	50:27:0020709:490	50:28:0050104:973, 50:28:0050104:974, 50:28:0050104:928	50:21:0000000:46024
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: ипотека	Право собственности, ограничения (обременения) прав: аренда	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, сот.</b>	<b>335,00</b>	<b>322,09</b>	<b>188,57</b>	<b>100,00</b>
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение на участке	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Внутренние автодороги	Огражден частично металлическим забором	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Производственная деятельность, склады	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Объекты дорожного сервиса	-
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_335_ga_promnaznacheniya_3836338511">https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_335_ga_promnaznacheniya_3836338511</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/300567209/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/300567209/</a>	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_189_ga_promnaznacheniya_3895879969">https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_189_ga_promnaznacheniya_3895879969</a>	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2551940990">https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2551940990</a>
Источник информации	+7 958 462-43-96	Игорь Антонов, +7 916 721-56-04	АН Транспорт 21 век, +7 958 465-94-87	Александр, +7 958 700-49-21
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>201 000 000</b>	<b>199 000 000</b>	<b>116 913 400</b>	<b>85 000 000</b>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сот.	600 000	617 840	620 000	850 000
Текст объявления	<p>Продается промышленный участок в г. Домодедово под деловое строительство. Удаленность от МКАД 21 км. На фото вы можете обратить внимание на концепцию застройки участка, выделенную синим светом, на ней взяты за основу реальные размеры участка и построек, для визуального понимания возможностей. На визуализации мы свободно расположили объекты, с плотностью застройки участка +/- 35%. Предполагаемые объекты возможной застройки: складской комплекс 3 024 кв. м (36 м x 84 м), складской комплекс 2 016 кв. м (24 м x 84 м). Общая площадь проекта: 8 000 кв. м. Окупаемость проекта 5 лет! (от сдачи в аренду). Участок относится к зоне (О-1). Характеристики участка: размер: 300 соток; электричество: 500 кВт; газ: есть; подъездные пути к участку 2; отличная транспортная доступность (М4) Москва – Ростов, (М6) Симферопольское шоссе; правильная геометрия участка. Ограничений и обременений на участке нет. Прямая продажа!</p>	<p>Перспективный земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020709:490 площадью 3,2 га, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, д. Коледино, Варшавское шоссе, 27 км от МКАД. От м. Щербинка 15 мин транспортом, от м. Теплый стан 30 мин. Транспорт. На участке проложена асфальтированная дорога для тяжелой техники. Коммуникации на участке газ, канализация, вода, электричество. ВРИ- размещение промышленных складских объектов 4-5 класса опасности. В округе все участки заняты складами и производством Валберис, Минстраль и т.д. Участок угловой, очень удобный подъезд с двух сторон. Успейте записаться на просмотр, последний участок в этом районе! Собственник физ. лицо.</p>	<p>Продается участок в промышленном квартале общей площадью 188,57 сотки (состоит из трех участков (50:28:0050104:973 площадью 79 соток и участок 50:28:0050104:974 площадью 9 соток, 50:28:0050104:928 99 соток). Земля имеет обширный список ВРИ. Участок правильной формы, выровнен. Есть возможность дополнительно переуступки ТУ (на все коммуникации, действующих до 10.2025 г. (вода, пожарная вода, канализация, газ) – доп. стоимость 8,5 млн. Электричество 150 кВт на участке есть.</p>	<p>Продается земельный участок в Ленинском районе ГО МО в 3 км от МКАД в пром. зоне д. Апаринки (Малое видное). С удобным круглогодичным подъездом, площадью 1 га. Кадастровый номер 50:21:0000000:46024. Земельный участок находится в зоне «П» промышленных земель, что дает большую возможность выбора присвоения вида разрешенного использования: Склад, производство, строительное, автомобильное, фармацевтическое, ремонт автомобилей и т.д.</p>
Информация, полученная в результате интервьюирования	-	При продаже участка ограничение (обременение) прав: ипотека - будет снято.	Участок предлагается к продаже без ограничений (обременений) прав: договор аренды при продаже будет расторгнут	-
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых свободных от застройки земельных участков составляют от 600 000 до 850 000 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

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

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

Ниже представлены данные исследования ABN Group<sup>65</sup> 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	1,04	1,16
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. 20. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок<sup>66</sup>

##### Местоположение земельного участка

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

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

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

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

<sup>65</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>66</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

**б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона\***

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,06	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,05	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,17

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

**Рис. 21. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения<sup>67</sup>**
*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	1,06	1,26

**Рис. 22. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно крупных автодорог / магистралей<sup>68</sup>**
*Площадь земельного участка*

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,39	1,57
	0,5-1	0,91	1,00	1,12	1,27	1,43
	1-5	0,81	0,89	1,00	1,13	1,28
	5-10	0,72	0,79	0,88	1,00	1,13
	>10	0,64	0,70	0,78	0,88	1,00

**Рис. 23. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного участка<sup>69</sup>**

<sup>67</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>68</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>69</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

*Наличие строений на участке (под снос)*

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,90

**Рис. 24. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений<sup>70</sup>**

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

**Рис. 25. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа<sup>71</sup>**

*Инженерное обеспечение земельного участка*

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,14	1,10	1,18
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	1,04	1,16

**Рис. 26. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций<sup>72</sup>**

<sup>70</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 апреля 2024 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3472-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

<sup>71</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>72</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

### Уровень благоустройства участка и подъездные пути

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру 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
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

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

**Рис. 27. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры<sup>73</sup>**

#### 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	1,09	1,05	1,14

**Рис. 28. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке<sup>74</sup>**

#### Категория земель и вид разрешенного использования

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

<sup>73</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 апреля 2024 г., <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3471-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

<sup>74</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,07	1,04	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	1,05	1,20

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земель и вида разрешенного использования земельного участка<sup>75</sup>

Скидка на торг

### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под индустриальную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

#### 1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,35	7,03	16,19

Рис. 30. Скидка на торг<sup>76</sup>

## 4.4. Обзор рынка складской недвижимости

### 4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений<sup>77</sup>

Предложение

По итогам 2023 года в Московском регионе был введен минимальный за последние пять лет объем качественных складских площадей класса А и В – 1,29 млн кв. м. Снижение объема введенных площадей является следствием спада деловой активности на рынке в 2022 году. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 24 594 тыс. кв. м.

<sup>75</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>76</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>77</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

Индикаторы рынка			
Складская недвижимость	2022	2023	Изменение
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м <sup>2</sup> в том числе:	23 302	24 594	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м <sup>2</sup>	1 434	1 434	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	1 968	1 292	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м <sup>2</sup> в том числе:	1 641	3 251	▲
сделки со вторичными площадями	1 155	1 377	▲
сделки с первичными площадями	486	1 874	▲
Доля свободных площадей, % в том числе:	1,8	<0,1	▼
прямая аренда	1,6	<0,1	▼
субаренда	0,2	<0,1	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год*	5 500	8 500	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м <sup>2</sup> /год*	8 000– 10 000	12 000– 15 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**	1 100– 1 500	1 400– 2 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	50 000– 65 000	70 000– 90 000	▲
* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.			
** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.			
Light industrial	2022	2023	Изменение
Объем предложения формата light industrial, тыс. м <sup>2</sup>	119	276	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial, руб./м <sup>2</sup> /год*	8 630	10 290	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial, руб./м <sup>2</sup> без НДС**	88 800	94 000	▲
* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей, для объектов формата light industrial класса А			
** Для объектов формата light industrial класса А			
Источник: NF Group Research, 2024			

Рис. 31. Индикаторы рынка<sup>78</sup>

По итогам 2023 г. наибольшую долю в структуре ввода занимают спекулятивные объекты: на их долю пришлось 48%, что в абсолютных значениях составляет 616 тыс. кв. м. Крупнейшим объектом нового строительства стала пятая очередь логистического центра Внуково II площадью 114 тыс. кв. м.

На объекты, построенные по схеме build-to-suit, пришлось 40% от общего объема ввода, или около 518 тыс. кв. м. Объекты собственного строительства заняли 12% в структуре ввода, или 158 тыс. кв. м в абсолютном выражении.

Несмотря на значительную долю спекулятивных объектов в объеме ввода 2023 года, эти проекты не повлияли на рост показателя доли вакантных площадей по причине их полной законтрактованности еще на этапе строительства. Объем вакантных площадей в качественных складских проектах класса А и В достиг минимального значения за всю историю наблюдений – доля свободных на конец года площадей составила менее 0,1%. Снижение показателя с начала года составило 1,5 п. п.

<sup>78</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>



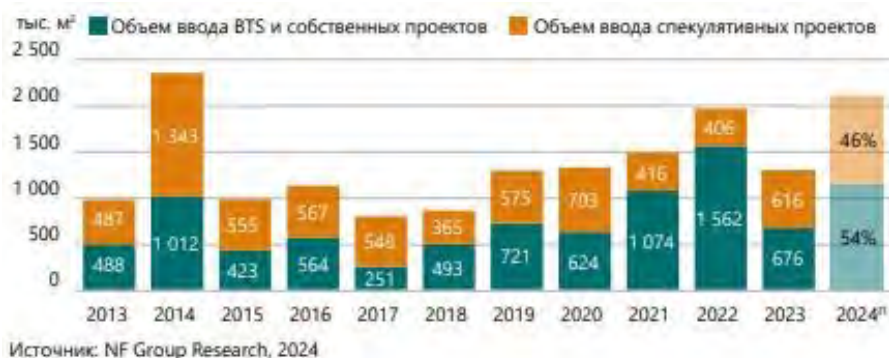
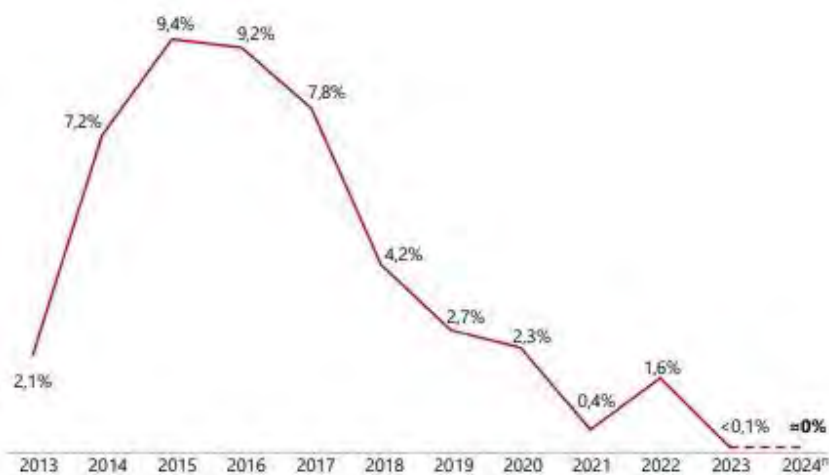


Рис. 32. Динамика ввода в Московском регионе<sup>79</sup>



Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 33. Динамика доли свободных складских площадей<sup>80</sup>

В 2024 году ожидается рост показателя ввода новых площадей до уровня 2 100 тыс. кв. м за счёт завершения строительства крупных BTS-проектов, подписанных в 2023 г. Доля объектов BTS и проектов собственного строительства достигнет 54% в объеме ввода. В целом, из общего объема заявленных на 2024 год проектов более 70% площадей к концу IV квартала 2023 года уже были законтрактованы.

<sup>79</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

<sup>80</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>



Рис. 34. Распределение введенных в 2023 г. складских комплексов по типу строительства<sup>81</sup>

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м <sup>2</sup>
PNK Парк МКАД-М4	PNK Group	128 000
A2 Обухово (РЦ Ozon)	A2 Group	120 650
ЛЦ Внуково II (5 очереди)	Logistics Partners	113 880
PNK Парк Чашниково (РЦ ВсеИнструменты.ру)	PNK Group	111 280
Индустриальный Парк Юг (2, 3 очереди)	Ориентир/ВС-Недвижимость	88 785
Восток-Сервис (Фаза 2)	Восток-Сервис	55 500

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 35. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2023 г. на рынке складской недвижимости Московского региона<sup>82</sup>

### Спрос

По итогам 2023 года совокупный объем сделок на складском рынке Московского региона составил рекордные 3,25 млн кв. м, что вдвое превышает показатель 2022 года. Помимо того, показатель на 22% выше результата знакового для рынка 2021 года, когда было закрыто сделок объемом 2,7 млн кв. м. Одним из трендов 2023 года стало стремительное восстановление спроса на проекты в формате build-to-suit: доля таких сделок в Московском регионе выросла до 37% по итогам 2023 года по сравнению с 11% в 2022 году. В абсолютных значениях объем сделок в формате build-to-suit как в аренду, так и на продажу в 2023 году составил 1 196 тыс. кв. м, что также является максимальным значением за всю историю наблюдений.

Основными драйверами спроса остаются онлайн-ритейлеры, на которых пришлось 33% объема заключенных сделок, или свыше 1 059 тыс. кв. м в абсолютных величинах. Стабильный спрос наблюдается со стороны логистических компаний и дистрибьюторов (18% и 16% объемов сделок). Отмечается восстановление спроса со стороны розничных ритейлеров – доля компаний этого сегмента достигла 16% в объеме сделок, что на 11 п. п. выше показателей 2022 года. Доля производственных компаний снизилась на 4 п. п. – до 14% в объеме сделок.

Наибольший объем сделок был заключен на южном, юго-восточном и северном направлениях – в сумме эти три направления сформировали более 70% объема сделок 2023 года. Около 1 432 тыс. кв. м, или 44% объема сделок, было заключено на южном направлении. На северное направление пришлось 17% объема сделок, или

<sup>81</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

<sup>82</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

564 тыс. кв. м. Третьим по популярности стало юго-восточное направление, на которое пришлось 11% объема сделок, или 367 тыс. кв. м в абсолютных значениях.

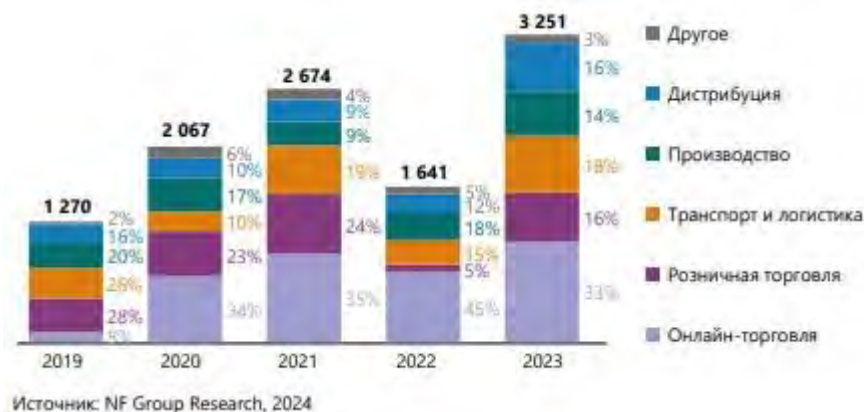


Рис. 36. Динамика объема сделок (тыс. кв. м) и распределение по сегментам (%)<sup>83</sup>

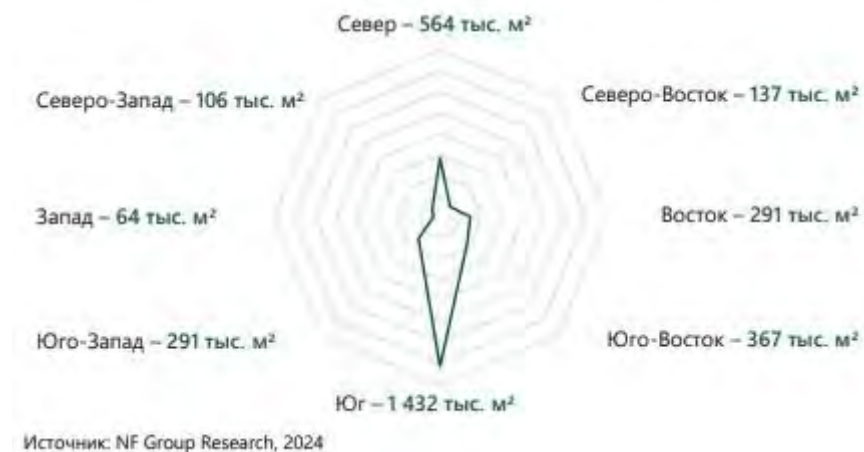


Рис. 37. Распределение сделок по аренде/покупке по направлению, 2023 год (с учетом сделок субаренды)<sup>84</sup>



Рис. 38. Динамика объема сделок со складской недвижимостью и распределение по типу, тыс. кв. м<sup>85</sup>

<sup>83</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

<sup>84</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

<sup>85</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

Арендатор	Сфера	Объект/расположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки
Ozon	Онлайн-торговля	PST Девелопмент Ватутинки	134 850	BTS аренда
ВкусВилл	Розничная торговля	PNK Парк Домодедово	118 500	BTS аренда
ВсеИнструменты.ру	Онлайн-торговля	PNK Парк Чашниково	110 025	BTS аренда
ВсеИнструменты.ру	Онлайн-торговля	A2 Обухово	108 500	BTS аренда
Петрович	Розничная торговля	PNK Парк Домодедово	108 000	BTS продажа

Источник: NF Group Research, 2024

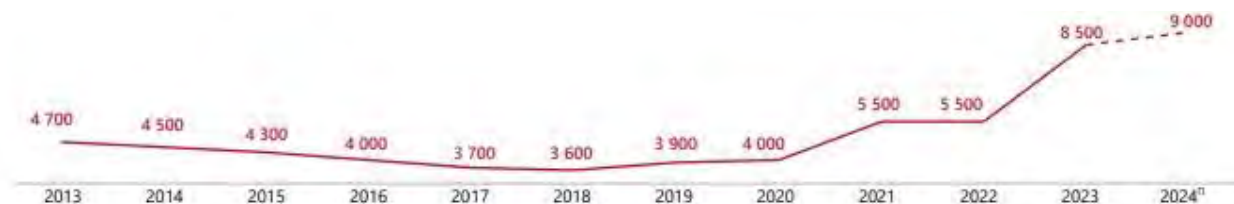
**Рис. 39. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в 2023 г.<sup>86</sup>**

#### Коммерческие условия

Востребованность складской недвижимости привела к отсутствию свободных площадей и самым высоким за всю историю наблюдений ставкам аренды. В 2023 году ввиду рекордных объемов заключенных сделок спекулятивные площади были практически полностью поглощены, а на новые спекулятивные проекты контракты подписываются до ввода в эксплуатацию, что привело к ситуации, когда доля вакантных площадей находится на около нулевом уровне.

Ключевые девелоперы складской недвижимости работают на пределе своих строительных возможностей. При этом высокая стоимость заемных средств, вызванная ростом ключевой ставки, снижает интерес к новым проектам со стороны девелоперов и инвесторов, что приводит к минимальному количеству новых спекулятивных проектов на рынке.

В условиях продолжающейся нехватки свободных складских площадей ставки аренды формируются на основе предложения строящихся площадей, а также будущих предложений о высвобождении. К концу 2023 года средняя ставка аренды достигла отметки в 8 500 рублей за квадратный метр в год (triple net), увеличение показателя составило 55% с начала года.

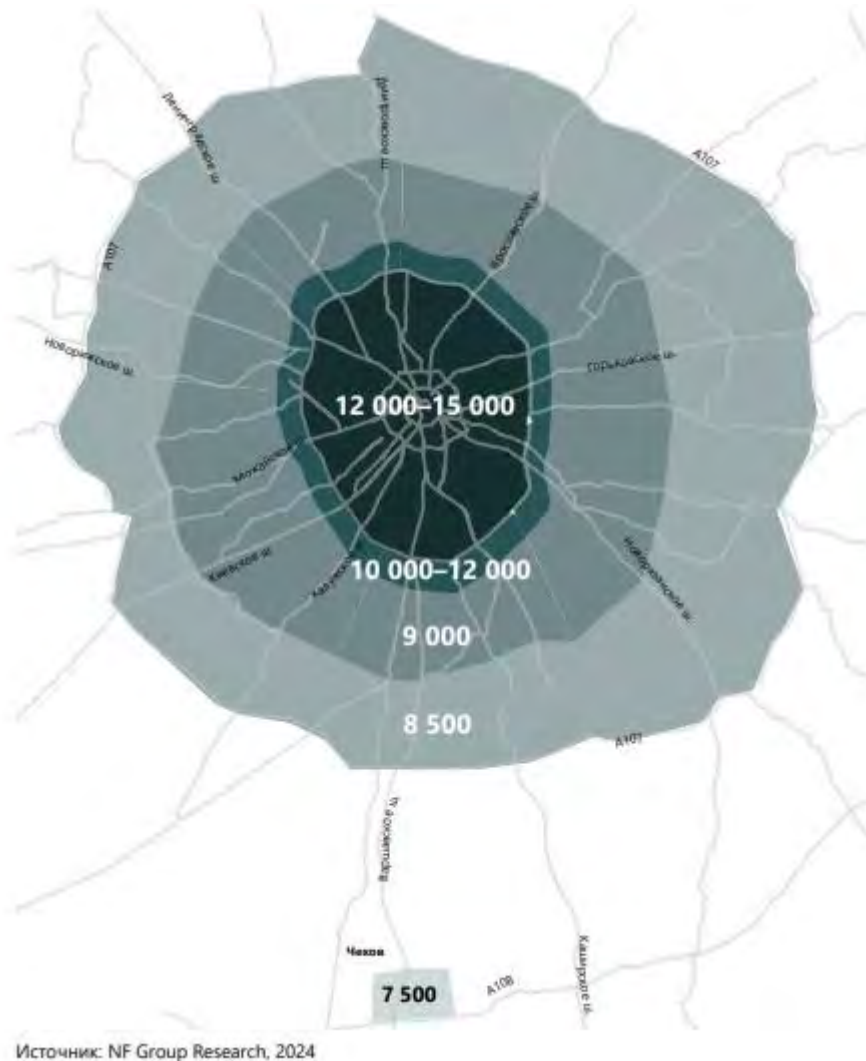


Источник: NF Group Research, 2024

**Рис. 40. Динамика ставок аренды, без учета НДС и ОРЕХ, руб./кв. м/год<sup>87</sup>**

<sup>86</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

<sup>87</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>



**Рис. 41. Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net<sup>88</sup>**

Из отчетов Knight Frank (имеются в распоряжении Forbes) следует, что в 2017 году было арендовано 0,804 млн кв. м по средней ставке 3 700 руб./кв. м/год. В 2018-м — 1,175 млн кв. м по средней ставке 3 650 руб./кв. м/год. В 2019-м — 1,301 млн кв. м по средней ставке 3 900 руб./кв. м/год. В 2020 году — 1,681 млн кв. м по средней ставке 4050 руб./кв. м/год. И, наконец, в 2021 году — 2,33 млн кв. м по средней ставке 5 500 руб./кв. м/год.<sup>89</sup>

#### Прогноз

По итогам 2024 года прогнозируется рост объема ввода складской недвижимости до уровня 2–2,2 млн кв. м в связи с рекордным объемом заключенных сделок по схеме build-to-suit в 2023 году, более того, ожидается дальнейший рост доли сделок в формате build-to-suit до 85% в 2024 году, что продиктовано отсутствием вакантного спекулятивного предложения на рынке.

Предпосылок для снижения ставок нет: доля вакантных площадей сохраняется на около нулевом уровне, спрос в разы превышает предлагаемые на рынке объемы. При этом спекулятивного предложения на рынке по итогу 2023 года не осталось, объем нового строительства не успевает за динамичным ростом спроса, практически

<sup>88</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

<sup>89</sup> Чемодан без ручки: какие магазины повысят цены из-за дорогих складов, 16 мая 2022 г., <https://www.forbes.ru/biznes/465375-cemodan-bez-rucki-kakie-magaziny-povysat-ceny-iz-za-dorogih-skladov>

все спекулятивные проекты выходят на рынок полностью законтрактованными. В связи с этим компании вынуждены заключать договоры с девелоперами в формате build-to-suit и ждать, пока их объект будет построен и сдан.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м <sup>2</sup>
РЦ Ozon Ватутинки	PST Девелопмент	134 850
РЦ ВкусВилл в PNK Парк Домодедово	PNK Group	118 500
РЦ ВсеИнструменты.ру в А2 Обухово	A2 Group	108 500
РЦ Ozon в PNK Парк Домодедово	PNK Group	105 000

Источник: NF Group Research, 2024

Рис. 42. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2024 гг.<sup>90</sup>

### Обзор рынка низкотемпературных складских комплексов Московского региона<sup>91</sup>

## Ключевые индикаторы рынка низкотемпературных складов

	2020	2021	2022	III кв. 2023	2023n
<b>Общее предложение</b> низкотемпературных складов, тыс. кв. м Классы А и В	1,36	1,46	1,53	1,53	1,56 ▲
<b>Новое строительство</b> низкотемпературных складов, тыс. кв. м Классы А и В	182	102	73	0	25 ▼
<b>Доля свободных площадей</b> в низкотемпературных складах, % Классы А и В	3,2%	1,8%	3,9%	1%	>1% ▼
<b>Ставка аренды*</b> на низкотемпературные склады, руб./кв. м/год Класс А	8 250	9 250	11 500	13 150	13 500 ▲
<b>Операционные расходы**</b> в низкотемпературных складах, руб./кв. м/год Класс А	1 450	1 500	1 800	1 950	1 950 ▲

\* Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.  
\*\* Операционные расходы не включают НДС.

Рис. 43. Ключевые индикаторы рынка<sup>92</sup>

Низкотемпературные объекты – узкий и специализированный сегмент складского рынка, имеющий ряд специфических особенностей. В отличие от сухих складов, практически невозможно построить стандартный низкотемпературный объект, который будет удовлетворять потребностям любого клиента ввиду специфики товаров, которые хранятся в температурном режиме. Именно поэтому арендаторы предпочитают устанавливать

<sup>90</sup> NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 2023 г., <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-2023>

<sup>91</sup> Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Октябрь 2023 г., <https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov-moskovskogo-regiona/>

<sup>92</sup> Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Октябрь 2023 г., <https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov-moskovskogo-regiona/>

холодильное оборудование на сухих складах по своим требованиям, а в случае окончания договора аренды – увозить его с собой.

Долгое время среди низкотемпературных складов преобладали старые хладокомбинаты и овощехранилища советских времен, которые составляли основу складского холодильного рынка. В 2005-2007 годах стали появляться качественные объекты, соответствующие современным требованиям и стандартам. Как правило, это были собственные объекты продуктовых компаний или логистических операторов, оказывающих услуги ответственного хранения. Сейчас на объекты класса А приходится 1,3 млн кв. м (87% рынка). Доля низкотемпературных площадей в общем предложении складских помещений классов А и В составляет 5 %.

География расположения складов с низкотемпературным режимом хранения обусловлена быстрой оборачиваемостью товаров (полный оборот может происходить за 1 день) и необходимостью быстрой транспортировки. Около 41% складов данного типа располагаются в зоне до 20 км от МКАД. На Москву приходится 19% предложения, которое представлено различными хладокомбинатами, реконструированными помещениями производственных компаний и несколькими крупными многоэтажными складами.

Только 38% всего объема низкотемпературных площадей относится к складам, которые предлагают свои площади в прямую аренду, как правило, это объекты, специализирующиеся исключительно на температурном хранении. На изначально сухих объектах, на которых было установлено холодильное оборудование для конкретного клиента, чаще всего данное оборудование демонтируется после ухода арендатора. Собственникам редко удается найти нового арендатора, требованиям которого соответствовало бы данное оборудование из-за специфики работы и группы хранимых товаров.

На рынке сформирован устойчивый спрос на аренду готовых блоков, температурные BTS проекты отсутствуют по причине закрытия потребностей в новых площадках у крупных продуктовых ритейлеров в предыдущие годы. При этом ввиду низкой вакантности и отсутствия крупных доступных блоков за последние полгода срок экспозиции вакансии уменьшился до 2-3 месяцев. Спекулятивное новое строительство практически отсутствует и представлено только одним объектом. Многие заявленные проекты переносят сроки начала строительства на 2024 год.

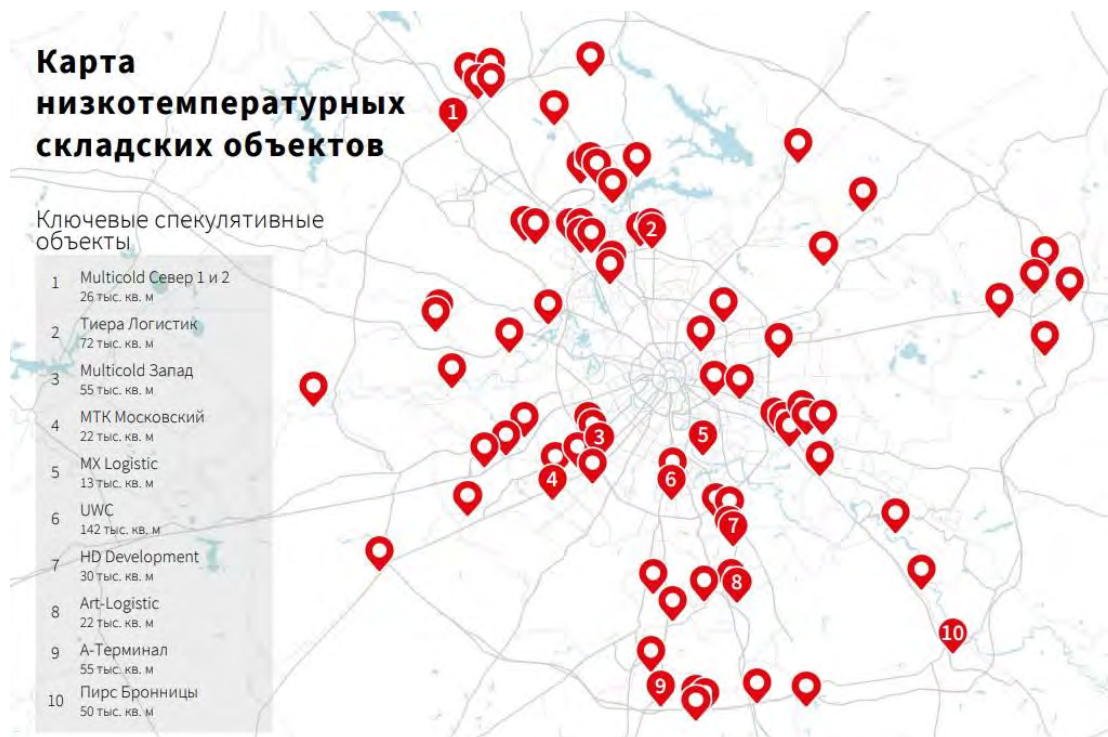


Рис. 44. Карта низкотемпературных складских объектов<sup>93</sup>

Начиная с 2015 года спекулятивное строительство низкотемпературных объектов крайне ограничено, ежегодно около 70% площадей выходят на рынок в виде собственных объектов или объектов BTS, подписанных

<sup>93</sup> Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Октябрь 2023 г., <https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov-moskovskogo-regional/>

на ДДА. В 2020-2021 гг., в периоды пикового развития складского сегмента, был анонсирован ряд крупных спекулятивных низкотемпературных проектов, но на текущий момент вероятность их реализации в ближайшие 2 года невысока.

За первые 9 месяцев 2023 г. было построено только один низкотемпературный комплекс – морозильный склад в Технопарке М4 площадью 9 тыс. кв. м. Multicold Север 3 в конце 2023 г. ввели здание площадью 16 тыс. кв. м.<sup>94</sup> С учетом конъюнктуры рынка ожидается рост спроса на объекты формата BTS в 2024 году, что поддержит высокие объемы нового строительства в 2025 г.

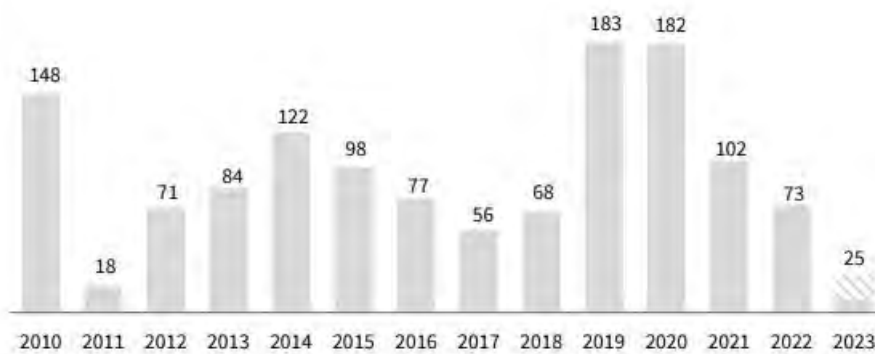


Рис. 45. Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м<sup>95</sup>

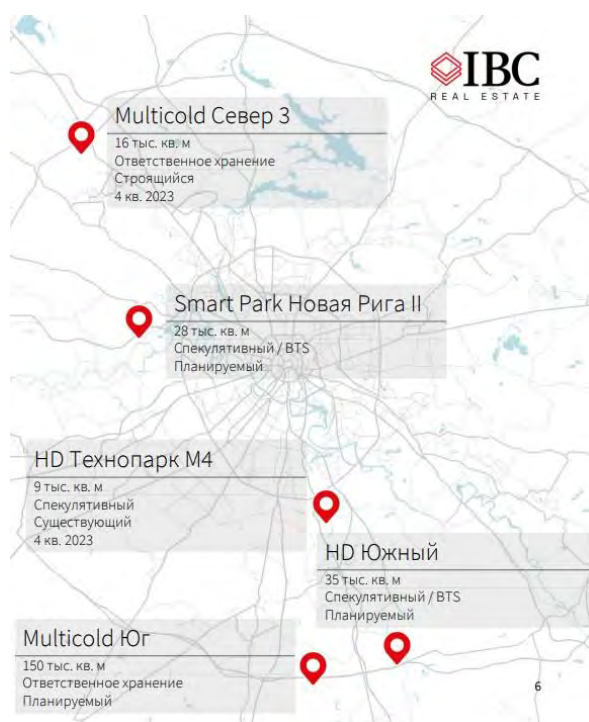


Рис. 46. Будущие низкотемпературные объекты<sup>96</sup>

#### Вакансия

По итогам III квартала 2023 г. фиксируется дефицит свободного предложения низкотемпературных складов в Московском регионе. Доля свободных площадей находится на минимальном уровне и составляет менее 1%. Средний размер свободных блоков не превышает 3 000 кв. м. Запланированные к вводу до конца 2023 года

<sup>94</sup> <https://multicold.ru/north-three/>

<sup>95</sup> Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Октябрь 2023 г., <https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov-moskovskogo-regiona/>

<sup>96</sup> Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Октябрь 2023 г., <https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov-moskovskogo-regiona/>



объекты уже находятся под договорами предварительной аренды, ввиду чего стабилизация вакантности не предвидится.

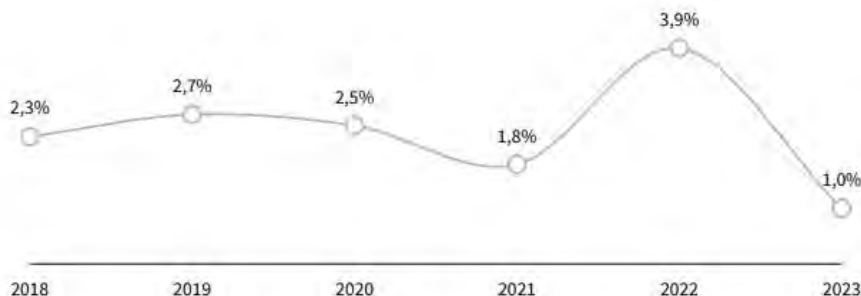


Рис. 47. Свободные площади, классы А и В, тыс. кв. м<sup>97</sup>

Крупнейшие ритейлеры активно наращивали свои низкотемпературные площади в 2020-2021 гг., строя собственные склады с температурным режимом, отвечающие их потребностям по размеру, планировке, инженерным коммуникациям и оборудованию. Сейчас по большей части эти потребности закрыты, ритейлеры фокусируются на меньших по размерам объектах для наиболее быстро развивающегося сегмента – дискаунтеров, а также городских низкотемпературных складах, используемых для экспресс-доставки онлайн заказов.

#### Коммерческие условия

Ставки аренды на существующие объекты показывают умеренный рост на фоне высокого спроса и вновь возникшего дефицита качественных складских площадей. С рынка быстро уходят вакансии даже в строящихся объектах. В условиях отсутствия готовых вакантных блоков «классическая» ставка аренды на существующие площади высоко волатильна и зависит от единичных вакантных опций. На строящиеся объекты и объекты формата BTS ожидается рост ставок до конца года ввиду увеличения стоимости строительства, а также роста стоимости холодильного оборудования.

#### Холодильные объекты

**9 500 – 12 000**

тыс. руб. / кв. м / год  
Ставка в существующих объектах\*  
Класс А

**10 500 – 12 000**

тыс. руб. / кв. м / год  
Ставка на объекты BTS\*\*  
Класс А

**1 700 – 2 000**

тыс. руб./кв. м/год  
Операционные расходы\*\*\*  
Класс А

#### Морозильные объекты

**15 000 – 16 000**

тыс. руб. / кв. м / год  
Ставка в существующих объектах\*  
Класс А

**13 000 – 15 000**

тыс. руб. / кв. м / год  
Ставка на объекты BTS\*\*  
Класс А

**1 900 – 2 300**

тыс. руб./кв. м/год  
Операционные расходы\*\*\*  
Класс А

\* Запрашиваемая средняя годовая ставка аренды на складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.  
\*\* Запрашиваемая средняя ставка аренды на объекты BTS без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.  
\*\*\* Операционные расходы не включают НДС

Рис. 48. Коммерческие условия<sup>98</sup>

<sup>97</sup> Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Октябрь 2023 г., <https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov-moskovskogo-regional/>

<sup>98</sup> Рынок низкотемпературных складов. Москва и Московская область. Октябрь 2023 г., <https://ibcrealestate.ru/research/rynok-nizkotemperaturnykh-skladov-moskovskogo-regional/>

По итогам 9 месяцев 2023 доля вакантных площадей снизилась до исторического минимума, а ставки аренды показывают рост ввиду ограниченного нового строительства и высокой активности рынка.

Фиксируется рост операционных расходов в низкотемпературных складах, что связано с ростом стоимости эксплуатации на фоне ограничений импорта. Низкотемпературные объекты попадают в наибольшую зону риска в связи с использованием оборудования и технологий, ремонт и поддержание которых в условиях санкций потребуют значительных дополнительных вложений.

Согласно данным Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на январь 2024 (IV кв. 2023), коэффициент отношения цены морозильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада, при продаже, находится в диапазоне от 1,85 до 2,0 (для складов класса А).

### Морозильные склады

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

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

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,85	2,00	1,75	2,00

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты на назначение площадей в рамках многофункционального объекта при продаже<sup>99</sup>

### Фактические данные о ценах предложения

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

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

- рассматривались качественные складские объекты класса А;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- приоритет отдавался объектам, расположенным в г. о. Ленинский, но в связи с отсутствием достаточного количества предложений, «география» поиска была расширена на г. о. Домодедово и г.о. Подольск;
- рассматривались объекты, расположенные в территориальных зонах «менее 10 км от МКАД» и «свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК»;
- в связи с дефицитом предложений о продаже смешанных или низкотемпературных складов, в качестве объектов-аналогов рассматривались сухие склады с последующей корректировкой на тип склада;
- рассматривались объекты от 5 000 тыс. кв. м для продажи и от 2 000 тыс. кв. м для аренды;
- в связи с ограниченностью предложений рассматривались как готовые здания, так и формат built to suit.

<sup>99</sup> Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на январь 2024 (IV кв. 2023), [https://asros.ru/upload/iblock/4cf/w0kfkjh92kkivq9gvzw53bp4zajxyk6z/Dai\\_dzhest\\_Sklady\\_4kv2023\\_yanv\\_2024.pdf](https://asros.ru/upload/iblock/4cf/w0kfkjh92kkivq9gvzw53bp4zajxyk6z/Dai_dzhest_Sklady_4kv2023_yanv_2024.pdf)

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская область, г.о. Домодедово, с. Константиново	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, 2/2с1	Московская обл., г.о. Видное, Северная промышленная зона, вл16
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (27-28), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-26), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (14-15), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (5-6)
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здания с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здания и участок, ограничения (обременения) прав: аренда	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав: аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Площадь улучшений, кв. м</b>	<b>44 000,0</b>	<b>8 550,8</b>	<b>15 000,0</b>	<b>43 409,3</b>	<b>12 700,0</b>
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административно-бытовых помещений, %	3,4%	15,1%	10,0%	5,3%	6,7%
Доля сухого склада, %	96,6%	84,9%	90,0%	94,7%	93,3%
Доля морозильного склада (-20С), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс качества	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		инфраструктурные объекты: котельная, газопровод		инфраструктурные объекты: котельная, газопровод, насосная станция	
Точная ссылка	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/44000_m2_skladskoy_kompleks_severnoe_domodedovo_3541503763">https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/44000_m2_skladskoy_kompleks_severnoe_domodedovo_3541503763</a>	<a href="https://domodedovo-1.n1.ru/view/105877486/?open_card_kn">https://domodedovo-1.n1.ru/view/105877486/?open_card_kn</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/299337835/">https://www.cian.ru/sale/commercial/299337835/</a>	<a href="https://domodedovo-1.n1.ru/view/106244966/?open_card_kn">https://domodedovo-1.n1.ru/view/106244966/?open_card_kn</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/290331165/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/290331165/</a>
Источник данных	Компания «Риэлти Гайд» Realty-Guide, тел.: +7 958 488-72-14	АН IBC Real Estate, тел. +7 985 861-66-06	HERZEN. Индустриальная Недвижимость, тел.: +7 964 782-60-36	АН «Респект Недвижимость», тел. +7 964 567-60-65	АН Лидер, тел.: +7 962 365-24-92
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>3 273 600 000</b>	<b>637 500 000</b>	<b>1 350 000 000</b>	<b>3 720 000 000</b>	<b>879 000 000</b>
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Не включен
<b>Цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>74 400</b>	<b>74 554</b>	<b>90 000</b>	<b>85 696</b>	<b>83 055</b>
Корректировка на наличие холодильного/морозильного оборудования, %	+7,70% (доля морозильного склада 8,4%*на средний размер корректировки в размере 1,925, остальная часть помещений с коэффициентом 1)				
<b>Цена предложения с учетом корректировки, руб./кв. м с НДС</b>	<b>80 153</b>	<b>80 320</b>	<b>96 960</b>	<b>92 323</b>	<b>89 478</b>
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Корректировка на наличие оборудования (холодильных и низкотемпературных камер) вводится по данным Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на январь 2024 (IV кв. 2023) (для складов класса А):

### Морозильные склады

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

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

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,85	2,00	1,75	2,00

**Рис. 50. Корректирующие коэффициенты на назначение площадей в рамках многофункционального объекта при продаже<sup>100</sup>**

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

Таким образом, из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 74 400 до 90 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг (с учетом корректировки на наличие холодильного/морозильного оборудования и доли морозильного склада в размере 8,4% – в диапазоне от 80 153 до 96 960 руб./кв. м с учетом НДС). Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах в сегменте аренды приводит в 6.4.4 данного Отчета.

<sup>100</sup> Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть I: Склады класса А и В - корректировки на январь 2024 (IV кв. 2023), [https://asros.ru/upload/iblock/4cf/w0kfkfh92kkivq9gvzw53bp4zajxyk6z/Dai\\_dzhest\\_Sklady\\_4kv2023\\_yanv\\_2024.pdf](https://asros.ru/upload/iblock/4cf/w0kfkfh92kkivq9gvzw53bp4zajxyk6z/Dai_dzhest_Sklady_4kv2023_yanv_2024.pdf)

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

### Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования ABN Group<sup>101</sup> относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния. Согласно справочнику ABN Group, 01.01.2024 г. производственно-складская недвижимость делится на высококлассные специализированные объекты и низкокласные объекты. Корректировки принимались по высококлассным специализированным объектам, в случае отсутствия корректировок по каким-либо факторам использовались данные по низкокласным объектам.

#### Местоположение

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

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,10
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,17

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

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения<sup>102</sup>

<sup>101</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>102</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

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	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,68
	100-500	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52
	500-1000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39
	1000-2000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27
	2000-5000	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17
	5000-10000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,60	0,66	0,72	0,79	0,85	0,93	1,00

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости по фактору площади (масштаба)<sup>103</sup>

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	1,11	1,05	1,17

Рис. 53. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору тип объекта<sup>104</sup>

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	1,16

Рис. 54. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору класс объекта<sup>105</sup>

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	1,10	1,30

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние<sup>106</sup>

<sup>103</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>104</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>105</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>106</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным высококлассным объектам данный фактор отсутствует)



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отопляемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,23	1,15	1,32

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление<sup>107</sup>

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	0,96	1,08

Рис. 57. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на материал стен<sup>108</sup>

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	1,60	1,24	1,95

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса<sup>109</sup>

#### Морозильные склады

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

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

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,85	2,00	1,75	2,00

Рис. 59. Корректирующие коэффициенты на назначение площадей в рамках многофункционального объекта при продаже<sup>110</sup>

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	1,08	1,04	1,12

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на ж/д ветку<sup>111</sup>

<sup>107</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным высококлассным объектам данный фактор отсутствует)

<sup>108</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>109</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>110</sup> Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на январь 2024 (IV кв. 2023), [https://asros.ru/upload/iblock/4cf/w0kfkjh92kkivq9gvzw53hp4zajxyk6z/Dai\\_dzhest\\_Sklady\\_4kv2023\\_yanv\\_2024.pdf](https://asros.ru/upload/iblock/4cf/w0kfkjh92kkivq9gvzw53hp4zajxyk6z/Dai_dzhest_Sklady_4kv2023_yanv_2024.pdf)

<sup>111</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

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. 61. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов<sup>112</sup>**

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,17	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,01	1,10	1,05

**Рис. 62. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью<sup>113</sup>**

*Скидки на торг при заключении сделок*

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

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

**а) Цена предложения**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,93	7,51	14,87
Складские объекты класса «В»	10,52	7,21	14,15

**б) Арендная ставка**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,08	6,11	13,78
Складские объекты класса «В»	9,57	6,03	13,24

**Рис. 63. Скидки на торг<sup>114</sup>**

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

- Средневзвешенная удельная цена предложения участков в Московской области для размещения объектов производственно-складского назначения в 4-м квартале 2022 г. составила 206,5 тыс. руб./сот. Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.
- Диапазон цен предложения на участки производственно-складского назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемым, составляет от 600 000 до 850 000 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).

<sup>112</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>113</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 апреля 2024 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3456-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvие-korrektirovki-popravki-na-01-04-2024-goda>

<sup>114</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строений на участке.
- Оцениваемый объект относится к высококлассной недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов являются температурный режим (наличие холодильных, морозильных, мультитемпературных зон), местоположение, состояние, площадь.
- По итогам 2023 года в Московском регионе был введен минимальный за последние пять лет объем качественных складских площадей класса А и В – 1,29 млн кв. м. Снижение объема введенных площадей является следствием спада деловой активности на рынке в 2022 году. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 24 594 тыс. кв. м.
- По итогам 2023 года объем вакантных площадей в качественных складских проектах класса А и В достиг минимального значения за всю историю наблюдений – доля свободных на конец года площадей составила менее 0,1%.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе к концу 2023 г. составила 8 500 руб./кв. м/год triple net. Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А составил 70 000- 90 000 руб. /кв. м без НДС.
- Доля низкотемпературных площадей Московского региона в общем предложении складских помещений классов А и В составляет 5 %.
- По итогам III квартала 2023 г. фиксируется дефицит свободного предложения низкотемпературных складов в Московском регионе. Доля свободных площадей находится на минимальном уровне и составляет менее 1%. Средний размер свободных блоков не превышает 3 000 кв. м. Запланированные к вводу до конца 2023 года объекты уже находятся под договорами предварительной аренды, ввиду чего стабилизация вакантности не предвидится.
- Средний уровень запрашиваемых ставок аренды на низкотемпературные склады по состоянию на 3 квартал 2023 г. оценивался в 13 150 рублей, без НДС и эксплуатационных платежей. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. По аналитическим материалам ставки морозильных в 1,85-2 выше, чем в среднем по рынку сухих складов А класса.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 74 400 до 90 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг (с учетом корректировки на наличие холодильного/морозильного оборудования – диапазон от 80 153 до 96 960 руб./кв. м с учетом НДС).
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема.
- 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 стоимость 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, таким образом анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного не требуется.

#### **Анализ наиболее эффективного использования участков с существующей застройкой**

##### ***Юридическая правомочность***

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

##### ***Физическая осуществимость***

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

##### ***Финансовая оправданность***

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

- Снос улучшений.

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

Оценщик пришел к выводу, что в данном случае *снос* улучшений не является финансово целесообразным, так как улучшения не исчерпали своих позитивных 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* оцениваемых объектов недвижимости.

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

## Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;

- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

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

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены 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 большее 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 спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

*3. Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если

вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

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

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

#### *Методы оценки*

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

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

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

### **6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов капитального строительства**

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

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.1.2. Выявление сопоставимых объектов**

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

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

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



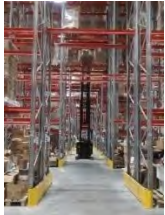









Табл. 23. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская область, г.о. Домодедово, с. Константиново	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, 2/2с1	Московская обл., г.о. Видное, Северная промышленная зона, вл16
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (27-28), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-26), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (14-15), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (5-6)
Тип объекта	Комплекс зданий и сооружений с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здания с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на улучшения и земельный участок, доверительное управление, аренда	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здания и участок, ограничения (обременения) прав: аренда	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав: аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	28 апреля 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	<b>26 469,5<sup>115</sup></b>	<b>44 000,0</b>	<b>8 550,8</b>	<b>15 000,0</b>	<b>43 409,3</b>	<b>12 700,0</b>
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административно-бытовых помещений, %	8,6%	3,4%	15,1%	10,0%	5,3%	6,7%
Доля сухого склада, %	83,1%	96,6%	84,9%	90,0%	94,7%	93,3%
Доля морозильного склада (-20С), %	8,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Класс качества	A	A	A	A	A	A
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

<sup>115</sup> С учетом площади контрольно-пропускного пункта (кадастровый номер 50:21:0070211:1221)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта; инфраструктурные объекты	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта, инфраструктурные объекты: котельная, газопровод	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта, инфраструктурные объекты: котельная, газопровод, насосная станция	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/44000_m2_skladskoy_kompleks_severnoe_domodedovo_3541503763">https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/44000_m2_skladskoy_kompleks_severnoe_domodedovo_3541503763</a>	<a href="https://domodedovo-1.n1.ru/view/105877486/?open_card_kn">https://domodedovo-1.n1.ru/view/105877486/?open_card_kn</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/299337835/">https://www.cian.ru/sale/commercial/299337835/</a>	<a href="https://domodedovo-1.n1.ru/view/106244966/?open_card_kn">https://domodedovo-1.n1.ru/view/106244966/?open_card_kn</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/290331165/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/290331165/</a>
Источник данных	x	Компания «Риэлти Гайд» Realty-Guide, тел.: +7 958 488-72-14	АН IBC Real Estate, тел. +7 985 861-66-06	HERZEN. Индустриальная Недвижимость, тел.: +7 964 782-60-36	АН «Респект Недвижимость», тел. +7 964 567-60-65	АН Лидер, тел.: +7 962 365-24-92
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>3 273 600 000</b>	<b>637 500 000</b>	<b>1 350 000 000</b>	<b>3 720 000 000</b>	<b>879 000 000</b>
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен	Не включен
<b>Цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>?</b>	<b>74 400</b>	<b>74 554</b>	<b>90 000</b>	<b>85 696</b>	<b>83 055</b>
Текст объявления	x	Складской комплекс «Северное Домодедово» класса А. Площадь - 44 000 кв. м. Стоимость за 1 кв. м - 74 400 руб. включая НДС. Стоимость площади - 3 273 600 000 руб. включая НДС. Система налогообложения - НДС. Готовность - готово к въезду. Этаж - 1. Статус - свободен. Характеристики здания: адрес - ул. Логистическая, 1/14, Домодедово, Московская область, Домодедовский район; класс - А; площадь здания - 85 000 кв. м; полезная пло-	Предлагаем на продажу отдельно стоящий корпус класса А в складском комплексе Триколор. Первая линия Каширского шоссе. Корпус имеет собственную огороженную территорию. Площадь корпуса 8 500 кв. м. Есть стеллажи, входят в стоимость актива. Рабочая высота: 12 м. Шаг колонн: 18x24 м. Нагрузка на пол: 6 т. Количество ворот: 1 док на 1 000 кв. м. Система пожаротушения: спринклерная. Газовая котельная. Увеличение электричества обсуждается. По	Индустриальный парк - 9465. Транспортная доступность: Каширское (М-4 ДОН) ш., Симферопольское (М-2) ш.; удаленность от МКАД: 17 км. Строительство складов класса А по модели Built-to-suit под ваши требования. Готовые инженерные коммуникации и инфраструктура. Удобная локация: 17 км от МКАД. Доступность трудовых ресурсов в радиусе 30 км более 13 500 000 человек. Снижение эксплуатационных расходов за счет энергоэффективности	Арт. 48247902. Складской комплекс общей площадью: 43 826 кв. м, на земельном участке 7,1 га! Расположение: г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, д. 2/2С1, Каширское шоссе, Домодедовское шоссе, удаленность от МКАД: 16 км. Готовый арендный бизнес! Комплекс полностью заселён арендаторами, долгосрочные договора. Технические характеристики: рабочая высота 12 м, своя газовая котельная, сетка колон 12x24, полы антипыль, нагрузка на пол 8	Складской комплекс класса А. Высота потолка 14 метров. Рабочая высота 12 м. Шаг колонн 12 x 24 м. Антипылевое покрытие, нагрузка от 6 тонн/кв. м. 1 док на 1 000 кв. м. Погрузочная рампа 70 метров. Площадь: 12 700 кв. м. Эл. мощность 1,2 Мвт (2 категория). Котельная газовая. Парковка 160 м/м. Транспортная доступность: Каширское ш., Симферопольское ш. Удаленность от МКАД: 5 км.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		<p>щадь - 85 000 кв. м; этажность – 3; год постройки – 2007. Безопасность - охрана, контрольно-пропускной пункт. Парковка – 3 300 м/м, платная открытая. Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.</p>	<p>запросу предоставим планировки и дополнительные фотографии, звоните!</p>	<p>зданий. Соответствие международным стандартам пожарной безопасности. 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.</p> <p>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.</p> <p>Например, построить склад большей площади. Тогда можно будет прибыльно сдавать неиспользуемые квадраты в аренду, а позже (с ростом компании) расширяться без лишних затрат. Технические характеристики: площадь к продаже: 15 000 кв.</p>	<p>тонн, количество доквеллеров 38 шт., паркинг: крупнотоннажные т/с 78 шт., среднетоннажные т/с 4 шт., легковые 44 шт.</p>	

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	Площадь административно-бытовых помещений 1 500 кв. м, имеется стеллажное оборудование	Год постройки 2011, собственная газовая котельная.	м; высота потолка: 12 м; коммерческие условия: стоимость продажи: 1 350 000 000 руб. с НДС. Площадь административно-бытовых помещений ориентировочно 1 500 кв. м, может быть скорректирована под покупателя, стеллажное оборудование отсутствует.	Площадь административно-бытовых помещений ориентировочно 2 300 кв. м, имеется стеллажное оборудование.	Площадь административно-бытовых помещений 850 кв. м
Фото	  		 	 	 	 

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

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

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

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

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

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

Ограничение (обременение) прав в виде аренды: согласно анализу Оценщика, условия договора аренды соответствуют нижней части рыночного диапазона<sup>116</sup>, в связи с чем дополнительный учет данного факта не требуется. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов №№ 1,2,3 предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 4,5 имеют ограничения (обременения) прав в виде аренды. Оценщик не обладает информацией о величине арендных ставок, базовой арендной плате, сроках аренды по указанным объектам-аналогам. Учитывая невозможность проведения

<sup>116</sup> см. п. 6.4.4 Отчета

анализа арендных ставок (продавцы предоставляют информацию только после подписания соглашения о конфиденциальности и при переговорах о покупке объекта), в рамках данного Отчета Оценщик допускает, что условия договоров аренды соответствуют рыночным или отличаются от рыночных несущественно. Корректировка также не требуется.

На земельные участки под всеми объектами-аналогами оформлено право собственности, корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.



1 Скидка на торг (уторговывание)  
а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,93	7,51	14,87
Складские объекты класса «В»	10,52	7,21	14,15

Рис. 64. Скидки на торг<sup>117</sup>

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,93%.

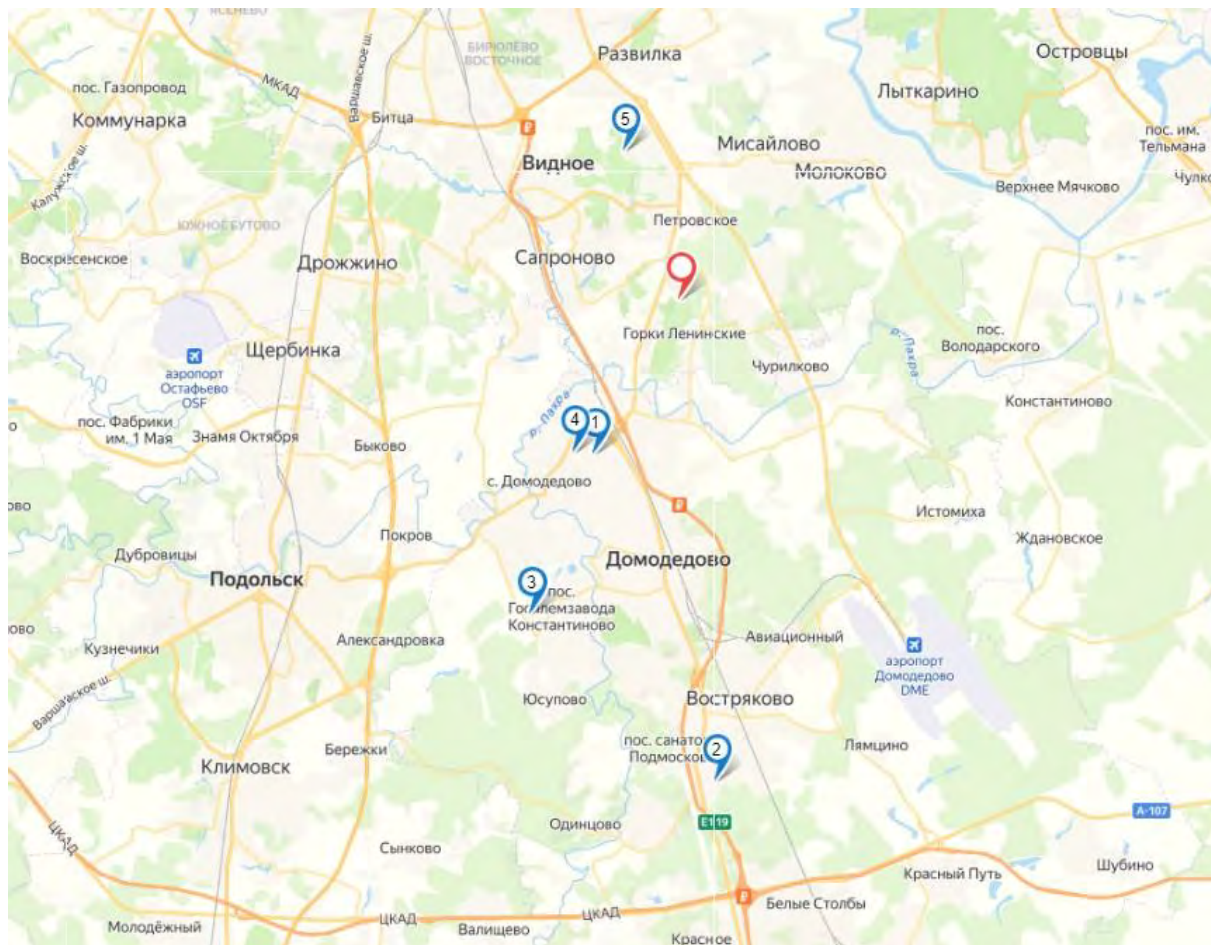
Табл. 24. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м	?	74 400	74 554	90 000	85 696	83 055
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на улучшения и земельный участок, доверительное управление, аренда	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав: аренда	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав: аренда
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	74 400	74 554	90 000	85 696	83 055
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	74 400	74 554	90 000	85 696	83 055
Дата продажи	28 апреля 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.	Апрель 2024 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	74 400	74 554	90 000	85 696	83 055
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	x	-10,93%	-10,93%	-10,93%	-10,93%	-10,93%
Скорр. цена, руб./кв.м	x	66 268	66 406	80 163	76 329	73 977
Последовательные корректировки, суммарно	x	-10,93%	-10,93%	-10,93%	-10,93%	-10,93%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв.м	x	66 268	66 406	80 163	76 329	73 977

#### Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>117</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.



**Рис. 65. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и Объекта оценки (красная метка) на карте**

В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в различных территориальных зонах (по удаленности) относительно МКАД (расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на принт-скринах источников информации, приведенных в Приложении №2 данного Отчета), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД. Необходимо введение корректировки на местоположение.

Корректировка на территориальную зону и местоположение объекта в составе субъектов Московского региона рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,10
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,17

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

**Рис. 66. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения<sup>118</sup>**

Объект-аналог №5 и оцениваемый объект расположены на расстоянии менее 10 км от МКАД, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1-4 расположены свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, применялось среднее значение коэффициентов из диапазона.

**Табл. 25. Расчет корректировок на местоположение**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (27-28), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-26), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (14-15), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (5-6)
Величина корректировки, %	x	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%

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

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	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,68
	100-500	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52
	500-1000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39
	1000-2000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27
	2000-5000	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17
	5000-10000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

**Рис. 67. Зависимость от площади для объектов высококлассной складской недвижимости<sup>119</sup>**

<sup>118</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>119</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

**Табл. 26. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь улучшений, кв. м	26 469,5	44 000,0	8 550,8	15 000,0	43 409,3	12 700,0
Величина корректировки, %	х	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%	0,00%

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№2,4 являются зданиями с земельными участками, в связи с этим корректировка на тип объекта не вводится. Объекты-аналоги №№ 1,3,5 представлены помещениями. Однако, учитывая размеры объектов и наличие у них выделенных земельных участков (доли в праве на земельный участок – у объекта-аналога №5), корректировка также не вводится.

Объект оценки имеет выделенный земельный участок, площадь которого, как и площади земельных участков всех объектов-аналогов соответствуют нормам обеспеченности для складской недвижимости класса «А» (обеспечены зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д.), Оценщик не производит корректировку по данному фактору.

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

*Корректировка на техническое состояние зданий.* Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений, а также ниже расходы по эксплуатации объекта. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 1,2,5 находятся в хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2014 и 2018 (сеть газопотребления) гг., объекты-аналоги №№ 1,2,5 – в 2007 и 2011 гг.), введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги №№ 3,4 имеют очень хорошее состояние, т.к. являются новыми зданиями, требуется введение корректировки.

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	1,10	1,30

**Рис. 68. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние<sup>120</sup>**

Поскольку в Сборнике отсутствует градация технического состояния на очень хорошее и хорошее, то для введения корректировки Оценщик использует минимальное значение диапазона для хорошего и удовлетворительного состояния, а именно коэффициент 1,10.

**Табл. 27. Расчет корректировок на техническое состояние**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	-9,09% (1/1,10-1)	-9,09%	0,00%

*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.

<sup>120</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г. (использовались данные по низкокласным объектам, так как по специализированным высококласным объектам данный фактор отсутствует)

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

Корректировка на тип площадей в составе общей площади зданий определяется с использованием следующих источников. Для административно-бытовой части корректировка на тип площадей в составе общей площади здания вводится на основании аналитических данных исследования ABN Group.

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	1,60	1,24	1,95

Рис. 69. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей складского комплекса <sup>121</sup>

Для морозильного склада корректировка вводится на основании фактических данных Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. с Дополнительным соглашением №1. Соотношение между арендными ставками помещений морозильного склада и складских помещений составило 1,87<sup>122</sup>.

### Морозильные склады

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

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

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировка на морозильные склады	1,85	2,00	1,75	2,00

Рис. 70. Корректирующие коэффициенты на назначение площадей в рамках многофункционального объекта при продаже <sup>123</sup>

Согласно данным Дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на январь 2024 г. (IV кв. 2023 г.), коэффициент отношения цены морозильного склада объекта к цене аналогичного сухого склада, при продаже, находится в диапазоне от 1,85 до 2,0 (для складов класса А). Таким образом, значение определенного Оценщиком коэффициента отношения стоимости помещений морозильного склада по отношению к стоимости помещений сухого склада (1,87) соответствует рыночным данным.

Анализ соответствия условий Договора аренды рыночным приведен в п. 6.4 Отчета. Оцениваемый объект в своем составе имеет также помещения температурно-контролируемого склада (+18 С). Однако, учитывая, что рынок помещений такого типа отсутствует и преимущества подобных помещений спорны, корректировка на наличие указанных помещений не вводится, а их площадь учтена в площади сухого склада.

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

$$K = D_{ск} \times C_{ск} + D_{ад} \times C_{ад} + D_{мск} \times C_{мск}, \text{ где:}$$

- К – коэффициент функционального назначения помещения;

<sup>121</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>122</sup> В соответствии с политикой конфиденциальности Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г., Соглашение о замене стороны и Дополнительное соглашение №1 к нему относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем к отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

<sup>123</sup> Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на январь 2024 (IV кв. 2023), [https://asros.ru/upload/iblock/4cf/w0kfkjh92kkivq9gvzw53hp4zajxyk6z/Dai\\_dzhest\\_Sklady\\_4kv2023\\_yanv\\_2024.pdf](https://asros.ru/upload/iblock/4cf/w0kfkjh92kkivq9gvzw53hp4zajxyk6z/Dai_dzhest_Sklady_4kv2023_yanv_2024.pdf)

- $D_{ск}$  – доля помещений сухого склада от общей площади;
- $C_{ск}$  – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м помещений сухого склада ( $C_{ск}=1$ );
- $D_{ад}$  - доля офисно-бытовых помещений от общей площади;
- $C_{ад}$  – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисно-бытовых помещений по отношению к стоимости помещений сухого склада ( $C_{ад}=1,6$ );
- $D_{мск}$  - доля помещений морозильного склада от общей площади;
- $C_{мск}$  – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м помещений морозильного склада по отношению к стоимости помещений сухого склада ( $C_{мск}=1,87(87,2\%)$ ).

**Табл. 28. Расчет корректировок на назначение для оцениваемого объекта**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Общая площадь улучшений, кв. м	26 469,5	44 000,0	8 550,8	15 000,0	43 409,3	12 700,0
Доля административно-бытовых помещений, %	8,6%	3,4%	15,1%	10,0%	5,3%	6,7%
Доля сухого склада, %	83,1%	96,6%	84,9%	90,0%	94,7%	93,3%
Доля морозильного склада (-20 С), %	8,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент помещений различного назначения	1,1244	1,0205	1,0905	1,0600	1,0318	1,0402
Величина корректировки, %	x	10,18%	3,11%	6,07%	8,97%	8,10%

*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.* У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов №№ 1,2,4,5 имеется стеллажное оборудование, у объекта-аналога №3 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка. По данным анализа рынка разбор, транспортировка, сборка на новом месте и прочие действия, связанные с перелокацией стеллажного оборудования, не имеют экономической целесообразности, в связи с этим арендатор при окончании срока аренды обычно оставляет стеллажное оборудование в здании. Расчет стоимости оцениваемого объекта произведен с учётом стеллажного «парка», имеющегося в оцениваемом складском комплексе в допущении, что данное оборудование останется в случае продажи оцениваемого комплекса.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,17	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,01	1,10	1,05

**Рис. 71. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью<sup>124</sup>**

Стоимость стеллажного оборудования, мебели, техники принята в размере среднего значения представленного диапазона - 5% общей стоимости складского комплекса.

<sup>124</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 апреля 2024 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3456-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutsvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2024-goda>

**Табл. 29. Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
Коэффициент	1,05	1,05	1,05	1,00	1,05	1,05
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%

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

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Объект оценки представляет собой складской комплекс, состоящий из здания склада и инфраструктурных объектов, а именно: здания насосной, котельной, КПП и сети газопотребления. Инфраструктурные объекты принадлежат на праве общей долевой собственности правообладателю здания склада. Наличие собственных инфраструктурных объектов обеспечивает независимость работы складского комплекса, снижает уровень операционных расходов и, соответственно, отражается на цене комплекса. Нежилое здание контрольно-пропускного пункта Объекта оценки учитывается в общей площади объекта при расчете сравнительным подходом, а также при определении доли административно-бытовой части комплекса, в связи с чем дополнительный учет здания контрольно-пропускного пункта не требуется.

Объекты-аналоги №№1-3,5 не имеют собственных инфраструктурных объектов или имеют частично, требуется корректировка. Объект-аналог №4 сопоставим с Объектом оценки по наличию инфраструктурных объектов, корректировка для него не требуется.

Корректировка на наличие инфраструктурных объектов рассчитывается как отношение стоимости инфраструктурных объектов к цене предложения объекта-аналога.

**Табл. 30. Расчет корректировки на наличие инфраструктурных объектов**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта; инфраструктурные объекты: насосная, котельная, газопровод	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта, инфраструктурные объекты: котельная, газопровод	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта, инфраструктурные объекты: котельная, газопровод, насосная станция	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Площадь улучшений, кв. м	26 469,50	44 000,00	8 550,80	15 000,00	43 409,30	12 700,00
Стоимость инфраструктурных объектов, руб./кв. м без НДС		4 433,96 <sup>125</sup>	2 981,51 <sup>126</sup>	4 433,96	-	4 433,96
Цена предложения, руб./кв. м	x	74 400	74 554	90 000	85 696	83 055
Величина корректировки, %	x	5,96% =((4 433,96 / 74 400)*100%)	4,00%	4,93%	0,00%	5,34%

<sup>125</sup> = (117 364 800 / 26 469,50), где: 117 364 800 – стоимость инфраструктурных объектов Объекта оценки (насосная, котельная и газопровод), полученная в рамках затратного подхода, руб. с НДС (рассчитана далее, в п. 6. 3 Отчёта); 26 469,50 – площадь улучшений Объекта оценки, кв. м

<sup>126</sup> = (78 919 200 / 26 469,50), где: 78 919 200 – стоимость инфраструктурных объектов Объекта оценки (насосная), полученная в рамках затратного подхода, руб. с НДС (рассчитана далее, в п. 6. 3 Отчёта); 26 469,50 – площадь улучшений Объекта оценки, кв. м

### 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. 31. 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	Объект-аналог №5
<b>Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м</b>	<b>x</b>	<b>66 268</b>	<b>66 406</b>	<b>80 163</b>	<b>76 329</b>	<b>73 977</b>
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>						
Местоположение	Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская область, г.о. Домодедово, с. Константиново	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, 2/2с1	Московская обл., г.о. Видное, Северная промышленная зона, вл16
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (27-28), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-26), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (14-15), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (5-6)
Корректировка, %	x	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	6 627	6 641	8 016	7 633	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>						
Площадь улучшений, кв. м	26 469,5	44 000,0	8 550,8	15 000,0	43 409,3	12 700,0
Корректировка, %	x	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	-4 648	0	0	0
Тип объекта	Комплекс зданий и сооружений с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здания с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-9,09%	-9,09%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	-7 288	-6 939	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка, %	x	10,18%	3,11%	6,07%	8,97%	8,10%
Корректировка, руб./кв. м	x	6 749	2 062	4 869	6 850	5 990
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	4 008	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта; инфраструктурные объекты	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта, инфраструктурные объекты: котельная, газопровод	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта, инфраструктурные объекты: котельная, газопровод, насосная станция	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	5,96%	4,00%	4,93%	0,00%	5,34%
Корректировка, руб./кв. м	x	3 949	2 656	3 949	0	3 949
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>						
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
<i>Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок</i>	x	1,28	1,10	1,17	1,09	1,14
<b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>x</b>	<b>85 106</b>	<b>72 844</b>	<b>93 682</b>	<b>83 179</b>	<b>84 237</b>
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения) (ABS), %	x	26,14	24,10	35,09	28,06	13,44
1-ABS (суммарная корректировка)	x	0,74	0,76	0,65	0,72	0,87
<i>Коэффициент вариации</i>	x	9%				
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	x	22%				
Весовой коэффициент	1,000	0,198	0,203	0,174	0,193	0,232

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	83 530	16 844	14 815	16 295	16 035	19 541
Общая площадь улучшений, кв. м	26 469,5					
Итоговая стоимость с НДС, руб.	2 210 997 335					
Итоговая стоимость без НДС, руб. <sup>127</sup>	1 905 497 779					

<sup>127</sup> Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается) и инфраструктурных объектов. Данные о справедливой 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**

*Доходный 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.

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 оцениваемыми участками, 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 некорректным 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» <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>. По ряду аналогов уточнены адреса, площади, сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация в ходе телефонного интервьюирования.

**Табл. 32. 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	Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	Московская обл., г.о. Домодедово, пос. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-1	Московская область, г.о. Подольск, д. Коледино	Московская область, г.о. Домодедово, промзона Северное Домодедово	Московская область, Ленинский городской округ, д. Апаринки
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (21-22), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-23), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (5-6)
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:21:0070211:148	Нет данных	50:27:0020709:490	50:28:0050104:973, 50:28:0050104:974, 50:28:0050104:928	50:21:0000000:46024
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: ипотека	Право собственности, ограничения (обременения) прав: аренда	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	28 апреля 2024 г.	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, сот.</b>	<b>467,89</b>	<b>335,00</b>	<b>322,09</b>	<b>188,57</b>	<b>100,00</b>
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 (центральное), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение на участке	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Асфальтобетонное покрытие, ограждение, освещение территории	Отсутствует	Внутренние автодороги	Огражден частично металлическим забором	Отсутствует
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельно-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	сти, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения				
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов	Производственная деятельность, склады	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Объекты дорожного сервиса	-
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_335_ga_promnaznacheniya_3836338511">https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_335_ga_promnaznacheniya_3836338511</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/300567209/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/300567209/</a>	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_189_ga_promnaznacheniya_3895879969">https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_189_ga_promnaznacheniya_3895879969</a>	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2551940990">https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2551940990</a>
Источник информации	x	+7 958 462-43-96	Игорь Антонов, +7 916 721-56-04	АН Транспорт 21 век, +7 958 465-94-87	Александр, +7 958 700-49-21
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>201 000 000</b>	<b>199 000 000</b>	<b>116 913 400</b>	<b>85 000 000</b>
Цена предложения, руб./сот.	?	600 000	617 840	620 000	850 000
Текст объявления	x	Продается промышленный участок в г. Домодедово под деловое строительство. Удаленность от МКАД 21 км. На фото вы можете обратить внимание на концепцию застройки участка, выделенную синим светом, на ней взяты за основу реальные размеры участка и постройк, для визуального понимания возможностей. На визуализации мы свободно расположили объекты, с плотностью застройки участка +/- 35%. Предлагаемые объекты возможной застройки: складской комплекс 3 024 кв. м (36 м x 84 м), складской комплекс 3 024 кв. м (36 м x 84 м), складской комплекс 2 016 кв. м (24 м x 84 м). Общая площадь проекта: 8 000 кв. м. Окупаемость проекта 5	Перспективный земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020709:490 площадью 3,2 га, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, д. Коледино, Варшавское шоссе, 27 км от МКАД. От м. Щербинка 15 мин транспортом, от м. Теплый стан 30 мин. Транспортом. На участке проложена асфальтированная дорога для тяжелой техники. Коммуникации на участке газ, канализация, вода, электричество. ВРИ- размещение промышленных складских объектов 4-5 класса опасности. В округе все участки заняты складами и производством Валберис, Мистраль и т.д. Участок угловой, очень удобный подъездом	Продается участок в промышленном квартале общей площадью 188,57 сотки (состоит из трех участков (50:28:0050104:973 площадью 79 соток и участок 50:28:0050104:974 площадью 9 соток, 50:28:0050104:928 99 соток). Земля имеет обширный список ВРИ. Участок правильной формы, выровнен. Есть возможность дополнительно переуступки ТУ (на все коммуникации, действующих до 10.2025 г. (вода, пожарная вода, канализация, газ) – доп. стоимость 8,5 млн. Электричество 150 кВт на участке есть.	Продается земельный участок в Ленинском районе ГО МО в 3 км от МКАД в пром. зоне д. Апаринки (Малое видное). С удобным круглогодичным подъездом, площадью 1 га. Кадастровый номер 50:21:0000000:46024. Земельный участок находится в зоне «П» промышленных земель, что дает большую возможность выбора присвоения вида разрешенного использования: Склад, производство, строительное, автомобильное, фармацевтическое, ремонт автомобилей и т.д.



Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		<p>лет! (от сдачи в аренду). Участок относится к зоне (О-1). Характеристики участка: размер: 300 соток; электричество: 500 кВт; газ: есть; подъездные пути к участку 2; отличная транспортная доступность (М4) Москва – Ростов, (М6) Симферопольское шоссе; правильная геометрия участка. Ограничений и обременений на участке нет. Прямая продажа!</p>	<p>езд с двух сторон. Успейте записаться на просмотр, последний участок в этом районе! Собственник физ. лицо.</p>		
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	-	При продаже участка ограничения (обременение) прав: ипотека - будет снято.	Участок предлагается к продаже без ограничений (обременений) прав: договор аренды при продаже будет расторгнут	-
Фото/схема участка					

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

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

#### **Внесение корректировок по I группе элементов сравнения**

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Оцениваемым правом земельного участка Объекта оценки является право общей долевой собственности (право собственности<sup>128</sup>). Объекты-аналоги №№ 1-4 предлагаются к продаже на праве собственности, корректировка не требуется.

У оцениваемого земельного участка в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): ипотека, доверительное управление, санитарно-защитная зона хозяйственно-бытового водоснабжения, охранные зоны транспорта, зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, охранный зона газопровода, санитарно-защитная зона существующего объекта АО «ТВИНС Тэк», расположение в границах территории выявленного объекта культурного наследия в виде достопримечательного места - «Горки Ленинские», зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия - ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.».

Ограничение в виде доверительного управления не учитываются, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления. Ограничение в виде ипотеки согласно Заданию на оценку не учитывается. Описание влияния иных ограничений (обременений) на стоимость участка приведено в п. 3.3 Отчета. Расчет проводится без учета имеющихся ограничений (обременений) земельного участка.

Все объекты-аналоги имеют ограничения (обременения), предусмотренные ст. 56.1 ЗК РФ «ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий»<sup>129</sup>. Существующие ограничения связаны с безопасностью объектов воздушного пространства. Наличие аналогичных ограничений типично для любой приаэродромной территории. Учитывая, что предполагаемое строительство и эксплуатация объектов на участках будет осуществляться с соблюдением всех необходимых требований надзорных органов, а также

<sup>128</sup> см. п. 3.3 Отчета

<sup>129</sup> Тип: Зона с особыми условиями использования территории. Вид: Охранный зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов. Реестровый номер: 50:21-6.79. Учетный номер: 50.21.2.64. Кадастровый район: 50:21. Наименование: Зона с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово).

Тип: Зона с особыми условиями использования территории. Вид: Охранный зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов. Реестровый номер: 50:28-6.96. Учетный номер: 50.28.2.20. Кадастровый район: 50:28. Наименование: Зона с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово).

с согласованием в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, то данный фактор не оказывает негативного воздействия на возможность использования объектов в соответствии с их назначением и, следовательно, на величину их стоимости. Ввиду отсутствия достоверной информации о каких-либо иных ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Таким образом, корректировка не требуется.

Кроме того, объекты-аналоги №№2,3 имеют ограничения ипотека и аренда соответственно. Данные ограничения также не учитывались ввиду того, что при продаже объектов ипотека будет погашена, а действующий договор аренды расторгнут.

*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 предложения по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под индустриальную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

#### 1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,35	7,03	16,19

Рис. 72. Скидка на торг<sup>130</sup>

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 12,35%.

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

Табл. 33. 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.	?	600 000	617 840	620 000	850 000
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: ипотека	Право собственности, ограничения (обременения) прав: аренда	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	600 000	617 840	620 000	850 000
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./сот.	x	600 000	617 840	620 000	850 000
Дата продажи	28 апреля 2024 г.	апр.24	апр.24	апр.24	апр.24
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	600 000	617 840	620 000	850 000
Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на торг, %	x	-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%
Скорр. цена, руб./сот.	x	525 900	541 537	543 430	745 025
Последовательные корректировки, суммарно	x	-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	525 900	541 537	543 430	745 025

**Корректировка на местоположение.** В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в различных территориальных зонах (по удаленности) (расстояние от МКАД объектов-аналогов приведено в Приложении №2 данного Отчета и измерялось Оценщиком самостоятельно с помощью сервиса Яндекс.Карты, в случае, если имеется информация о кадастровом номере земельного участка (конкретные данные о его расположении)), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД. Необходимо введение корректировки на местоположение.

<sup>130</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

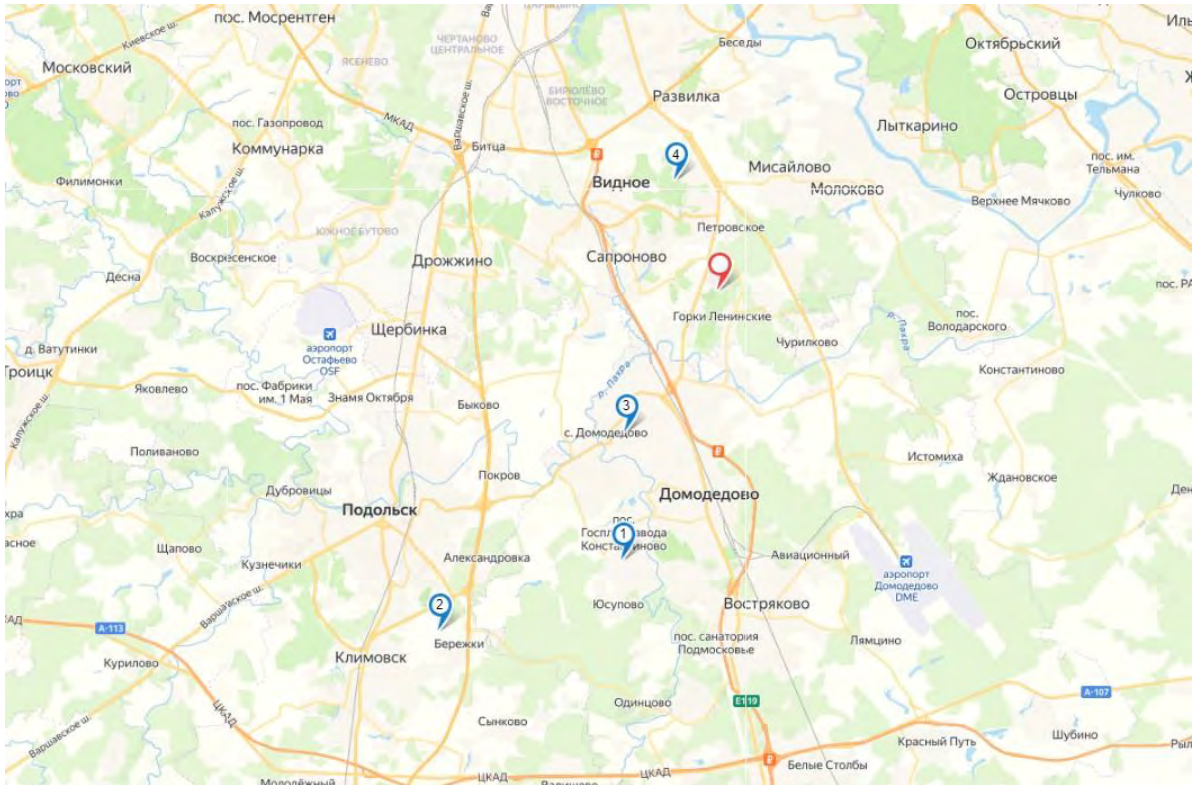


Рис. 73. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемого объекта (красная метка) на карте

Корректировка на территориальную зону и местоположение объекта в составе субъектов Московского региона рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2024 г.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона\*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,06	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,05	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,17

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

Рис. 74. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения<sup>131</sup>

<sup>131</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

Объект-аналог №4 и оцениваемый объект расположены на расстоянии менее 10 км от МКАД, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1-3 расположены на расстоянии свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, применялось среднее значение коэффициента из диапазона.

**Табл. 34. Расчет корректировок на зону расположения участка**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (21-22), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-23), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (5-6)
Величина корректировки, %	x	14,00%	14,00%	14,00%	0,00%

*Корректировка на расположение относительно автомагистралей.* Расположение участка в непосредственной близости от автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги расположены рядом с крупными автодорогами, при этом расположены не на первой линии, корректировка не требуется.

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,39	1,57
	0,5-1	0,91	1,00	1,12	1,27	1,43
	1-5	0,81	0,89	1,00	1,13	1,28
	5-10	0,72	0,79	0,88	1,00	1,13
	>10	0,64	0,70	0,78	0,88	1,00

**Рис. 75. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка<sup>132</sup>**

**Табл. 35. Расчет корректировок на площадь**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, сот.	467,89	335,00	322,09	188,57	100,00
Площадь, га	4,68	3,35	3,22	1,89	1,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

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

*Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями.* Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. У оцениваемого земельного участка имеются водоснабжение (центральное), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение. У всех объектов-аналогов, кроме объекта-аналога №2 инженерные коммуникации проходят по границе участков либо частично имеются, требуется введение корректировки.

<sup>132</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

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	1,10	1,18
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	1,04	1,16

Рис. 76. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций<sup>133</sup>

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

Табл. 36. Расчет корректировок на коммуникации

Вид коммуникаций	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (центральное), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение на участке	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
<b>Водоснабжение, канализация</b>	<b>На участке</b>	<b>По границе</b>	<b>На участке</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>
Коэффициент	1,10	1	1,10	1	1
Корректировка, %	х	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%
<b>Газоснабжение</b>	<b>На участке</b>	<b>По границе</b>	<b>На участке</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>
Коэффициент	1,10	1	1,10	1	1
Корректировка, %	х	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%
<b>Электроснабжение</b>	<b>На участке</b>	<b>По границе</b>	<b>На участке</b>	<b>На участке</b>	<b>По границе</b>
Коэффициент	1,14	1	1,14	1,14	1
Корректировка, %	х	14,00%	0,00%	0,00%	14,00%
<b>Итого корректировка на инженерные коммуникации</b>	<b>х</b>	<b>37,94%</b>	<b>0,00%</b>	<b>21,00%</b>	<b>37,94%</b>

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

*Корректировка на благоустройство участка.* У оцениваемого участка имеются внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием, ограждение и освещение территории. Объект-аналог №2 имеет внутренние автодороги, объект-аналог №3 огражден частично металлическим забором. У всех остальных объектов-аналогов благоустройство участка отсутствует. Требуется введение корректировки.

<sup>133</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру 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
8	Обеспеченные системой освещения территории (оперы, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

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

**Рис. 77. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры<sup>134</sup>**

Величина корректирующих коэффициентов для расчета корректировок определена Оценщиком для оцениваемого объекта на уровне средних значений из представленных выше диапазонов, т.к. не выявлено факторов, обуславливающих применение минимального или максимального значений, кроме корректировки на ограждение, где используется минимальное значение, т.к. ограждение оцениваемого земельного участка представлено сетчатым металлическим забором.

Для объекта-аналога №2 корректирующий коэффициент на внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием принят на уровне минимального значения, поскольку в процессе возведения объекта капитального строительства возможен вариант демонтажа дороги в связи с невостребованностью или неудобством расположения. Корректирующий коэффициент на ограждение для объекта-аналога №3 принят как среднее значение коэффициентов между 1,00 и 1,06, где: 1 - отсутствие забора, а 1,06 – минимальное значение диапазона, учитывая, что ограждение выполнено частично металлическим забором.

**Табл. 37. 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	Отсутствует	Внутренние автодороги	Огражден частично металлическим забором	Отсутствует
Внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием	Имеются	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент	1,09	1,00	1,06	1,00	1,00
Корректировка, %	-	9,00%	2,83%	9,00%	9,00%
Ограждение	Огражден металлическим забором (сетка)	Отсутствует	Отсутствует	Огражден частично металлическим забором	Отсутствует
Коэффициент	1,06	1,00	1,00	1,030 <sup>135</sup>	1,00
Корректировка, %	-	6,00%	6,00%	2,91%	6,00%

<sup>134</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатПиелт по состоянию на 01 апреля 2024 г., <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3471-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-04-2024-goda>

<sup>135</sup> Среднее значение между 1 и минимальным коэффициентом 1,06



Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
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%
<b>Итого корректировка на инженерные коммуникации</b>	<b>x</b>	<b>17,85%</b>	<b>11,18%</b>	<b>14,42%</b>	<b>17,85%</b>

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 относится к землям промышленности, все подобранные объекты-аналоги расположены на землях населенных пунктов, требуется введение корректировки.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №№1,2,4 имеют производственно-складское назначение, корректировка не требуется. Вид разрешенного использования объекта-аналога №3 – объекты дорожного сервиса, необходима корректировка.

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...»	1,07	1,04	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	1,05	1,20

Рис. 78. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории / вида разрешенного использования земельного от участка<sup>136</sup>

Значение коэффициентов принимается на среднем уровне. Суммарная корректировка определяется путем перемножения коэффициентов.

Табл. 38. Расчет корректировок на категорию земельного участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Коэффициент	1,00	1,07	1,07	1,07	1,07
Величина корректировки, %	-	-6,54%	-6,54%	-6,54%	-6,54%
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строек и сооружений и обслуживающих их объектов	Производственная деятельность, склады	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Объекты дорожного сервиса	-
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	-11,50%	0,00%

<sup>136</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Величина корректировки, %</b>	-	<b>-6,54%</b>	<b>-6,54%</b>	<b>-17,29%</b>	<b>-6,54%</b>

*Корректировка на наиболее эффективное использование.* Оцениваемый земельный участок предназначен для производственно-складских целей, как и все объекты-аналоги, введение корректировки не требуется.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость у объектов-аналогов, не выявлены. Корректировка не требуется.

***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;
- $ABS$  – 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. 39. 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	525 900	541 537	543 430	745 025
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>					
Местоположение	Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	Московская обл., г.о. Домодедово, пос. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-1	Московская область, г.о. Подольск, д. Коледино	Московская область, г.о. Домодедово, промзона Северное Домодедово	Московская область, Ленинский городской округ, д. Апаринки
Территориальная зона	Менее 10 км от МКАД (9-10)	Свыше 10 км от МКАД (21-22), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (22-23), но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД (15-16), но не далее ММК	Менее 10 км от МКАД (5-6)
Корректировка, %	х	14,00%	14,00%	14,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	73 626	75 815	76 080	0
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>					
Площадь, сот.	467,89	335,00	322,09	188,57	100,00
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	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	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и газоснабжение на участке	Электроснабжение на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Корректировка, %	х	37,94%	0,00%	21,00%	37,94%
Корректировка, руб./сот.	х	199 526	0	114 120	282 662
<b>Корректировка на экономические характеристики объекта</b>					
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	Отсутствует	Внутренние автодороги	Огражден частично металлическим забором	Отсутствует
Корректировка, %	х	17,85%	11,18%	14,42%	17,85%
Корректировка, руб./сот.	х	93 877	60 544	78 353	132 993

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, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих их объектов	Производственная деятельность, склады	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Объекты дорожного сервиса	-
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	x	-6,54%	-6,54%	-17,29%	-6,54%
Корректировка, руб./сот.	x	-34 405	-35 428	-93 980	-48 740
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
<i>Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок</i>	x	1,73	1,18	1,31	1,52
<b>Скорректированная стоимость, руб./сот.</b>	x	<b>910 850</b>	<b>641 469</b>	<b>709 360</b>	<b>1 131 905</b>
<b>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %*</b>	x	76,33	31,72	66,71	62,33
1-ABS (Абсолютная валовая коррекция)	x	0,24	0,68	0,33	0,38
<i>Коэффициент вариации</i>	x	26%			
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	x	43%			
Весовой коэффициент	1,000	0,145	0,419	0,204	0,231
<b>Удельная стоимость, руб./сот.</b>	<b>807 883</b>	<b>132 334</b>	<b>268 865</b>	<b>144 955</b>	<b>261 729</b>
Площадь земельного участка, сот.	467,9				

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.</b>	<b>378 000 000</b>				

*\*Размер валовой коррекции объясняется ограниченностью предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Имеющиеся предложения имеют ряд значительных отличий от оцениваемого объекта по таким факторам как местоположение, инженерные коммуникации, благоустройства и т.д., что требует применение значительного числа корректировок. При этом, значения всех отдельных корректировок, учитывающих отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта, обоснованы и соответствуют рыночным данным, в связи с чем введенные к объектам-аналогам корректировки являются обоснованными, соответствующими рыночным данным и не оказывают существенного негативного влияния на достоверность результатов расчетов.*

### 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.*

*Однако, согласно Заданию на оценку необходимо определить стоимость каждого объекта капитального строительства, входящего в состав Объекта оценки. В связи с тем, что стоимость инфраструктурных объектов не представляется возможным определить сравнительным подходом (на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выделить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости), то расчет их стоимости производился затратным подходом.*

Согласно п. 26 ФСО V в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

*Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).*

В соответствии с п. 28 ФСО V *затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)* представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

На основании п. 29 ФСО V основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

Согласно п. 30 ФСО V *метод суммирования* основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Согласно п. 32 ФСО V при определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

*В рамках данного Отчета для определения стоимости инфраструктурных объектов, учитывая отсутствие достаточной информации для расчета иными методами, применялся индексный метод. Кроме того, использование данных о фактических затратах на строительство объектов является наиболее достоверным индикатором величины их стоимости, чем использование усреднённых расценок по аналогичным объектам.*

*Корректировка на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки.*

Так как между датой оценки и датой, по состоянию на которую определена величина затрат прошло более 1 квартала, Оценщик далее приводит расчет индекса пересчета в цены на дату оценки.

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

$$K_i = C_i / C_{\text{баз}}, \text{ где:}$$

- $K_i$  - индекс изменения цен;
- $C_i$  – цена объекта года, соответствующего дате оценки;
- $C_{\text{баз}}$  - цена объекта базового года.

Стоимость определяется по формуле:

$$C = Ц * \left( \frac{K_{\text{мо}}}{K_{\text{ми}}} \right), \text{ где:}$$

- $C$  – стоимость объекта;
- $Ц$  – затраты на воспроизводство / замещение на уровне цен базового года;
- $K_{\text{мо}}$  – индекс изменения цен на дату оценки;
- $K_{\text{ми}}$  – индекс изменения цен базового года.

В процессе расчета коэффициентов приведения первоначальной стоимости к текущему уровню цен были использованы:

- данные, предоставленные Заказчиком о первоначальной стоимости – Договор генерального строительного подряда № 20/12-2013ГП от 20 декабря 2013 г. для определения стоимости зданий насосной с резервуарами и КПП;

- Локальный сметный расчет на монтаж здания котельной от 01 июля 2014 г., Договор подряда № 5 от 20 мая 2014 г. для определения стоимости здания котельной;
- Договор № 95 на выполнение строительно-монтажных работ (СМР) от 18 ноября 2015 г. для определения стоимости сети газопотребления;
- средние региональные индексы по данным информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ.

Для определения стоимости инфраструктурных объектов используется индексный метод с применением данных информационно-аналитических бюллетеней КО-ИНВЕСТ №117, октябрь 2021 г.; КО-ИНВЕСТ №121, октябрь 2022 г., КО-ИНВЕСТ №123, апрель 2023 г. а также информационно-аналитических бюллетеней КО-ИНВЕСТ № 86, январь 2014 г. (для зданий насосной с резервуарами, строение 3 и КПП, строение 2); № 87, апрель 2014 г. (для здания котельной, строение 4); № 94, январь 2016 г. (для сети газопотребления), раздел 2.1 «Средние региональные индексы». Индекс перехода цен рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса за декабрь 2021 г. и накопительного индекса на дату, соответствующую дате, на которую определены затраты на строительство, далее индекс корректируется на изменение цен с декабря 2021 г. до даты оценки. Использование индексов КО-ИНВЕСТ обуславливается тем, что, данные позиции являются зданиями и сооружениями, для которых более точные данные приведены в справочнике КО-ИНВЕСТ.

**Табл. 40. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания насосной с резервуарами, строение 3**

№	Показатель	Значение
1	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	24 828 409,32
2	Дата, по состоянию на которую определены затраты	20 декабря 2013 г.
3	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2021 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 117 (октябрь 2021 г.), раздел 2.1)	11,463

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ							
2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН							
2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ							
рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)							
БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1991	0,10689	0,10364	0,09699	0,09882	0,07306	0,08096	0,10914
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
2001 г.	1,370	1,528	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.	2,011	1,965	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,787	4,265
2008 г.	4,898	4,564	4,859	4,716	4,753	4,552	5,068
2009 г.	5,286	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	5,950	5,200	5,424	5,682	5,674	6,016	5,151
2011 г.	6,386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,673	7,194
2013 г.	8,871	7,811	7,349	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.	9,565	8,218	7,648	8,418	10,369	7,758	8,821
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087
2016 г.	9,708	8,240	8,850	8,821	10,230	8,358	9,471
2017 г.	10,202	8,454	9,396	9,387	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,030	11,235	9,738	10,460
2019 г.	11,214	9,005	10,299	10,285	11,434	10,097	10,724
<b>2020 г.</b>	<b>11,595</b>	<b>9,291</b>	<b>10,539</b>	<b>10,560</b>	<b>11,658</b>	<b>10,465</b>	<b>11,005</b>
1-й кв.	11,452	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	11,610	10,425	10,990
3-й кв.	11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039
4-й кв.	11,711	9,380	10,608	10,635	11,768	10,585	11,082
<b>2021 г.</b>							
1-й кв.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
<b>2-й кв.</b>	<b>12,082</b>	<b>9,685</b>	<b>10,943</b>	<b>10,947</b>	<b>12,028</b>	<b>10,935</b>	<b>11,446</b>
июль	12,345	9,899	11,174	11,162	12,210	11,150	11,691
август	12,476	10,010	11,293	11,272	12,300	11,258	11,816
сентябрь	12,620	10,135	11,427	11,395	12,404	11,379	11,960
<b>3-й кв.</b>	<b>12,481</b>	<b>10,015</b>	<b>11,298</b>	<b>11,276</b>	<b>12,305</b>	<b>11,262</b>	<b>11,822</b>
4-й кв.							
<b>2021 г. ПРОГНОЗ</b>							
октябрь	12,652	10,161	11,456	11,423	12,432	11,407	11,990
ноябрь	12,684	10,188	11,486	11,451	12,460	11,435	12,021
декабрь	12,717	10,215	11,515	11,479	12,488	11,463	12,052

4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2013 г. по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 86 (январь 2014 г.), раздел 2.1)	7,847
---	--	-------



№

Показатель

Значение

Выпуск 86 • январь 2014

30

2  
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,116	1,153	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,613	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,366	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,936	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,027	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,350	6,082
1-й кв.	8,078	6,384	6,937	6,324	6,515	6,785	5,419
2-й кв.	8,472	6,465	7,262	6,780	6,810	7,099	5,763
3-й кв.	8,686	6,776	7,718	7,379	7,363	7,732	6,322
4-й кв.	8,580	7,068	7,945	7,630	7,776	7,826	6,826
2013 г.							
1-й кв.	8,769	7,134	8,196	7,251	7,563	8,004	7,211
2-й кв.	10,336	7,166	7,678	6,928	7,645	7,962	7,225
3-й кв.	10,761	7,286	8,218	7,245	8,294	8,315	7,707
октябрь	10,821	7,568	8,863	7,610	8,767	8,390	7,912
ноябрь	10,821	7,591	8,890	7,633	8,793	8,415	7,935
декабрь	10,832	7,847	8,958	7,663	8,825	8,456	8,006
4-й кв.	10,825	7,669	8,903	7,635	8,795	8,420	7,951

5=3/4	Коэффициент перехода от даты, по состоянию на которую определены затраты, к концу декабря 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,461
6	Коэффициент перехода от начала января 2022 г. к концу декабря 2022 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 121 (октябрь 2022 г.), раздел 2.1)	1,1079

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 кв. 2021	0,9840	0,9843	0,9852	0,9845	0,9871	0,9814	0,9824
Октябрь 2021	0,9636	0,9647	0,9670	0,9653	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9886	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0461	1,0490	1,0475	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0863	1,0769	1,0605	1,0741	1,0858
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0858
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928
3 кв. 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	1,0974
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0769	1,0939	1,1068
4 кв. 2022 Прогноз	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1162
Октябрь 2022	1,1087	1,1148	1,1111	1,1006	1,0807	1,0985	1,1114
Ноябрь 2022	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1161
Декабрь 2022	1,1179	1,1242	1,1201	1,1092	1,0882	1,1079	1,1209

Строительно-монтажные работы

7	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московской области на июнь 2023 г., по сравнению с ценами на декабрь 2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 123 (апрель 2023 г.), раздел 2.1)	1,0272
---	--	--------

№	Показатель	Значение																																																																																																																																																																																							
	<b>Выпуск 123 • апрель 2023</b>																																																																																																																																																																																								
<b>64</b>	<p><b>2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ</b> 2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023г.</p> <p>Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»</p> <p>без НДС</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Дата введения сметных цен, период</th> <th colspan="7">Центральный федеральный округ</th> </tr> <tr> <th>Белгородская область</th> <th>Брянская область</th> <th>Владимирская область</th> <th>Воронежская область</th> <th>г.Москва</th> <th>Московская область</th> <th>Ивановская область</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>декабрь 2022</td> <td>1,000</td> <td>1,000</td> <td>1,000</td> <td>1,000</td> <td>1,000</td> <td>1,000</td> <td>1,000</td> </tr> <tr> <td><b>2 кв. 2022</b></td> <td><b>0,9688</b></td> <td><b>0,9685</b></td> <td><b>0,9696</b></td> <td><b>0,9707</b></td> <td><b>0,9744</b></td> <td><b>0,9692</b></td> <td><b>0,9685</b></td> </tr> <tr> <td>Апрель 2022</td> <td>0,9625</td> <td>0,9619</td> <td>0,9632</td> <td>0,9648</td> <td>0,9696</td> <td>0,9636</td> <td>0,9623</td> </tr> <tr> <td>Май 2022</td> <td>0,9687</td> <td>0,9687</td> <td>0,9697</td> <td>0,9707</td> <td>0,9743</td> <td>0,9695</td> <td>0,9684</td> </tr> <tr> <td>Июнь 2022</td> <td>0,9753</td> <td>0,9749</td> <td>0,9758</td> <td>0,9766</td> <td>0,9792</td> <td>0,9745</td> <td>0,9747</td> </tr> <tr> <td><b>3 кв. 2022</b></td> <td><b>0,9834</b></td> <td><b>0,9831</b></td> <td><b>0,9837</b></td> <td><b>0,9842</b></td> <td><b>0,9860</b></td> <td><b>0,9828</b></td> <td><b>0,9830</b></td> </tr> <tr> <td>Июль 2022</td> <td>0,9793</td> <td>0,9790</td> <td>0,9797</td> <td>0,9804</td> <td>0,9826</td> <td>0,9786</td> <td>0,9788</td> </tr> <tr> <td>Август 2022</td> <td>0,9834</td> <td>0,9831</td> <td>0,9837</td> <td>0,9842</td> <td>0,9860</td> <td>0,9828</td> <td>0,9829</td> </tr> <tr> <td>Сентябрь 2022</td> <td>0,9875</td> <td>0,9872</td> <td>0,9877</td> <td>0,9881</td> <td>0,9894</td> <td>0,9870</td> <td>0,9871</td> </tr> <tr> <td><b>4 кв. 2022</b></td> <td><b>0,9958</b></td> <td><b>0,9957</b></td> <td><b>0,9959</b></td> <td><b>0,9960</b></td> <td><b>0,9965</b></td> <td><b>0,9956</b></td> <td><b>0,9957</b></td> </tr> <tr> <td>Октябрь 2022</td> <td>0,9916</td> <td>0,9914</td> <td>0,9918</td> <td>0,9920</td> <td>0,9929</td> <td>0,9913</td> <td>0,9914</td> </tr> <tr> <td>Ноябрь 2022</td> <td>0,9958</td> <td>0,9957</td> <td>0,9959</td> <td>0,9960</td> <td>0,9964</td> <td>0,9956</td> <td>0,9957</td> </tr> <tr> <td><b>Декабрь 2022</b></td> <td><b>1,0000</b></td> <td><b>1,0000</b></td> <td><b>1,0000</b></td> <td><b>1,0000</b></td> <td><b>1,0000</b></td> <td><b>1,0000</b></td> <td><b>1,0000</b></td> </tr> <tr> <td><b>1 кв. 2023</b></td> <td><b>1,0086</b></td> <td><b>1,0088</b></td> <td><b>1,0084</b></td> <td><b>1,0082</b></td> <td><b>1,0073</b></td> <td><b>1,0090</b></td> <td><b>1,0088</b></td> </tr> <tr> <td>Январь 2023</td> <td>1,0043</td> <td>1,0044</td> <td>1,0042</td> <td>1,0041</td> <td>1,0036</td> <td>1,0045</td> <td>1,0044</td> </tr> <tr> <td>Февраль 2023</td> <td>1,0086</td> <td>1,0087</td> <td>1,0084</td> <td>1,0082</td> <td>1,0078</td> <td>1,0090</td> <td>1,0088</td> </tr> <tr> <td>Март 2023</td> <td>1,0130</td> <td>1,0132</td> <td>1,0127</td> <td>1,0123</td> <td>1,0110</td> <td>1,0135</td> <td>1,0133</td> </tr> <tr> <td><b>2 кв. 2023 Прогноз</b></td> <td><b>1,0217</b></td> <td><b>1,0221</b></td> <td><b>1,0212</b></td> <td><b>1,0206</b></td> <td><b>1,0184</b></td> <td><b>1,0226</b></td> <td><b>1,0222</b></td> </tr> <tr> <td>Апрель 2023</td> <td>1,0173</td> <td>1,0176</td> <td>1,0168</td> <td>1,0164</td> <td>1,0147</td> <td>1,0181</td> <td>1,0178</td> </tr> <tr> <td>Май 2023</td> <td>1,0217</td> <td>1,0220</td> <td>1,0212</td> <td>1,0206</td> <td>1,0184</td> <td>1,0226</td> <td>1,0222</td> </tr> <tr> <td>Июнь 2023</td> <td>1,0261</td> <td>1,0255</td> <td>1,0255</td> <td>1,0247</td> <td>1,0221</td> <td>1,0272</td> <td>1,0267</td> </tr> </tbody> </table>	Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ							Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область	декабрь 2022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	<b>2 кв. 2022</b>	<b>0,9688</b>	<b>0,9685</b>	<b>0,9696</b>	<b>0,9707</b>	<b>0,9744</b>	<b>0,9692</b>	<b>0,9685</b>	Апрель 2022	0,9625	0,9619	0,9632	0,9648	0,9696	0,9636	0,9623	Май 2022	0,9687	0,9687	0,9697	0,9707	0,9743	0,9695	0,9684	Июнь 2022	0,9753	0,9749	0,9758	0,9766	0,9792	0,9745	0,9747	<b>3 кв. 2022</b>	<b>0,9834</b>	<b>0,9831</b>	<b>0,9837</b>	<b>0,9842</b>	<b>0,9860</b>	<b>0,9828</b>	<b>0,9830</b>	Июль 2022	0,9793	0,9790	0,9797	0,9804	0,9826	0,9786	0,9788	Август 2022	0,9834	0,9831	0,9837	0,9842	0,9860	0,9828	0,9829	Сентябрь 2022	0,9875	0,9872	0,9877	0,9881	0,9894	0,9870	0,9871	<b>4 кв. 2022</b>	<b>0,9958</b>	<b>0,9957</b>	<b>0,9959</b>	<b>0,9960</b>	<b>0,9965</b>	<b>0,9956</b>	<b>0,9957</b>	Октябрь 2022	0,9916	0,9914	0,9918	0,9920	0,9929	0,9913	0,9914	Ноябрь 2022	0,9958	0,9957	0,9959	0,9960	0,9964	0,9956	0,9957	<b>Декабрь 2022</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1 кв. 2023</b>	<b>1,0086</b>	<b>1,0088</b>	<b>1,0084</b>	<b>1,0082</b>	<b>1,0073</b>	<b>1,0090</b>	<b>1,0088</b>	Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044	Февраль 2023	1,0086	1,0087	1,0084	1,0082	1,0078	1,0090	1,0088	Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135	1,0133	<b>2 кв. 2023 Прогноз</b>	<b>1,0217</b>	<b>1,0221</b>	<b>1,0212</b>	<b>1,0206</b>	<b>1,0184</b>	<b>1,0226</b>	<b>1,0222</b>	Апрель 2023	1,0173	1,0176	1,0168	1,0164	1,0147	1,0181	1,0178	Май 2023	1,0217	1,0220	1,0212	1,0206	1,0184	1,0226	1,0222	Июнь 2023	1,0261	1,0255	1,0255	1,0247	1,0221	1,0272	1,0267	
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ																																																																																																																																																																																								
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область																																																																																																																																																																																		
декабрь 2022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000																																																																																																																																																																																		
<b>2 кв. 2022</b>	<b>0,9688</b>	<b>0,9685</b>	<b>0,9696</b>	<b>0,9707</b>	<b>0,9744</b>	<b>0,9692</b>	<b>0,9685</b>																																																																																																																																																																																		
Апрель 2022	0,9625	0,9619	0,9632	0,9648	0,9696	0,9636	0,9623																																																																																																																																																																																		
Май 2022	0,9687	0,9687	0,9697	0,9707	0,9743	0,9695	0,9684																																																																																																																																																																																		
Июнь 2022	0,9753	0,9749	0,9758	0,9766	0,9792	0,9745	0,9747																																																																																																																																																																																		
<b>3 кв. 2022</b>	<b>0,9834</b>	<b>0,9831</b>	<b>0,9837</b>	<b>0,9842</b>	<b>0,9860</b>	<b>0,9828</b>	<b>0,9830</b>																																																																																																																																																																																		
Июль 2022	0,9793	0,9790	0,9797	0,9804	0,9826	0,9786	0,9788																																																																																																																																																																																		
Август 2022	0,9834	0,9831	0,9837	0,9842	0,9860	0,9828	0,9829																																																																																																																																																																																		
Сентябрь 2022	0,9875	0,9872	0,9877	0,9881	0,9894	0,9870	0,9871																																																																																																																																																																																		
<b>4 кв. 2022</b>	<b>0,9958</b>	<b>0,9957</b>	<b>0,9959</b>	<b>0,9960</b>	<b>0,9965</b>	<b>0,9956</b>	<b>0,9957</b>																																																																																																																																																																																		
Октябрь 2022	0,9916	0,9914	0,9918	0,9920	0,9929	0,9913	0,9914																																																																																																																																																																																		
Ноябрь 2022	0,9958	0,9957	0,9959	0,9960	0,9964	0,9956	0,9957																																																																																																																																																																																		
<b>Декабрь 2022</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>																																																																																																																																																																																		
<b>1 кв. 2023</b>	<b>1,0086</b>	<b>1,0088</b>	<b>1,0084</b>	<b>1,0082</b>	<b>1,0073</b>	<b>1,0090</b>	<b>1,0088</b>																																																																																																																																																																																		
Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044																																																																																																																																																																																		
Февраль 2023	1,0086	1,0087	1,0084	1,0082	1,0078	1,0090	1,0088																																																																																																																																																																																		
Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135	1,0133																																																																																																																																																																																		
<b>2 кв. 2023 Прогноз</b>	<b>1,0217</b>	<b>1,0221</b>	<b>1,0212</b>	<b>1,0206</b>	<b>1,0184</b>	<b>1,0226</b>	<b>1,0222</b>																																																																																																																																																																																		
Апрель 2023	1,0173	1,0176	1,0168	1,0164	1,0147	1,0181	1,0178																																																																																																																																																																																		
Май 2023	1,0217	1,0220	1,0212	1,0206	1,0184	1,0226	1,0222																																																																																																																																																																																		
Июнь 2023	1,0261	1,0255	1,0255	1,0247	1,0221	1,0272	1,0267																																																																																																																																																																																		
8	<p>Индекс потребительских цен за июль 2023 г. - февраль 2024 г. по непродовольственным товарам<sup>137</sup></p> <p><b>Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги</b> к предыдущему периоду, в процентах</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">Все товары и услуги</th> <th colspan="3">В том числе</th> </tr> <tr> <th>продовольственные товары</th> <th>непродовольственные товары</th> <th>услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"><b>2023 год</b></td> </tr> <tr> <td>Январь</td> <td>100,9</td> <td>101,2</td> <td>100,8</td> <td>100,9</td> </tr> <tr> <td>Февраль</td> <td>100,9</td> <td>101,1</td> <td>99,9</td> <td>101,6</td> </tr> <tr> <td>Март</td> <td>100,7</td> <td>99,98</td> <td>100,3</td> <td>101,8</td> </tr> <tr> <td><b>I квартал</b></td> <td><b>102,5</b></td> <td><b>102,2</b></td> <td><b>101,0</b></td> <td><b>104,3</b></td> </tr> <tr> <td>Апрель</td> <td>100,6</td> <td>100,6</td> <td>100,04</td> <td>101,2</td> </tr> <tr> <td>Май</td> <td>100,8</td> <td>100,1</td> <td>100,5</td> <td>101,6</td> </tr> <tr> <td>Июнь</td> <td>100,3</td> <td>99,4</td> <td>100,3</td> <td>101,2</td> </tr> <tr> <td><b>II квартал</b></td> <td><b>101,7</b></td> <td><b>100,1</b></td> <td><b>100,9</b></td> <td><b>104,0</b></td> </tr> <tr> <td>Июль</td> <td>100,7</td> <td>100,7</td> <td>101,3</td> <td>100,2</td> </tr> <tr> <td>Август</td> <td>99,8</td> <td>99,2</td> <td>101,5</td> <td>99,0</td> </tr> <tr> <td>Сентябрь</td> <td>100,6</td> <td>100,8</td> <td>101,1</td> <td>100,04</td> </tr> <tr> <td><b>III квартал</b></td> <td><b>101,2</b></td> <td><b>100,7</b></td> <td><b>103,9</b></td> <td><b>99,3</b></td> </tr> <tr> <td>Октябрь</td> <td>100,4</td> <td>101,1</td> <td>100,4</td> <td>99,7</td> </tr> <tr> <td>Ноябрь</td> <td>101,1</td> <td>101,4</td> <td>100,3</td> <td>101,5</td> </tr> <tr> <td>Декабрь</td> <td>100,3</td> <td>101,5</td> <td>100,1</td> <td>99,2</td> </tr> <tr> <td><b>IV квартал</b></td> <td><b>101,8</b></td> <td><b>104,0</b></td> <td><b>100,7</b></td> <td><b>100,4</b></td> </tr> <tr> <td>Год</td> <td>107,7</td> <td>104,6</td> <td>106,1</td> <td>113,2</td> </tr> <tr> <td>Декабрь 2022 г. к декабрю 2021г.</td> <td>107,3</td> <td>107,1</td> <td>106,6</td> <td>108,1</td> </tr> </tbody> </table>		Все товары и услуги	В том числе			продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги	<b>2023 год</b>					Январь	100,9	101,2	100,8	100,9	Февраль	100,9	101,1	99,9	101,6	Март	100,7	99,98	100,3	101,8	<b>I квартал</b>	<b>102,5</b>	<b>102,2</b>	<b>101,0</b>	<b>104,3</b>	Апрель	100,6	100,6	100,04	101,2	Май	100,8	100,1	100,5	101,6	Июнь	100,3	99,4	100,3	101,2	<b>II квартал</b>	<b>101,7</b>	<b>100,1</b>	<b>100,9</b>	<b>104,0</b>	Июль	100,7	100,7	101,3	100,2	Август	99,8	99,2	101,5	99,0	Сентябрь	100,6	100,8	101,1	100,04	<b>III квартал</b>	<b>101,2</b>	<b>100,7</b>	<b>103,9</b>	<b>99,3</b>	Октябрь	100,4	101,1	100,4	99,7	Ноябрь	101,1	101,4	100,3	101,5	Декабрь	100,3	101,5	100,1	99,2	<b>IV квартал</b>	<b>101,8</b>	<b>104,0</b>	<b>100,7</b>	<b>100,4</b>	Год	107,7	104,6	106,1	113,2	Декабрь 2022 г. к декабрю 2021г.	107,3	107,1	106,6	108,1	1,0531 <sup>138</sup>																																																																																
	Все товары и услуги			В том числе																																																																																																																																																																																					
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги																																																																																																																																																																																					
<b>2023 год</b>																																																																																																																																																																																									
Январь	100,9	101,2	100,8	100,9																																																																																																																																																																																					
Февраль	100,9	101,1	99,9	101,6																																																																																																																																																																																					
Март	100,7	99,98	100,3	101,8																																																																																																																																																																																					
<b>I квартал</b>	<b>102,5</b>	<b>102,2</b>	<b>101,0</b>	<b>104,3</b>																																																																																																																																																																																					
Апрель	100,6	100,6	100,04	101,2																																																																																																																																																																																					
Май	100,8	100,1	100,5	101,6																																																																																																																																																																																					
Июнь	100,3	99,4	100,3	101,2																																																																																																																																																																																					
<b>II квартал</b>	<b>101,7</b>	<b>100,1</b>	<b>100,9</b>	<b>104,0</b>																																																																																																																																																																																					
Июль	100,7	100,7	101,3	100,2																																																																																																																																																																																					
Август	99,8	99,2	101,5	99,0																																																																																																																																																																																					
Сентябрь	100,6	100,8	101,1	100,04																																																																																																																																																																																					
<b>III квартал</b>	<b>101,2</b>	<b>100,7</b>	<b>103,9</b>	<b>99,3</b>																																																																																																																																																																																					
Октябрь	100,4	101,1	100,4	99,7																																																																																																																																																																																					
Ноябрь	101,1	101,4	100,3	101,5																																																																																																																																																																																					
Декабрь	100,3	101,5	100,1	99,2																																																																																																																																																																																					
<b>IV квартал</b>	<b>101,8</b>	<b>104,0</b>	<b>100,7</b>	<b>100,4</b>																																																																																																																																																																																					
Год	107,7	104,6	106,1	113,2																																																																																																																																																																																					
Декабрь 2022 г. к декабрю 2021г.	107,3	107,1	106,6	108,1																																																																																																																																																																																					

<sup>137</sup> Социально-экономическое положение Московской области в январе-феврале 2024 г., <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241>. Более актуальные данные, по состоянию на дату оценки, отсутствуют.

<sup>138</sup> (=101,3/100\*101,5/100\*101,1/100\*100,4/100\*100,3/100\*100,1/100\*100,4/100\*100,1/100)

№	Показатель				Значение
	Экономическая ситуация				
	окопчанис				
	Все товары и услуги	В том числе			
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги	
	2024 год				
	Январь	100,8	101,3	100,4	100,7
	Февраль	100,8	100,7	100,1	101,6
9=5*6*7*8	Индекс пересчета в цены на дату оценки				1,751
10=1*9	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки				43 467 260

**Табл. 41. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания котельной, строение 4**

№	Показатель	Значение
1	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	9 875 877,40
2	Дата, по состоянию на которую определены затраты	20 мая 2014 г. / 01 июня 2014 г.
3	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2021 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 117 (октябрь 2021 г.), раздел 2.1) <sup>139</sup>	11,463
4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на июнь 2014 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 87 (апрель 2014 г.), раздел 2.1)	7,800

**Выпуск 87 - апрель 2014**

30

2  
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05912	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07309	0,06096	0,09392	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,037	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,360
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,631	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,298	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,640	6,298	6,391	5,381
2012 г.	8,454	6,679	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,214	8,249	7,285	8,079	8,175	7,523
1-й кв.	8,769	7,134	8,196	7,251	7,583	8,004	7,211
2-й кв.	10,336	7,166	7,678	6,828	7,645	7,962	7,226
3-й кв.	10,761	7,286	8,218	7,245	8,294	8,319	7,707
4-й кв.	10,825	7,669	8,903	7,635	8,795	8,420	7,951
2014 г.							
январь	10,605	7,662	8,738	7,531	8,625	8,385	8,013
февраль	10,549	7,721	8,819	7,588	8,682	8,448	8,046
март	10,361	7,663	8,647	7,552	8,598	8,375	7,947
1-й кв.	<b>10,505</b>	<b>7,682</b>	<b>8,735</b>	<b>7,557</b>	<b>8,635</b>	<b>8,403</b>	<b>8,002</b>
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2014 г. ПРОГНОЗ							
апрель	10,423	7,708	8,699	7,597	8,649	8,425	7,994
май	10,485	7,754	8,750	7,642	8,701	8,475	8,042
июнь	10,547	<b>7,800</b>	8,803	7,687	8,753	8,526	8,090

5=3/4	Коэффициент перехода от даты, по состоянию на которую определены затраты, к концу декабря 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,470
6	Коэффициент перехода от начала января 2022 г. к концу декабря 2022 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 121 (октябрь 2022 г.), раздел 2.1) <sup>140</sup>	1,1079

<sup>139</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

<sup>140</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

№	Показатель	Значение
7	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московской области на июнь 2023 г., по сравнению с ценами на декабрь 2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 123 (апрель 2023 г.), раздел 2.1) <sup>141</sup>	1,0272
8	Индекс потребительских цен за июль 2023 г. - февраль 2024 г. по непродовольственным товарам <sup>142</sup>	1,0531
9=5*6*7*8	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,761
10=1*9	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	17 393 946

**Табл. 42. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания КПП, строение 2**

№	Показатель	Значение
1	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	3 854 077,40
2	Дата, по состоянию на которую определены затраты	20 декабря 2013 г.
3	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2021 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 117 (октябрь 2021 г.), раздел 2.1) <sup>143</sup>	11,463
4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2013 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 86 (январь 2014 г.), раздел 2.1)	7,847

**Выпуск 86 • январь 2014**

**30**

**2**  
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
1-й кв.	8,078	6,384	6,937	6,324	6,515	6,785	5,419
2-й кв.	8,472	6,465	7,262	6,780	6,810	7,099	5,763
3-й кв.	8,686	6,776	7,718	7,379	7,363	7,732	6,322
4-й кв.	8,580	7,068	7,945	7,630	7,776	7,826	6,826
2013 г.							
1-й кв.	8,769	7,134	8,196	7,251	7,583	8,004	7,211
2-й кв.	10,336	7,166	7,678	6,928	7,645	7,962	7,225
3-й кв.	10,761	7,286	8,218	7,245	8,294	8,315	7,707
октябрь	10,821	7,568	8,863	7,610	8,767	8,390	7,912
ноябрь	10,821	7,591	8,890	7,633	8,793	8,415	7,935
декабрь	10,832	7,847	8,958	7,663	8,825	8,456	8,006
4-й кв.	10,825	7,669	8,903	7,635	8,795	8,420	7,951

5=3/4	Коэффициент перехода от даты, по состоянию на которую определены затраты, к концу декабря 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,461
6	Коэффициент перехода от начала января 2022 г. к концу декабря 2022 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 121 (октябрь 2022 г.), раздел 2.1) <sup>144</sup>	1,1079
7	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московской области на июнь 2023 г., по сравнению с ценами на декабрь 2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 123 (апрель 2023 г.), раздел 2.1) <sup>145</sup>	1,0272

<sup>141</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

<sup>142</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

<sup>143</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

<sup>144</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

<sup>145</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

№	Показатель	Значение
8	Индекс потребительских цен за июль 2023 г. - февраль 2024 г. по непродовольственным товарам <sup>146</sup>	1,0531
9=5*6*7*8	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,751
10=1*9	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	6 747 359

**Табл. 43. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству сети газопотребления**

№	Показатель	Значение
1	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	2 124 919,75
2	Дата, по состоянию на которую определены затраты	18 ноября 2015 г.
3	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2021 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 117 (октябрь 2021 г.), раздел 2.1) <sup>147</sup>	11,463
4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на ноябрь 2015 г., по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 94 (январь 2016 г.), раздел 2.1)	8,174

**Выпуск 94 - январь 2016**

**34**

**2**  
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,203	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,542	7,529	8,581	8,404	7,915
1-й кв.	10,505	7,682	8,735	7,557	8,635	8,403	8,002
2-й кв.	10,393	7,722	8,643	7,507	8,570	8,387	7,902
3-й кв.	10,344	7,810	8,637	7,488	8,605	8,418	7,835
4-й кв.	10,235	7,819	8,555	7,564	8,512	8,407	7,919
2015 г.							
1-й кв.	10,296	7,812	8,493	7,599	8,419	8,442	8,039
2-й кв.	9,985	7,826	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.	<b>9,869</b>	<b>8,002</b>	<b>8,341</b>	<b>7,849</b>	<b>8,184</b>	<b>8,445</b>	<b>8,261</b>
октябрь	9,923	8,119	8,444	7,929	8,193	8,506	8,301
ноябрь	9,922	8,174	8,491	7,955	8,249	8,541	8,325
декабрь	10,035	8,229	8,601	8,026	8,277	8,554	8,346
4-й кв.	<b>9,960</b>	<b>8,174</b>	<b>8,512</b>	<b>7,970</b>	<b>8,239</b>	<b>8,533</b>	<b>8,324</b>

5=3/4	Коэффициент перехода от даты, по состоянию на которую определены затраты, к концу декабря 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,402
6	Коэффициент перехода от начала января 2022 г. к концу декабря 2022 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 121 (октябрь 2022 г.), раздел 2.1) <sup>148</sup>	1,1079
7	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московской области на июнь 2023 г., по сравнению с ценами на декабрь 2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 123 (апрель 2023 г.), раздел 2.1) <sup>149</sup>	1,0272
8	Индекс потребительских цен за июль 2023 г. - февраль 2024 г. по непродовольственным товарам <sup>150</sup>	1,0531
9=5*6*7*8	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,681
10=1*9	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	3 571 288

Нетипичные дополнительные затраты или экономия средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью: не выявлены, введение корректировки не требуется.

<sup>146</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

<sup>147</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

<sup>148</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

<sup>149</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

<sup>150</sup> Скриншот источника информации представлен в таблице выше

Провести анализ соответствия фактически произведенных затрат рыночным данным не представляется возможным исходя из доступного оценщику объема информации. Настоящая оценка проводится исходя из допущения, что данные о величине понесенных затрат, предоставленные Заказчиком, соответствуют рыночным.

### Определение прибыли предпринимателя (ПП)

Согласно п. 31 ФСО V элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя. В данном случае затраты на привлечение финансирования на период строительства учитывать не требуется.

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



СРД-33, октябрь 2023 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %	
				Ноябрь 2022 г.	Октябрь 2023 г.
		соврем. постройки			
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	31	33
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	27-39	26-36
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	23	21
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	19	18
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	15
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	13
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	12
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	76	78
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	57	58
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	45	49

Рис. 79. Данные о размере прибыли предпринимателя<sup>151</sup>

Оценщик использовал значение прибыли предпринимателя для складов-терминалов на расстоянии от 10 до 20 км от МКАД (оцениваемые объекты расположены примерно в 10 км от МКАД, использовался наиболее сопоставимый тип объектов с учетом местоположения) в размере 78%.

Табл. 44 Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания насосной с резервуарами (строение 3) с учетом прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по строительству объектов, руб. без НДС	43 467 260
Прибыль предпринимателя, %	78,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	77 371 723

Табл. 45. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания котельной (строение 4) с учетом прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по строительству объектов, руб. без НДС	17 393 946
Прибыль предпринимателя, %	78,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	30 961 223

<sup>151</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», октябрь 2023 г.

**Табл. 46. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству здания КПП (строение 2) с учетом прибыли предпринимателя**

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по строительству объектов, руб. без НДС	6 747 359
Прибыль предпринимателя, %	78,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	12 010 299

**Табл. 47. Расчет затрат на воспроизводство выполненных работ по строительству сети газопотребления с учетом прибыли предпринимателя**

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по строительству объектов, руб. без НДС	3 571 288
Прибыль предпринимателя, %	78,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	6 356 893

### Определение обесценения (износа и устареваний)

Согласно п. 33 ФСО V различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное (моральное, технологическое) устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

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

*Физический износ (К<sub>физ</sub>)* — это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

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

Величина физического износа определялась согласно Приказу Росстата от 15 июня 2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» ([http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/)) на основе данных о техническом состоянии объектов, предоставленных Заказчиком.

**Табл. 48. Критерии оценки технического состояния**

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
1 - Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	«Почти новое» здание/сооружение, которое пребывало в недолгой эксплуатации, в очень хорошем состоянии (не требуется ремонт)	от 5 до 10

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонт)	от 10 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100

Инфраструктурные объекты зданий насосной с резервуарами, котельной и КПП были построены в 2014 году. Имеют хорошее состояние (мелкие повреждения как во внутренних помещениях, так и снаружи, которые устраняются в ходе плановых косметических ремонтов), поэтому степень износа принимается равной 15% (минимальное значение диапазона «3-хорошее состояние»). Год строительства сети газопотребления – 2018, учитывая незначительные сроки эксплуатации степень износа принимается равной 10% (значение диапазона «2-очень хорошее состояние» (мелкие повреждения, которые не требуют ремонта)).

*Функциональное устаревание (износ) ( $K_{ФУ}$ )* — это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Признаки функционального устаревания не выявлены.

*Экономическое (внешнее) обесценение ( $K_{ЭО}$ )* — это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Признаки экономического обесценения не выявлены.

Величина совокупного обесценения (износа и устареваний) определяется по формуле:

$$I_{\text{совокуп}} = 1 - (1 - K_{\text{фи}}) \times (1 - K_{\text{фу}}) \times (1 - K_{\text{эо}}).$$

**Табл. 49. Итоговый расчет стоимости затратным подходом здания насосной с резервуарами, строение 3**

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	77 371 723
Физический износ	15,0%
Функциональное устаревание	0,0%
Экономическое обесценение	0,0%
Совокупное обесценение (износ и устаревания)	15,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб.	65 765 965
<b>Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб. с учетом округления без НДС</b>	<b>65 766 000</b>
<b>Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб. с учетом округления с НДС</b>	<b>78 919 200</b>

**Табл. 50. Итоговый расчет стоимости затратным подходом здания котельной, строение 4**

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	30 961 223
Физический износ	15,0%
Функциональное устаревание	0,0%
Экономическое обесценение	0,0%
Совокупное обесценение (износ и устаревания)	15,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб.	26 317 040
<b>Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб. с учетом округления без НДС</b>	<b>26 317 000</b>
<b>Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб. с учетом округления с НДС</b>	<b>31 580 400</b>

**Табл. 51. Итоговый расчет стоимости затратным подходом здания КПП, строение 2**

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	12 010 299
Физический износ	15,0%
Функциональное устаревание	0,0%



Показатель	Значение
Экономическое обесценение	0,0%
Совокупное обесценение (износ и устаревания)	15,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб.	10 208 754
<b>Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб. с учетом округления без НДС</b>	<b>10 209 000</b>
<b>Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб. с учетом округления с НДС</b>	<b>12 250 800</b>

**Табл. 52. Итоговый расчет стоимости затратным подходом сети газопотребления**

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	6 356 893
Физический износ	10,0%
Функциональное устаревание	0,0%
Экономическое обесценение	0,0%
Совокупное обесценение (износ и устаревания)	10,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб.	5 721 204
<b>Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб. с учетом округления без НДС</b>	<b>5 721 000</b>
<b>Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб. с учетом округления с НДС</b>	<b>6 865 200</b>

## 6.4. Доходный подход

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

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

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

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

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

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

(a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости<sup>152</sup>;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- g- период создания или преобразования оцениваемого объекта<sup>153</sup>;
- E<sub>q</sub>- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I<sub>q</sub>-прогнозируемые денежные потоки;
- V<sub>k</sub>- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);

<sup>152</sup> Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

<sup>153</sup> Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

- $Y_q$ - норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

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

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

2) определение денежного потока.

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

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

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

*В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключен долгосрочный договор аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста, который не подлежит расторжению в течение первых 6-ти лет (п. 4.1 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г.). Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков. Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки. Кроме того, учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность, наиболее целесообразным является применение метода дисконтирования денежных потоков для корректного учета динамики изменения показателей.*

#### 6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода

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

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

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

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

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

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

*Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,68<sup>154</sup> года (исходя из даты оценки – 28 апреля 2024 г.). Последний год прогнозного периода – 2027 г.*

*Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. с Дополнительным соглашением №1 от 01 декабря 2023 г. по оцениваемым объектам заключен на 10 лет. Учитывая, что заключенный договор аренды имеет условия, соответствующие рыночным данным (см. далее анализ соответствия условий рыночным в п. 6.4.3 и 6.4.4), его продление также возможно на рыночных условиях или возможно заключение договоров аренды с новыми арендодателями на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объектов недвижимости, на конец прогнозного периода и постпрогнозный период, Оценщик допускает, что будет действовать аналогичный договор аренды (продлен текущий или заключен новый).*

### 6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока

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

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

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.4 Отчета);
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Источником формирования доходов для оцениваемого имущества является арендная плата.

Расчет стоимости проводится с учетом наличия Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены.

Долгосрочный договор аренды заключен 26 октября 2021 г. на 10 (десять) лет с даты подписания Акта приема-передачи с правом любой из Сторон расторгнуть Договор в одностороннем порядке в течение 1 (одного) месяца по истечении 6 (шестого) года с даты подписания Акта приема-передачи (п. 4.1 Договора).

При этом согласно п. 4.2 Договора, Арендатор не имеет преимущественного права на заключения договора аренды на новый срок, предусмотренного п. 1 ст. 621 ГК РФ.

Согласно п. 2.5 и 5.1.1 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г., а также Дополнительному соглашению №1 от 01 декабря 2023 г. для расчета арендной платы используются следующие величины арендуемой площади помещений:

**Табл. 53. Арендуемые площади помещений и количество машиномест согласно Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г. и Дополнительному соглашению №1 от 01 декабря 2023 г.**

Наименование	Площадь по Договору, кв. м/Количество, шт. (для машиномест)
Помещения сухого склада	13 235,70
Помещения температурно-контролируемого склада (+18С)	8 750,80
Помещения морозильного склада (-20С)	2 212,90

<sup>154</sup> 0,68 года – доля года с даты оценки (28 апреля 2024 г.) по 31 декабря 2024 г.

Наименование	Площадь по Договору, кв. м/Количество, шт. (для машиномест)
Помещения АБЧ	2 177,00
Машиноместо (грузовые автомобили)	80,00
Машиноместо (легковые автомобили)	30,00
Уличная площадка	1 000,00
<b>Общая площадь помещений:</b>	<b>26 376,40</b>

Средневзвешенная арендная ставка по комплексу составляет 6 236,91 руб./кв. м/год (без НДС).

Все расходы собственника компенсирует арендатор в соответствии с фактическими расходами (подробнее см. п.6.4.4 Отчета).

Далее Оценщик проанализировал соответствие арендных ставок, указанных в долгосрочном договоре аренды, рыночным данным. Для этого были рассмотрены наиболее сопоставимые предложения, представленные на открытом рынке.

**Табл. 54. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда) и расчет диапазона арендной ставки с учетом корректировок**

№ п/п	Класс качества	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Точная ссылка	Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС и без учета ОПЕХ	Корректировка на торг	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без учета ОПЕХ с учетом корректировок
1	A	Московская область, Домодедово, мкр. Востряково, ул. Рябиновая, 10	40 000	<a href="https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/274128082/">https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/274128082/</a>	14 400	-10,08%	10 790
2	A	Московская обл., г.о. Домодедово, пос. Государственного племенного завода Константиново, Объездное ш., 3	20 000	<a href="https://www.avito.ru/konstantinovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_a_klassa_20_000_kv.m_3676371363">https://www.avito.ru/konstantinovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_a_klassa_20_000_kv.m_3676371363</a>	9 600	-10,08%	7 194
3	A	Московская обл., г.о. Подольск, территория Пром-ТехАльянс, 1с1	9 547	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_voskresenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9547_m_borisovskiy_2456536117">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_voskresenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9547_m_borisovskiy_2456536117</a>	11 700	-10,08%	8 767
4	A	Московская область, Домодедово, мкр. Северного, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/15	2 000	<a href="https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/299029206/">https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/299029206/</a>	12 000	-10,08%	6 812
5	A	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы, склад 104	6 000 - 100 000	<a href="https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/">https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/</a>	9 000	-10,08%	6 744
6	A	Московская обл., Подольск, мкр-н Львовский, пр. Металлургов, 4	5 000	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_5000_m_valishev_o_2933664679">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_klassa_a_5000_m_valishev_o_2933664679</a>	9 504	-10,08%	7 122
7	A	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, проезд Бережковский, 17	8 000	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/276958113/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/276958113/</a>	12 500	-10,08%	7 186
8	A	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Коммунальная, 18	5 300	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/293417585/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/293417585/</a>	10 296	-10,08%	7 715
<b>Минимум, руб./кв. м в год без НДС без учета ОПЕХ</b>							<b>6 744</b>
<b>Максимум, руб./кв. м в год без НДС без учета ОПЕХ</b>							<b>10 790</b>
<b>Среднее, руб./кв. м в год без НДС без учета ОПЕХ</b>							<b>7 791</b>

Ниже приведено описание корректировок.

*Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки)*

**б) Арендная ставка**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,08	6,11	13,78
Складские объекты класса «В»	9,57	6,03	13,24

**Рис. 80. Скидки на торг при аренде высококласных складских объектов<sup>155</sup>**

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение в размере -10,08%.

*Корректировка на наличие ОРЕХ в арендной ставке*

Для определения ставки аренды без учета ОРЕХ Оценщик использовал рыночные данные.

*Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД -33, октябрь 2023 г.*

Согласно СРД-33 операционные расходы (с коммунальными платежами) для производственно-складской недвижимости класса А, расположенной в Московской области, составляют 2 308 – 3 511 руб./кв. м/год с НДС, среднее значение составляет: 2 910 руб./кв. м/год с НДС.

**Таблица 1.6.1**

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2308-3511	1812 - 3076	1299 - 2477

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

*Корректировка на тип площадей в составе общей площади зданий*

С учётом наличия 2 212,9 кв. м морозильного склада (8,4%) и 2 177,00 кв. м (8,3%) административно-бытовых помещений скорректированная средневзвешенная ставка аренды на рынке Московского региона в зоне расположения Объекта оценки в классе А складской недвижимости составит  $7\,791 \cdot 83,4\% + 7\,791 \cdot 1,87^{156} \cdot 8,4\% + 7\,791 \cdot 1,60 \cdot 8,3\% = 8\,760$  руб./кв. м/год (без НДС).

Для административно-бытовой части корректировка на тип площадей в составе общей площади здания вводится на основании аналитических данных исследования ABN Group.

<sup>155</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

<sup>156</sup> 1,872 (согласно п. 6.1.5 Отчета)

Т1. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,60	1,24	1,95

**Рис. 81. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса**<sup>157</sup>

Для морозильного склада корректировка вводится на основании фактических данных Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. Ставка аренды для морозильного склада при использовании фактического коэффициента и рыночных данных о ставке аренды сухого склада составила 14 569,75 руб./кв. м/год (без НДС) (7 791\*1,87).

Как было отмечено в п. 4.4.1 Отчета рынок мультитемпературных складов, а именно холодильных и морозильных складов, узок. Такие склады строятся, как правило, по запросу, а не для спекулятивных целей. Поэтому количество предложений на рынке аренды ограничено. Отсутствие вакантных морозильных помещений в субрынке либо недостаточное их количество для репрезентативной выборки не позволяет достоверно определить среднюю ставку по такому типу помещений в конкурентной зоне.

Оцениваемый объект в своем составе имеет также помещения температурно-контролируемого склада (+18С). Однако, учитывая, что рынок помещений такого типа отсутствует и преимущества подобных помещений спорны, корректировка на наличие указанных помещений не вводится, а их площадь учтена в площади сухого склада.

Таким образом, фактическая ставка аренды по Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г. и Дополнительному соглашению №1 от 01 декабря 2023 г. соответствует нижнему диапазону среднерыночных данных, отклонение составило около 28,81% (8 760,00(среднерыночная ставка с учетом структуры площадей)/6 236,91 (фактическая средневзвешенная ставка)-1), что является допустимой вариативностью на рынке. Следует отметить, что в связи с конфиденциальностью в Отчете представлена часть проведенного анализа, раскрытие которой допустимо согласно политике конфиденциальности правообладателя.

Согласно п. 5.2 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. ежегодно (один раз в год), начиная с даты истечения одного календарного года, исчисляемого с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты, в соответствии с Договором купли-продажи, и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды ставка Базовой арендной платы и плата за парковку автоматически увеличивается на 5% (пять) процентов. Право собственности Покупателя зарегистрировано 24 января 2022 г., таким образом, первая индексация проведена с 24 января 2023 г., вторая с 24 января 2024 г.

Согласно п. 1.1.6 Дополнительного соглашения №1 от 01 декабря 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г. ежегодно, начиная с 01 декабря 2024 г. и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Плата за уличную площадку автоматически увеличивается на 5% (пять) процентов.

Следует отметить, что данные величины сопоставимы с размером прогнозного уровня инфляции в 2024, 2025 гг. и далее, которая составит 4,0-4,5%<sup>158</sup> и соответствует общей социально-экономической обстановке, в частности адекватна при сравнении с прогнозируемым темпом экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки.

Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2024 год — рост до 2,1% (+0,3 п. п.), в 2025 году — на 0,2 п.п. до 1,7%, на конец горизонта — на 0,1 п.п. до 1,6%. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,9% (опрос в марте: +7,3%). Оценка долгосрочных темпов роста не изменилась: +1,5%.<sup>159</sup>

<sup>157</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), AVN Group, 01.01.2024 г.

<sup>158</sup> Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, 22 сентября 2023 г., [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2024\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2025\\_i\\_2026\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html)

<sup>159</sup> По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, апрель 2024 г. – URL: [https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)



К дальнейшему расчету Оценщик принимает условия действующего долгосрочного договора аренды и производит ежегодную индексацию арендной платы на 5% в год.

**Табл. 55. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном периоде**

Наименование / Период	28.04.2024- 31.12.2024 <sup>160</sup>	2025	2026	2027	Постпрогноз- ный период
Площадь по ДА, кв. м	26 376,40	26 376,40	26 376,40	26 376,40	26 376,40
Арендная плата без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	6 236,91	6 548,76	6 876,20	7 220,01	7 581,01
Период (доля года)	0,68	1	1	1	1
<b>Денежный поток, руб. без НДС</b>	<b>111 042 437,41</b>	<b>172 732 680,42</b>	<b>181 369 314,44</b>	<b>190 437 780,16</b>	<b>199 959 669,17</b>

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения обусловлена фиксированными условиями долгосрочного договора в части индексации. Анализ темпа индексации приведен выше по тексту Отчета.

#### 6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы в размере фактических затрат, понесенных Арендодателем в связи с уплатой налога на имущество, земельного налога, платы за пользование инженерной инфраструктурой и дорожной сетью Комплекса, расходами Арендодателя на страхование, а также в связи с содержанием и ремонтом подъездных путей, по которым обеспечен доступ в Комплекс, за 1 (один) месяц (не включая НДС). В случае изменения законодательства о налогах и сборах, увеличения земельного налога и налога на имущество, связанных с владением Объектом и/или Земельным участком, платы за пользование инженерной инфраструктурой и дорожной сетью Комплекса, расходов на содержание и ремонт подъездных путей к Комплексу, размер Операционных расходов подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки/ платы/ расходов для Арендодателя.

Согласно п. 5.1.3 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере всех платежей за электроэнергию, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение (канализация) и иных платежей, потребленных Арендатором в Комплексе. Переменная часть арендной платы определяется на основании расходов, понесенных Арендодателем на обеспечение оказания коммунальных услуг Арендатору в Комплексе, размер которых указывается Арендодателем в счетах на уплату Переменной арендной платы.

Кроме того, на основании п. 7.3 Долгосрочного договора аренды от 26 октября 2021 г. Арендатор обязуется осуществлять эксплуатацию и техническое содержание:

- своими силами (или силами третьих лиц) и за свой счет содержать в исправном состоянии и эксплуатировать объекты, включая все инженерные системы и механизмы, в том числе, но не исключительно, оборудование, вентиляцию, доковые ворота и уравнивательные платформы, а также прилегающую территорию, проводить капитальный ремонт оборудования, менять расходные части, проводить тестовые работы и иные работы, необходимые для надлежащего функционирования оборудования, в соответствии с инструкциями по эксплуатации, техническими паспортами и рекомендациями производителя;
- самостоятельно осуществлять регулярное техническое обслуживание и проводить текущий ремонт конструктива объектов, включая полы и кровлю, а также инженерных коммуникаций, проборов и оборудования в течение всего срока действия Договора;
- самостоятельно проводить капитальный ремонт конструктива объектов, включая полы и кровлю, в течение 5 (пяти) лет в даты вступления Договора в силу;
- содержать комплекс, в том числе объекты, а также прилегающую к ним территорию, в чистом виде и свободным от мусора, в том числе мыть поверхность окон по мере загрязнения;
- осуществлять уборку (чистку) снега и льда в зимний период на территории комплекса, в том числе на прилегающей к зданиям территории, в том числе и в придоковой зоне, в случае необходимости - вывезти снег с территории комплекса.

<sup>160</sup> Данный период составляет 0,68 года – с 28 апреля 2024 г. по 31 декабря 2024 г.

- совершать за свой счет иные действия, включая, но не ограничиваясь, уборку и ремонт в объектах в соответствии с указаниями уполномоченных органов/организаций, данными по результатам любого осмотра, проверки и инспекции, при проведении которых выяснилось, что Арендатор нарушает правил безопасности, правил пожарной безопасности, санитарные нормы или другие такие предписания и правила, действующие в Российской Федерации;
- осуществлять эксплуатацию, ремонт, замену, чистку и содержание системы пожарной сигнализации, системы автоматического пожаротушения, противопожарного водопровода; службы безопасности, системы сигнализации, а также других систем в объектах;
- совершать за свой счет иные действия в целях поддержания надлежащего технического состояния объектов, инженерных систем, оборудования и т.д.

Фактические данные о ретроспективных расходах Оценщику не предоставлены в связи с их конфиденциальностью, в связи с этим провести их анализ не представляется возможным.

Данные о рыночном размере операционных расходов представлены в п.4.4 Отчета.

*Таким образом, в данном случае прогноз расходов не производится, так как при расчете денежных потоков учитывается только базовая (т.е. чистая) арендная плата. Все расходы собственника компенсирует арендатор исходя из фактических затрат.*

#### 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)<sup>161</sup>, 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:

---

<sup>161</sup> Применим в рамках оценки бизнеса

**Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрчный темп роста цен на недвижимость<sup>162</sup>**

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.

**Табл. 56. Определение ставки капитализации согласно открытым источникам<sup>163</sup>**

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
1	-	-	10,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.04.2024 г. (значение для класса А)	<a href="https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3454-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2024-goda">https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3454-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2024-goda</a>
2	10,00%	12,00%	10,00%	Рынок инвестиций. 2023 г., NF Group (значение для премиальной складской недвижимости, минимальное значение учитывая класс и расположение объекта)	<a href="https://kf.expert/publish/rynok-investicij-2023">https://kf.expert/publish/rynok-investicij-2023</a>

<sup>162</sup> Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

<sup>163</sup> Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции, т.е. учитывает в себе резерв на замещение.

№ п.п.	Ставка капитализации		Значение, принимаемое к расчету	Источник	Ссылка на источник																														
	min значение	max значение																																	
				<p>офисная недвижимость – 10,0–11,0%, <b>складская недвижимость – 10,0–12,0%</b>, торговая недвижимость – 10,0–13,0%.</p> <p>Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных</p>	<p>тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую стороны особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.</p>																														
<p>На банки пришлось 16% от объема вложений, еще 14% вложили конечные пользователи.</p> <p>По итогам 2023 года средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы:</p>																																			
<p>Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости Московского региона</p> <p>— Средние ставки капитализации складских объектов — Средние ставки капитализации торговых объектов — Средние ставки капитализации офисных объектов</p> <p>Источник: NF Group Research, 2024</p>																																			
3	8,50%	14,40%	11,50%	«Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г. (значение для специализированных высококлассных складских объектов на активном рынке, Москва и область).																															
<p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и складские типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.</p> <p>Таблица 40). Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Специализированные высококлассные складские объекты.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва и Московская область</td> <td>11,5%</td> <td>8,5%</td> <td>14,4%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>11,3%</td> <td>8,3%</td> <td>14,2%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>11,7%</td> <td>8,6%</td> <td>14,8%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.</td> <td>11,8%</td> <td>8,9%</td> <td>14,7%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с численностью населения до 500 тыс. чел.</td> <td>12,0%</td> <td>9,1%</td> <td>14,9%</td> </tr> </tbody> </table>						№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва и Московская область	11,5%	8,5%	14,4%	2	Санкт-Петербург	11,3%	8,3%	14,2%	3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,7%	8,6%	14,8%	4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,8%	8,9%	14,7%	5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,0%	9,1%	14,9%
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																
1	Москва и Московская область	11,5%	8,5%	14,4%																															
2	Санкт-Петербург	11,3%	8,3%	14,2%																															
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,7%	8,6%	14,8%																															
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,8%	8,9%	14,7%																															
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,0%	9,1%	14,9%																															
4	-	-	11,50%	Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона, 2023 г., Ricci	<a href="https://ricci.ru/wp-content/uploads/2024/04/ricci-warehouse-market-report_-4q-2023.pdf">https://ricci.ru/wp-content/uploads/2024/04/ricci-warehouse-market-report_-4q-2023.pdf</a>																														

№ п.п.	Ставка капитализации		Значение, принимаемое к расчету	Источник	Ссылка на источник														
	min значение	max значение																	
<b>ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2023</b>																			
	Показатель	2022	2023	Динамика <sup>2</sup>	Прогноз <sup>3</sup>														
	Общий объем предложения, кв. м	17 580 800 <sup>4</sup>	18 790 800	▲	▲														
	в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период	1 699 100	1 210 000	▼	▲														
	Объем сделок, кв. м	1 478 600	3 024 700	▲	▼														
	Доля вакантных площадей	2,3%	0,3%	▼	▶														
	Ставка аренды <sup>1</sup> , руб./кв. м/год	5 700	8 500	▲	▲														
	Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	55 000-65 000	75 000-80 000	▲	▲														
	Ставка капитализации	10%	11,5%																
	Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год	1 200-1 500	1 600-2 000																
	<sup>1</sup> Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов <sup>2</sup> Динамика в сравнении с 2022 г. <sup>3</sup> Прогноз на 2024 г. <sup>4</sup> Исключены сгоревшие блоки распределительного центра компании OZON																		
	Источник: Ricci																		
5	10,56%	15,12%	10,56%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group, 01.01.2024 г. (минимальное значение, учитывая класс и выгодное расположение объекта, кроме того, среднее значение не соответствует иным аналитическим материалам)															
	б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД																		
				<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»</td> <td>12,93</td> <td>10,56</td> <td>15,12</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»</td> <td>12,55</td> <td>10,46</td> <td>14,88</td> </tr> </tbody> </table>		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		от	до	Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,93	10,56	15,12	Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,55	10,46	14,88
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																	
		от	до																
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,93	10,56	15,12																
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,55	10,46	14,88																
6	11,00%	12,25%	11,00%	Инвестиции в недвижимость России, 1 квартал 2024 г., IBC Real Estate (минимальное значение учитывая класс и расположение объекта)	<a href="https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/">https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/</a>														

№ п.п.	Ставка капитализации		Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение		
	10,76%		Значение, принимаемое к расчету, %	

Таким образом, ставка капитализации принята в размере среднего значения по вышеприведенным источникам и составила 10,76%.

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования. В качестве долгосрочного темпа роста Оценщик принимает темп инфляции.

Табл. 57. Данные о прогнозном темпе инфляции

Год	2024	2025	2026	2027 <sup>164</sup>	Источник
Инфляция, %	4,50%	4,00%	4,00%	4,00%	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, 22 сентября 2023 г., <a href="https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html">https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html</a>

<sup>164</sup> По данным указанных источников инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 году и останется на этом уровне далее, в связи с чем Оценщик использовал в 2027 г. и далее темп в размере 4%.

## Прогнозы социально-экономического развития

Приоритетные направления / Макроэкономика / Прогнозы социально-экономического...

### Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

22 сентября 2023 18:00

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (PDF 119МБ)

Приложения (72 304КБ)

Министерство экономического развития Российской Федерации						
Исходные условия для формирования вариантов развития экономики						
	вариант	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
<b>1. Внешние и сопряженные с ними условия</b>						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
	Консервативный		62,9	64,3	58,7	56,5
<b>2. Внутренние условия</b>						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0
	Консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
в среднем за год, %	Базовый	13,8	5,8	7,2	4,2	4,0
	Консервативный		5,9	8,2	4,0	3,9
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
	Консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3
		5,20%	4,10%	4,00%	4,00%	

Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: апрель 2024 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo\_br/)

## Макроэкономический опрос Банка России

### Результаты опроса: апрель 2024 года\*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,2 (15,2)	4,1 (14,1)	4,0 (14,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9 (16,9)	4,5 (14,5)	4,0 (14,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходящих дней)	5,7	10,8	5,5	14,5 (14,5)	10,4 (10,4)	8,1 (8,1)
ВВП (% г/г)	5,9	1,2	3,6	2,1 (10,8)	1,7 (13,8)	1,6 (13,8)

\*\* Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ. Даты проведения опроса: 12 – 16 апреля 2024 года. Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 26 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей в целом сузились. При этом диапазоны прогнозов ключевой ставки, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent существенно расширятся к концу прогнозного периода.

Значение, принимаемое к расчету (среднее), %	4,85%	4,05%	4,00%	4,00%		
--	-------	-------	-------	-------	--	--

Принимаемая к расчету в качестве долгосрочного темпа роста величина соответствует величинам ежегодной индексации согласно заключенному долгосрочному договору аренды и подтверждается различной справочной и аналитической информацией. Так, значения ожидаемого среднегодового роста арендных ставок в 2024-2028 гг. в рассматриваемом сегменте составляют от 2,9% до 10,8%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 58. Значение "Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующие 5 лет (2024-2028 гг.)", % в год. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельные арендные ставки</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	6,5%	2,6%	10,4%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	6,8%	2,9%	10,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	6,2%	2,3%	10,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	5,5%	1,7%	9,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	6,4%	2,6%	10,2%

Рис. 82. Информация о долгосрочном темпе роста<sup>165</sup>

В практике, сложившейся в сегменте, расчеты арендатора и арендодателя состоят из следующих статей:



Первые три составляющие подлежат ежегодной индексации. Размер индексации может быть привязан к индексу потребительских цен, может быть зафиксирован на уровне 5-6% либо представлять собой коридор, например, индексация на уровне ИПЦ, но не менее 4% и не более 8%.\*

Рис. 83. Информация о долгосрочном темпе роста<sup>166</sup>

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

<sup>165</sup> Справочник оценщика недвижимости -2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценщиков

<sup>166</sup> Структура арендного платежа, июнь 2023 г., <https://www.cmw.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/skladskaya-nedvizhimost/2023/struktura-arendnogo-platezha-opex/>



не учитывает. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

Представленные по состоянию на дату оценки и дату составления Отчета в открытом доступе аналитические материалы позволяют принять в качестве долгосрочного темпа роста темп изменения инфляции с допущением об отсутствии существенных погрешностей в проводимых расчетах. Однако Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

**Табл. 58. Определение ставки дисконтирования**

Показатель	Значение					
	Период	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %				10,76%		
Долгосрочный темп роста в год, %		4,85%	4,05%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %		15,61%	14,81%	14,76%	14,76%	14,76%

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

#### **Учет инфляционной составляющей**

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

#### **Учет рисков**

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

### **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 2024 г. составляет: 0,34=0,68 года / 2.

**Табл. 59. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде**

Период	28.04.2024-31.12.2024	2025	2026	2027
Денежный поток, руб. без НДС	111 042 437,41	172 732 680,42	181 369 314,44	190 437 780,16
Период	0,68	1,68	2,68	3,68
Середина периода (период дисконтирования)	0,34	1,18	2,18	3,18

Период	28.04.2024-31.12.2024	2025	2026	2027
Ставка дисконтирования	15,61%	14,81%	14,76%	14,76%
Коэффициент дисконтирования	0,9522	0,8462	0,7372	0,6424
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	105 737 256,59	146 171 518,31	133 710 935,98	122 339 214,69

#### 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. 60. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)**

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать ежегодную индексацию арендной платы и возможную динамику изменения операционных расходов
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. 61. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб. без НДС**

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб.	199 959 669,17
2	Ставка капитализации, %	10,76%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. (3=1/2)	1 858 361 237,66
4	Период дисконтирования	3,68
5	Коэффициент дисконтирования <sup>167</sup>	0,5997
6	Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)	1 114 416 276,04

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,68.

#### 6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

<sup>167</sup> Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.4.6 Отчета

**Табл. 62. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода**

Период	28.04.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	105 737 256,59	146 171 518,31	133 710 935,98	122 339 214,69	-
Текущая терминальная (пост-прогнозная) стоимость, руб. без НДС					1 114 416 276,04
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>1 622 375 202</b>				

## **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 поперочных к итоговому результату оценки не представляется возможным. В соответствии с п. 2 ФСО V оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение рыночного (сравнительного) подхода для расчета стоимости оцениваемого земельного участка приводит к наиболее достоверному результату оценки.

Для определения стоимости инфраструктурных объектов Оценщик использовал затратный подход. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по сравнительному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поперочных к итоговому результату оценки не представляется возможным, так как данные объекты не представлены к продаже на рынке и не генерируют доходы отдельно от других частей комплекса. В соответствии с п. 2 ФСО V оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение затратного подхода для

определения стоимости инфраструктурных объектов приводит к наиболее достоверному результату оценки.

Для определения стоимости Объекта оценки (зданий с учетом земельного участка и его улучшений) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. В данном случае затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

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

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8

Рис. 84. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка<sup>168</sup>

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1

Рис. 85. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка<sup>169</sup>

Табл. 63. Неопределенность величины стоимости

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

Табл. 64. Неопределенность величины стоимости Объекта оценки

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	1 905 497 779	1 622 375 202	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.	1 581 563 157	1 306 012 037	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	2 229 432 402	1 938 738 366	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	
	1 581 563 157	1 938 738 366	-
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются</b>			

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

<sup>168</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

<sup>169</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

отдан Оценщиком сравнительному подходу, так как доходный подход учитывает конкретные условия заключенного Договора аренды, ставка по которому находится в нижней части рыночного диапазона, в связи с чем доходный подход в меньшей степени отражает специфику Объекта оценки.

**Табл. 65. Ранжирование факторов**

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

**Табл. 66. 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%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100,00%</b>	<b>44,86%</b>	<b>55,14%</b>

**Табл. 67. Согласование результатов для Объекта оценки**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	1 905 497 779	1 622 375 202	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>55,14%</i>	<i>44,86%</i>	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до миллионов рублей, руб.</b>	<b>1 778 000 000</b>		

**Табл. 68. Согласование результатов для земельного участка**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	378 000 000	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1,00</i>	-	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.<sup>170</sup></b>	<b>378 000 000</b>		

**Табл. 69. Согласование результатов для здания насосной**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	Не применялся	Не применялся	65 766 000
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1</i>	-	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС</b>	<b>65 766 000</b>		

<sup>170</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельных участков величина НДС не применима

**Табл. 70. Согласование результатов для здания котельной**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	Не применялся	Не применялся	26 317 000
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1</i>	-	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС</b>		<b>26 317 000</b>	

**Табл. 71. Согласование результатов для здания КПП**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	Не применялся	Не применялся	10 209 000
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1</i>	-	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС</b>		<b>10 209 000</b>	

**Табл. 72. Согласование результатов для сооружения сети газопотребления**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки	Не применялся	Не применялся	5 721 000
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1</i>	-	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС</b>		<b>5 721 000</b>	

**Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию 28 апреля 2024 г.<sup>171</sup> составляет:**

**1 778 000 000 (Один миллиард семьсот семьдесят восемь миллионов) рублей без учета НДС,**

*в том числе:*

**Табл. 73. Результаты оценки Объекта оценки**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС <sup>172 173</sup>
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148	378 000 000
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223	1 291 987 000
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224	65 766 000
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222	26 317 000
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221	10 209 000
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская обл., Ленинский р-н, д. Горки	50:21:0070211:1552	5 721 000
	<b>Итого</b>		<b>1 778 000 000</b>

<sup>171</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4 Отчета

<sup>172</sup> В соответствии с пп. б 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.

<sup>173</sup> 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

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.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**



## Приложение 1. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 6

«01» марта 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО»**, имеющее лицензию ФКЦБ России от «07» февраля 2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Стрелецкого Алексея Станиславовича, действующего на основании доверенности № 182-21-ПР, именуемое в дальнейшем «Заказчик»

и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 года:

1	Объект оценки/ Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 6
2	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев; ограничения (обременения) прав: доверительное управление, аренда.
3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИ комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного



		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	<p>1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование;</p> <p>4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6	Иные расчетные величины	Не определяются
7	Дата оценки	28 апреля 2024 г.
8	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>— 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.</p> <p>— 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</p>



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 /



	<p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p>
--	--



	<p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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.</p> <p>— 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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li><li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li><li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li></ul> <p>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.</p> <p>— 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.</p> <p>— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p>
--	--



		<p>— Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г. и иные договоры аренды (в случае их наличия на дату оценки) будут действительными в течение всего срока аренды и их существенные условия не будут изменены.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
9	Специальные и иные существенные допущения	<p>Специальные допущения: необходимость специальных допущений не выявлена.</p> <p>Иные существенные допущения:</p> <p>— Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.</p>
10	Ограничения оценки	<p>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.</p> <p>Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.</p>
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	<p>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.</p>



12	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
13	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
14	Стоимость услуг	
15	Срок проведения оценки	до 28 апреля 2024 г. (включительно)
16	Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
17	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> <li>- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;</li> <li>- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;</li> <li>- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;</li> <li>- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;</li> <li>- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;</li> <li>- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 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);</li> <li>— Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);</li> <li>— Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);</li> <li>— Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);</li> <li>— Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);</li> </ul>



		<p>— Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);</p> <p>— 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);</p> <p>— Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.</p>
20	Сведения об оценщике, выполняющем оценку и подписывающем отчет	<p>Овчинников Виктор Сергеевич, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Ростгосстрах», страховой полис № 27850011-1007227-134-000455 от 23 ноября 2023 года на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия полиса страхования: с 01 января 2024 года по 31 декабря 2026 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 11 (Одиннадцати) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.</p>

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Земельный участок общей площадью 46 789 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1	50:21:0070211:148
2	Нежилое здание общей площадью 26 376,4 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 1	50:21:0070211:1223
3	Нежилое здание (насосная с резервуарами) общей площадью 439,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 3	50:21:0070211:1224





№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
4	Нежилое здание (котельная) общей площадью 54 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4	50:21:0070211:1222
5	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) общей площадью 93,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 2	50:21:0070211:1221
6	Сооружение (сеть газопотребления) протяженностью 27 м, расположенное по адресу: Московская область, р-н Ленинский, д. Горки	50:21:0070211:1552

Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего **Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд недвижимости «Рентный доход ПРО» № 207-ОН/130/2021 от 28 апреля 2021 года** и выполнено в 2 (Двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От Заказчика

От Исполнителя

Представитель по доверенности  
ООО Сбережения плюс Д.У. Закрытого паевого  
инвестиционного комбинированного фонда  
«Рентный доход ПРО»

Генеральный директор  
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

\_\_\_\_\_/Стрелецкий А.С./





\_\_\_\_\_/Найчук С.О./



Идентификатор документа 7b82beae-7d24-4bc3-aac7-ed2f1aa12151



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность, рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ, Генеральный директор	 Не требуется для подписания	0162CBF10066B043BD4EFD44EE4 0A9F5F0 с 22.08.2023 17:30 по 22.11.2024 17:30 GMT+03:00	01.03.2024 16:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Стрелецкий Алексей Станиславович, Директор по инвестициям	 Не требуется для подписания	04C7CADC0061B003964A1C5A0F 46E0DB98 с 17.08.2023 16:18 по 17.08.2024 16:17 GMT+03:00	01.03.2024 18:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

## Приложение 2. Рыночная информация

### Предложения по продаже земельных участков

[https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_335\\_ga\\_promnaznacheniya\\_3836338511](https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_335_ga_promnaznacheniya_3836338511)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 3,35 га (промназначения)" (Plot 3.35 ha (industrial purpose)). The price is listed as 201,000,000 RUB, with a note "600 000 RUB за сотку" (600,000 RUB per hectare). The contact number is 8 958 462-43-96. The listing includes a large aerial photograph of the plot, which is currently under construction or development, with a "Watermark Effective Agency" overlaid. Below the main image are four smaller thumbnail images. The "Об участке" (About the plot) section states the area is 335 hectares and is 19 km from the MCAAD. The "Расположение" (Location) section provides the address: "Московская обл., г.о. Домодедово, пос. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-1 Новокаширское шоссе, 19 км". A "Показать карту" (Show map) link is also present. On the right side, there are buttons for "Написать сообщение" (Write message), "Спросите у продавца" (Ask the seller), and "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller).

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

### Участок 3,35 га (промназначения)

201 000 000 ₽  
600 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 462-43-96

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Эковклад: -142 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 335 сот. Расстояние от МКАД: 19 км

#### Расположение

Московская обл., г.о. Домодедово, пос. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-1 Новокаширское шоссе, 19 км

Показать карту

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_335\_ga\_promnaznacheniya\_3836338511 70% ☆ 📄 📌 🔍 По

арты 🗺️ Карты 📧 Mail.ru 📧 Кон-р 📧 Я.Почта 📧 ПКК 📧 Фонд ГКО 📧 Р 📧 ЕГРЮЛ 📧 Циан 📧 СтатРиелт 📧 Экспертный совет | F... 📧 СПАРК

Московская обл., г.о. Домодедово, пос. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк  
Домодедово-1  
Новокаширское шоссе, 19 км [Показать карту](#)

**201 000 000 ₺**  
600 000 ₺ за сотку

8 958 462-43-96

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Эковклад -142 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

**Описание**

Продается промышленный участок в г. Домодедово под деловое строительство.  
Удаленность от МКАД 21 км.

На фото вы можете обратить внимание на концепцию застройки участка, выделенную синим светом, на ней взяты за основу реальные размеры участка и построек, для визуального понимания возможностей.

На визуализации мы свободно расположили объекты, с плотностью застройки участка +- 35%.

Предполагаемые Объекты возможной застройки:

- Складской комплекс 3024 кв.м (36 м. х84 м. )
- Складской комплекс 3024 кв.м (36 м. х84 м. )
- Складской комплекс 2016 кв. м ( 24 м. х84 м. )

Общая площадь проекта: 8000 кв.м.  
Окупаемость проекта 5 лет! ( от сдачи в аренду )

- Участок относится к зоне (О-1)

**Характеристики участка:**

- 🔥 Размер: 300 соток .
- 💡 Электричество: 500 квт.
- ☑️ Газ: Есть.
- 🚗 Подъездные пути к участку 2.
- 🚗 Отличная транспортная доступность.

(М4) Москва - Ростов,  
(М6) Симферопольское шоссе

- 📐 Правильная геометрия участка.
- 🚫 Ограничений и обременений на участке нет .
- ✅ Прямая продажа!

№ 3836338511 · 30 марта в 11:24 · 516 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/300567209/>

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/300567209/

Банк-Оценщик Проверка электр ВОЛГОГРАДСКИ Точка — Банк дтс Финансовая отчс Официальный се Публичная када Публичная када Архив оценщика Контур.ДОД Личный кабинет ЭТП ГПС Руководство пос Главная страниц

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Подольске > д. Коледино > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе

Обновлено: 14 апр 21:04 36 просмотров, 6 за сегодня

## Коммерческая земля, 320 сот.

Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня. На карте

А Аннино 30 мин. Коммунарка 30 мин.

А Симферопольское шоссе 24 км от МКАД А Варшавское шоссе 25 км от МКАД

Пожаловаться

11 фото

Площадь участка: 320 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Перспективный земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020709:490 площадью 3.2 Га., расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, д. Коледино, Варшавское шоссе, 27 км от МКАД. От м. Щербинка 15 мин тр., от м. Теплый стан 30 мин. тр. На участке проложена асфальтированная дорога для тяжелой техники. Коммуникации на участке: газ, канализация, вода, электричество. ВРИ: размещение промышленных складских объектов 4-5 класса опасности. В округе все участки заняты складами и производством: Валбирес, Мистраль и т.д. Участок угловой, очень удобный подъезд с двух сторон. Успейте записаться на просмотр, последний участок в этом районе! Собственник физ.лицо

199 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 193 030 000

Цена за сотку: 621 875 ₽

Налог: УСН

+7 916 721-56-04

Специалист работает с 9:00 по 22:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
Игорь Антонов

### Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

### Об объекте

Площадь: 320 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Разрешенное использование: Склады, можно изменить

Инвестпроект: Нет

Обременение: Есть

Электричество: Есть, на участке

Газ: Есть, на участке

Канализация: Есть, на участке, центральная

Водоснабжение: Есть, на участке, центральное

Подъездные пути: Асфальтированная дорога

### Коммуникации и удобства

199 000 000 ₪

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 193 030 000

Цена за сотку: 621 875 ₪  
Налог: УСН

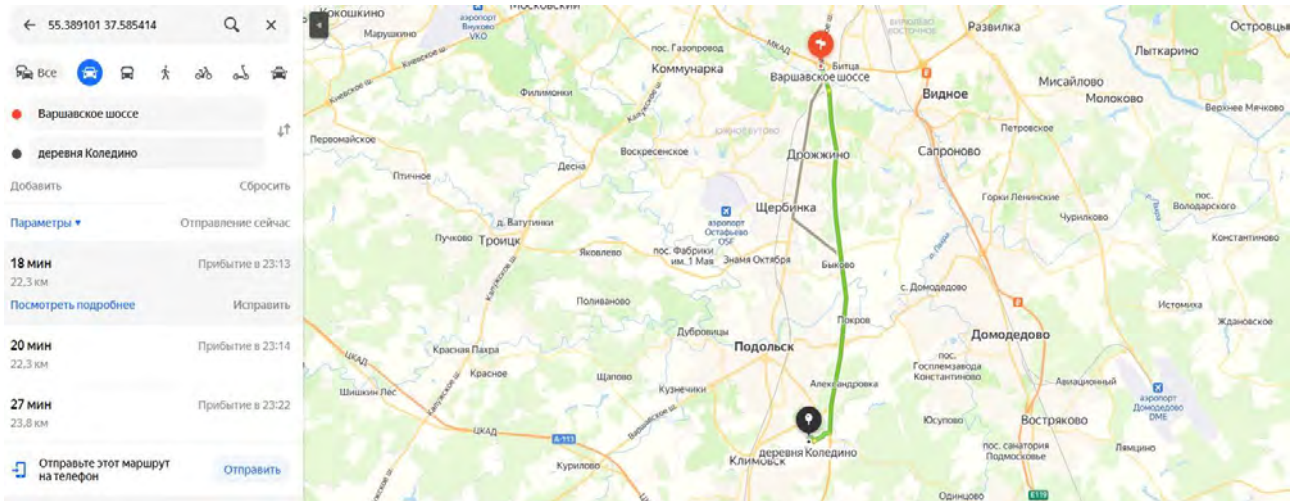
+7 916 721-56-04

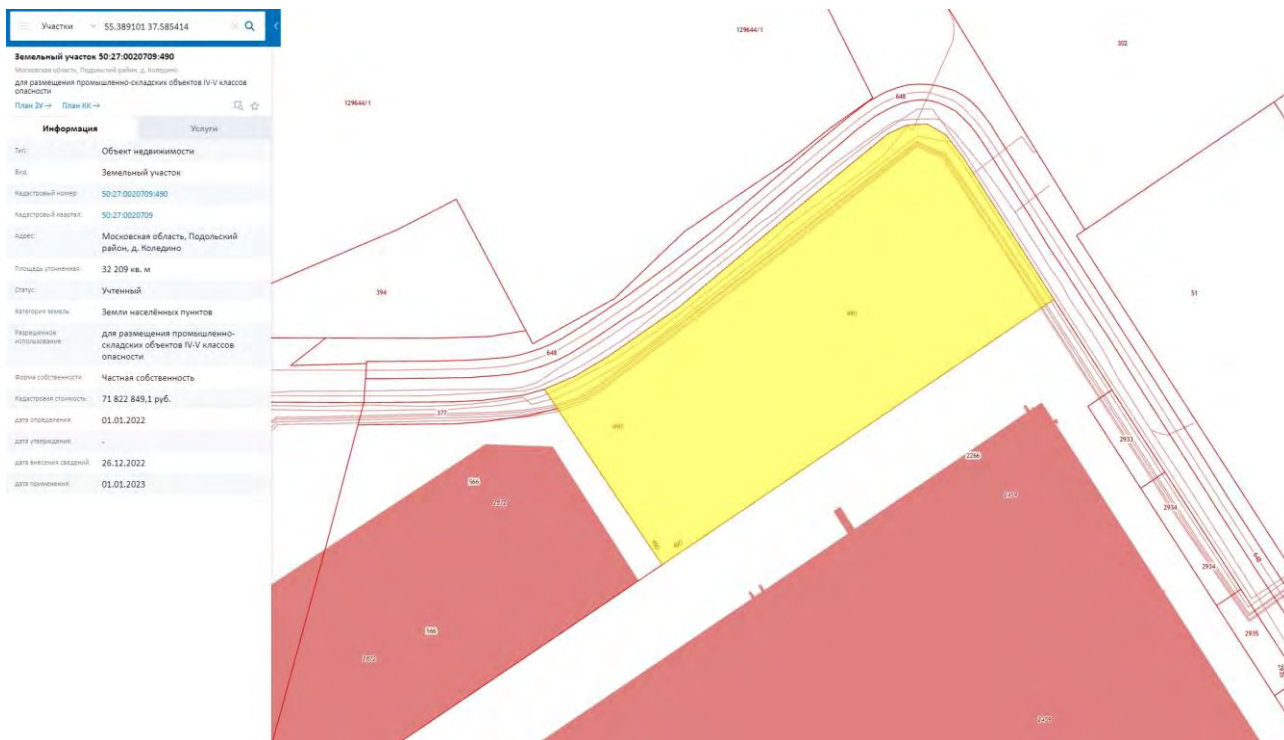
Специалист работает с 9:00 по 22:00.  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
Игорь Антонов





https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_189\_ga\_promnaznacheniya\_3895879969

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_189\_ga\_promnaznacheniya\_3895879969


Карта Волгоград Конвертер выпис Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация оц

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

### Участок 1,89 га (промышленности)

116 913 400 ₽  
619 901 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 465-94-87

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Транспорт 21 век  
Агентство  
На Авито с июня 2011  
Завершено 84 объявления

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексеу

#### Об участке

Площадь: 188,6 сот.

Расстояние от МКАД: 12 км

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_189\_ga\_promnaznacheniya\_3895879969

Карта Волгоград Конвертер выпис Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация оц

#### Об участке

Площадь: 188,6 сот. Расстояние от МКАД: 12 км


#### 116 913 400 ₽

619 901 ₽ за сотку

#### Расположение

Московская обл., Домодедово, промзона Северное Домодедово  
Новокаширское шоссе, 12 км

Скрыть карту



#### Описание

Продается участок в промышленном квартале общей площадью 188,57 сотки (состоит из трех участков (50:28-0050104-973 площадью 79 соток и участок 50:28-0050104-974 площадью 9 соток, 50:28-0050104-928 99 соток). Земля имеет обширный список ВРИ. Участок правильной формы, выровнен. Есть возможность дополнительно переуступки ТУ (на все коммуникации, действующих до 10.2025г. (вода, пожарная вода, канализация, газ) - доп стоимость 8,5 млн. Электричество 150 кв на участке есть.

8 958 465-94-87

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Транспорт 21 век  
Агентство  
На Авито с июня 2011  
Завершено 84 объявления

7 объявлений пользователя

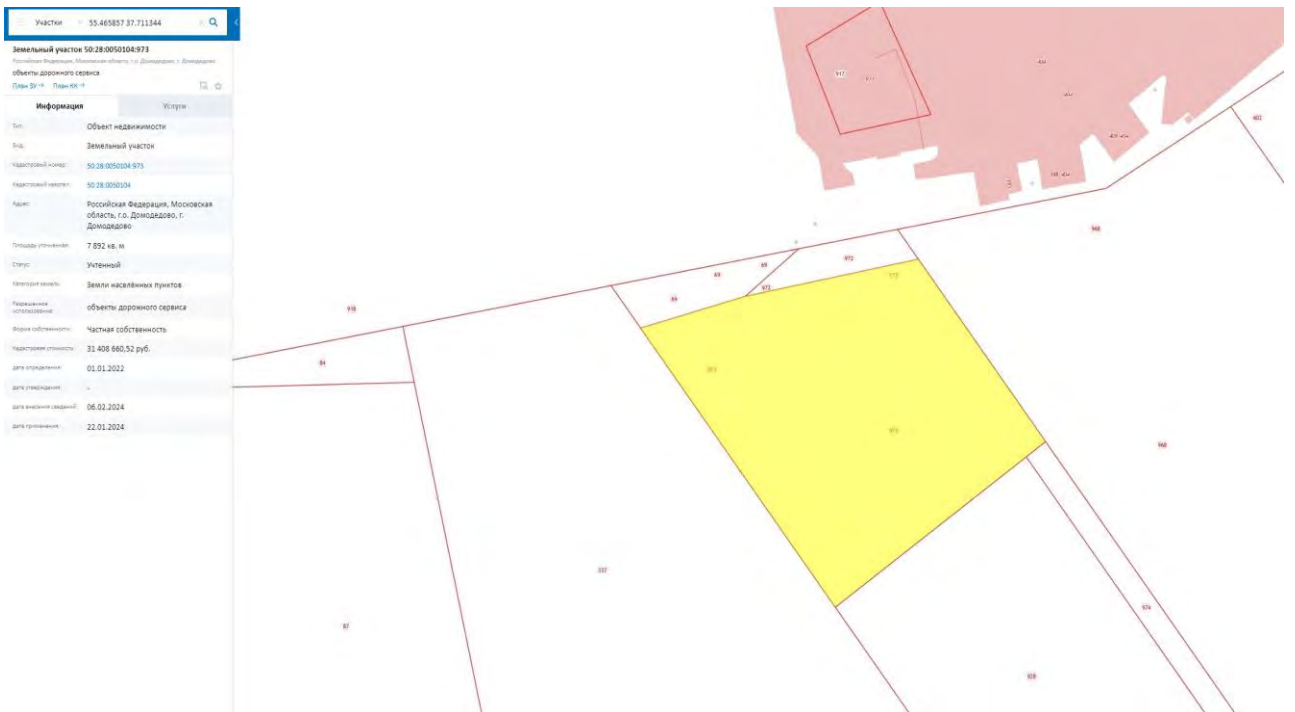
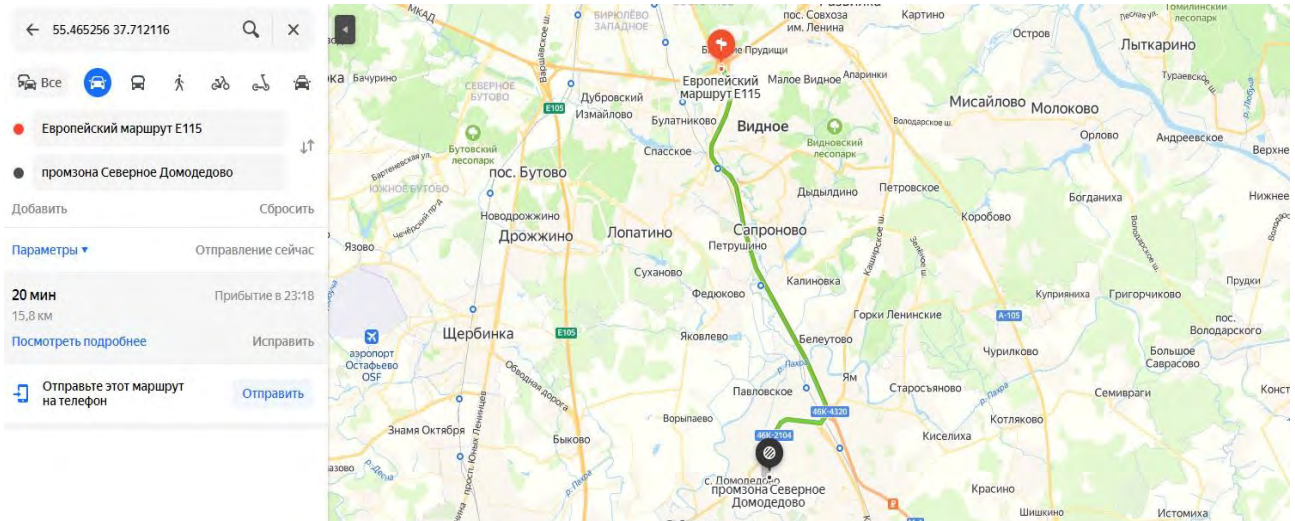
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексеу

№ 3895879969 · 4 марта в 17:31 · 700 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться





Участки 55.465193 37.712589

**Земельный участок 50:28:0050104-928**  
Муниципальность: г.о. Домодедово, Домодедовский район  
Объекты дорожного сервиса  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:28:0050104-928
Кадастровый квартал:	50:28:0050104
Адрес:	Московская область, г.о. Домодедово, г. Домодедово
Площадь участка:	9 980 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Объекты дорожного сервиса
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	37 048 753 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.10.2023
дата применения:	01.01.2023

Участки 55.465481 37.712625

**Земельный участок 50:28:0050104-974**  
Муниципальность: г.о. Домодедово, Домодедовский район  
Объекты дорожного сервиса  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:28:0050104-974
Кадастровый квартал:	50:28:0050104
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г.о. Домодедово, г. Домодедово
Площадь участка:	985 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	объекты дорожного сервиса
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 656 617,05 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	06.02.2024
дата применения:	22.01.2024

https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot.\_promnaznacheniya\_2551940990

https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot.\_promnaznacheniya\_2551940990


Карта Волгоград: Конвертер выписки | Курс лекций по д. | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение з. | Федеральная гос. | ЭТП ГПБ | Аккредитация о.

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

### Участок 100 сот. (промышленности)

85 000 000 ₽  
850 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 958 700-49-21

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

#### Об участке

Площадь: 100 сот. | Расстояние от МКАД: 4 км


https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot.\_promnaznacheniya\_2551940990

Карта Волгоград: Конвертер выписки | Курс лекций по д. | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение з. | Федеральная гос. | ЭТП ГПБ | Аккредитация о.

### Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, мкр-н Малое Видное-3, 35/2  
Новокаширское шоссе, 4 км

Скрыть карту ^



85 000 000 ₽  
850 000 ₽ за сотку

8 958 700-49-21

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### Описание

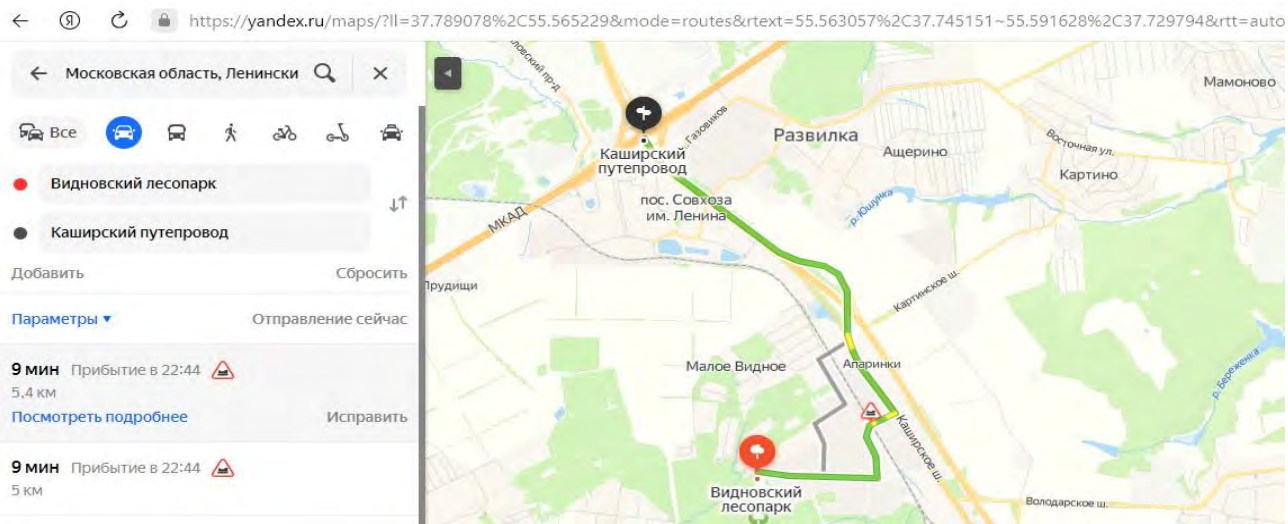
Лот№76  
Продается земельный участок промышленного назначения в Ленинском районе ГО МО в 3 км от МКАД в пром. зоне д. Апаринки ( Малое видное).  
С удобным круглогодичным подъездом, площадью 1 Га.  
Кадастровый номер 50:21:0000000:46024  
Земельный участок находится в зоне "П" промышленных земель, что дает большую возможность выбора присвоения вида разрешенного использования: Склад, производство, автомобильное, фармацевтическое, ремонт автомобилей и тд...

Пользователь  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр

№ 2551940990 - 10 апреля в 11:20 - 2389 просмотров (+2 сегодня) | Пожаловаться



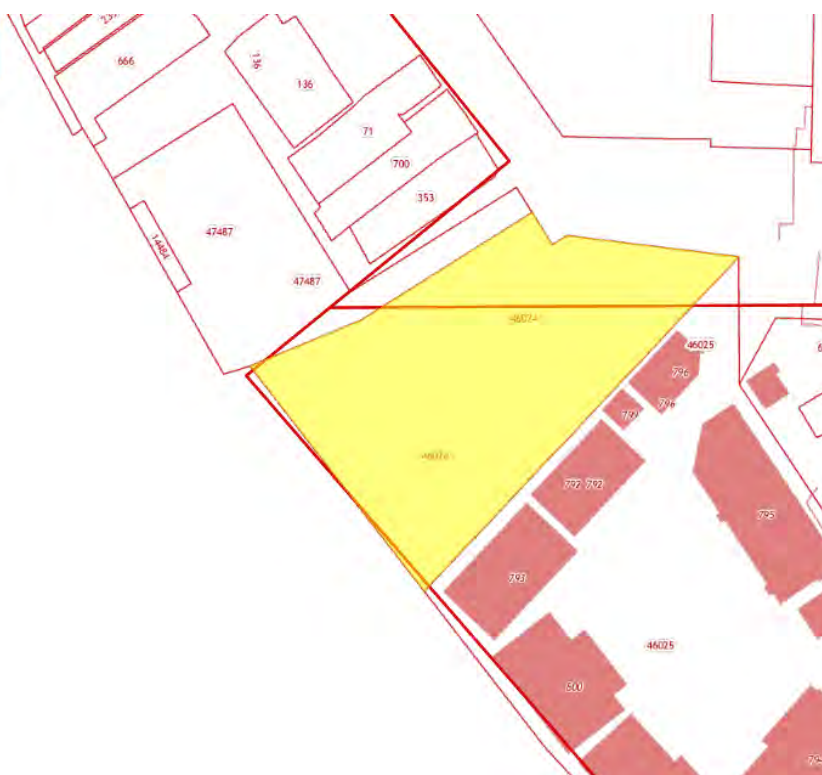
Участки 50:21:0000000:46024

**Земельный участок 50:21:0000000:46024**

План ЗУ →

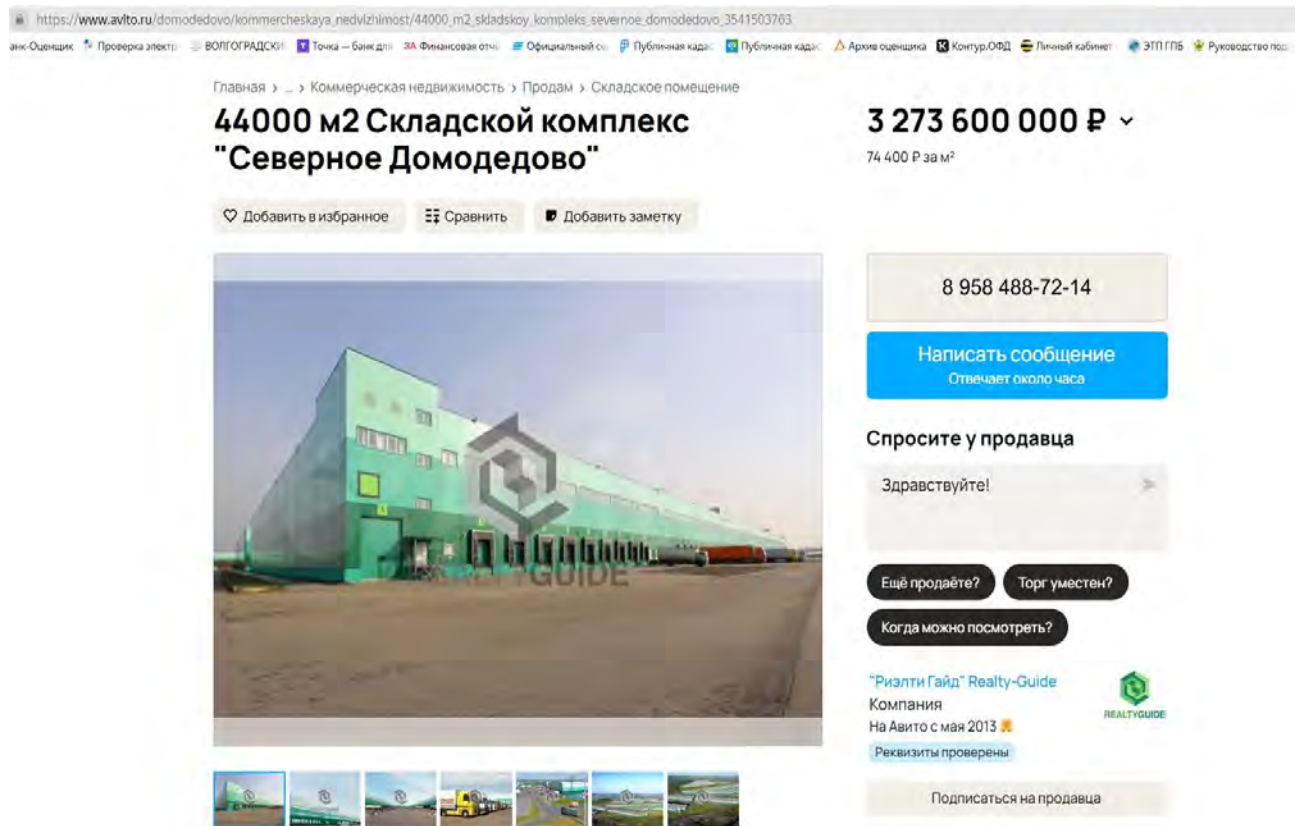
**Информация** Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:21:0000000:46024
Кадастровый квартал:	50:21:0000000
Адрес:	-
Площадь уточненная:	10 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	60 246 600 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2022
дата применения:	01.01.2023



### Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

[https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/44000\\_m2\\_skladskoy\\_kompleks\\_severnoe\\_domodedovo\\_3541503763](https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/44000_m2_skladskoy_kompleks_severnoe_domodedovo_3541503763)



Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

## 44000 м2 Складской комплекс "Северное Домодедово"

3 273 600 000 ₽ ▼  
74 400 Р за м²

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку

8 958 488-72-14

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Риэлти Гайд" Realty-Guide  
Компания  
На Авито с мая 2013 🏆  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 44000 м²      Отделка: чистовая  
Этаж: 1      Тип сделки: продажа

https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya\_nedvizhnost/44000\_m2\_skladskoy\_kompleks\_severnoe\_domodedovo\_3541503763

анк-Оценщик Проверка электр. ВОЛГОГРАДСКИЙ Точка — банк для 3А Финансовая отчет. Официальный сер. Публичная када. Публичная када. Архив оценщика Контур.ОФД Личный кабинет ЭТП ГПБ Руково.

### Расположение

Московская обл., Домодедово, мкр-н Северный, Логистическая ул., 1/14

Скрыть карту ^



3 273 600 000 Р ▾

74 400 Р за м²

8 958 488-72-14

Написать сообщение

Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Риэлти Гайд" Realty-Guide

Компания

На Авито с мая 2013

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

### Описание

Складской комплекс «Северное Домодедово» класса А

Площадь - 44 000 м2

Стоимость за 1 м2 - 74 400 р, включая НДС

Стоимость площади - 3 273 600 000 р, включая НДС

Система налогообложения - НДС

Готовность - готово к въезду

Этаж - 1

Статус - свободен

Характеристики здания

Адрес - ул. Логистическая, 1/14, Домодедово, Московская область,

Домодедовский район

Класс - А

Площадь здания - 85 000 м2

Полезная площадь - 85 000 м2

Этажность - 3

Год постройки - 2007

Безопасность - Охрана, Контрольно-пропускной пункт

Парковка - 3300м/м, Платная открытая

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

### О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Класс здания: А

№ 3541503763 - 1 апреля в 11:21 - 140 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

https://yandex.ru/maps/?ll=37.934071%2C55.411181&mode=routes&rtx=55.575698%2C37.687922~55.473485%2C37.727122&rtt=auto&rur1=~ymapsbm1%3A%62F%2Fgeos

Проверка электр. Карта Волгограда Конвертер выпис Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение заг Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация оц Личный кабинет

← Логистическая улица, 1/14

← Все

● Европейский маршрут E115

● Логистическая улица, 1/14

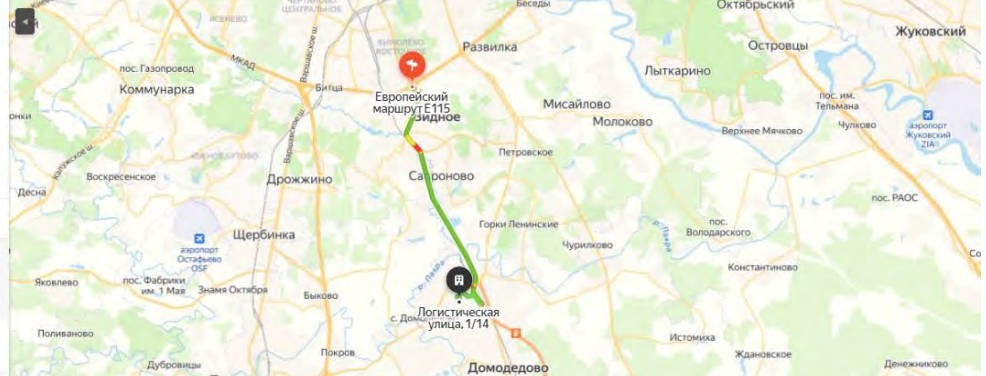
Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

21 мин Прибытие в 19:48

15 км Посмотреть подробнее Исправить

Отправить этот маршрут на телефон Отправить



https://domodedovo-1.n1.ru/view/105877486/?open\_card\_kn



Недвижимость в Домодедове · Продажа · Коммерческая · Складские помещения



♥ В избранное    ➦ Поделиться    ☹ Пожаловаться    🖨 Напечатать

📌 Следить за ценой

### Продам складское помещение, Триколор тер., 14 стр.

11 дек    ⌚ Обн. 15 апр    👁 3    📍 📞

**637 500 000 ₽**

75 000 ₽/м<sup>2</sup>



ул. Триколор тер. · Домодедово

#### Параметры

Общая площадь \_\_\_\_\_ 8500 м<sup>2</sup>  
Этаж \_\_\_\_\_ 1  
Год постройки \_\_\_\_\_ 2002

Предлагаем на продажу отдельно стоящий корпус класса А в складском комплексе Триколор.

Первая линия Каширского шоссе  
Корпус имеет собственную огороженную территорию.  
Площадь корпуса 8500м2

Есть стеллажи, входят в стоимость актива  
Рабочая высота: 12 м  
Шаг колонн: 18x24 м

#### Внешний пользователь

IBC Real Estate

Внешний пользователь  
**+7 985 861-66-06**

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются  
✉ Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?



#### Параметры

Общая площадь \_\_\_\_\_ 8500 м<sup>2</sup>  
Этаж \_\_\_\_\_ 1  
Год постройки \_\_\_\_\_ 2002

Предлагаем на продажу отдельно стоящий корпус класса А в складском комплексе Триколор.

Первая линия Каширского шоссе  
Корпус имеет собственную огороженную территорию.  
Площадь корпуса 8500м2

Есть стеллажи, входят в стоимость актива  
Рабочая высота: 12 м  
Шаг колонн: 18x24 м  
Нагрузка на пол: 6  
Количество ворот: 1 док на 1000 м2  
Система пожаротушения: спринклерная  
Газовая котельная  
Увеличение электричества обсуждается

По запросу предоставим планировки и дополнительные фотографии, звоните!

#### Внешний пользователь

IBC Real Estate

Внешний пользователь  
**+7 985 861-66-06**

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются  
✉ Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

The screenshot displays a navigation interface with a sidebar on the left and a map on the right. The sidebar contains the following elements:

- Mode selection icons: Все, Car, Bus, Pedestrian, Bicycle, Motorcycle, Scooter.
- Destination list:
  - территория Триколон, с24
  - Европейский маршрут E119
- Buttons: Добавить, Сбросить
- Parameters: Параметры ▾, Отправление сейчас
- Route 1: 41 мин, Прибытие в 12:56, 27,3 км. Includes a link "Посмотреть подробнее" and a button "Исправить".
- Route 2: 50 мин, Прибытие в 13:05, 37 км. Includes a warning icon.
- Route 3: 54 мин, Прибытие в 13:08, 27,5 км. Includes a warning icon.
- Bottom section: "Отправьте этот маршрут на телефон" with an "Отправить" button.

The map on the right shows a route starting from a red pin at "территория Триколон, с24" near "Одинцово" and ending at a black pin at "Европейский маршрут E119" near "Развилка". The route is highlighted in green and passes through "Домодедово" and "Щербинка".



https://www.cian.ru/sale/commercial/299337835/

https://www.cian.ru/sale/commercial/299337835/

Банк-Оценщик Проверка электр: ВОЛГОГРАДСКИ Точка — банк для: Финансовая отчет: Официальный се: Публичная када: Публичная када: Архив оценщика: Контур.ОФД: Личный кабинет: ЭТП ГПБ: Руководство под: Главная страниц


Недвижимость в Домодедово > Коммерческая > Продажа складов в Домодедово > с. Константиново > Каширское шоссе

Обновлено: 11 апр. 07:10 20 просмотров, 1 за сегодня

## Склад (А), 15 000 м<sup>2</sup>

Московская область, Домодедово городской округ, Константиново село [На карте](#)  
А/ Каширское шоссе 17 км от МКАД А/ Новокаширское шоссе 20 км от МКАД

Пожаловаться



3 фото

Площадь: 15 000 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 12.0 м. Помещение: Свободно

1 350 000 000 ₽ Следить за изменением цены

Цена за метр 90 000 ₽ Налог НДС включен: 225 000 000 ₽

+7 964 782-60-36

Специалист работает с 9:00 по 19:00.  
Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HERZEN. Индустриальная Недвижимость.**  
Суперагент

На Цан 8 лет Объектов в работе 153

РИЕЛТОР  
**HERZEN CRE Department**

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

https://www.cian.ru/sale/commercial/299337835/

Банк-Оценщик Проверка электр: ВОЛГОГРАДСКИ Точка — банк для: Финансовая отчет: Официальный се: Публичная када: Публичная када: Архив оценщика: Контур.ОФД: Личный кабинет: ЭТП ГПБ: Руководство под: Главная страниц

Фотографии (3) [Описание](#) Расположение Контактное лицо Склад, 15 000 м<sup>2</sup>

### Индустриальный парк - 9465.

Транспортная доступность: Каширское (М-4 ДОН) ш., Симферопольское (М-2) ш.: Удаленность от МКАД: 17 км. .  
Строительство складов класса А по модели Build-to-suit под ваши требования.  
Готовые инженерные коммуникации и инфраструктура.  
Удобная локация: 17 км от МКАД.  
Доступность трудовых ресурсов в радиусе 30 км более 13 500 000 человек.  
Снижение эксплуатационных расходов за счет энергоэффективности зданий.  
Соответствие международным стандартам пожарной безопасности.

Build-to-suit (BTS) это современный механизм строительства различных видов зданий под конкретные технические требования. Build-to-suit дословно переводится как "строить, чтобы удовлетворило 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.  
Технические характеристики:  
Площадь к продаже: 15000 м2; Высота потолка: 12 м;  
Коммерческие условия:  
Стоимость продажи: 1 350 000 000 руб. с НДС;

[Свернуть](#)

1 350 000 000 ₽ Следить за изменением цены

Цена за метр 90 000 ₽ Налог НДС включен: 225 000 000 ₽

+7 964 782-60-36

Специалист работает с 9:00 по 19:00.  
Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HERZEN. Индустриальная Недвижимость.**  
Суперагент

На Цан 8 лет Объектов в работе 153

РИЕЛТОР  
**HERZEN CRE Department**

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

https://www.dan.ru/sale/commercial/299337835/

Банк-Оценщик Проверка электр ВОЛГОГРАДСКИ Точка — банк для ЗА Финансовая отчет Официальный сайт Публичная када Публичная када Архив оценщика Контур.ОБД Личный кабинет ЭТП ГИС Руководство по... Главная страница

Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо Склад, 15 000 м²

### Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

### Об объекте

Площадь: 15 000 м²  
Этаж: 1 из 1  
Высота потолков: 12 м  
Планировка: Открытая  
Состояние: Типовой ремонт  
Парковка: На территории, для грузового транспорта, 888 мест

1 350 000 000 ₽  
Следить за изменением цены  
Цена за метр: 90 000 ₽  
Налог: НДС включен: 225 000 000 ₽

+7 964 782-60-36  
Специалист работает с 9:00 по 19:00.  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HERZEN. Индустриальная Недвижимость.**  
Суперагент

На Цикл: 8 лет  
Объектов в работе: 153

РИЕЛТОР  
**HERZEN CRE Department**

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

← Искать вдоль маршрута

Все

деревня Кучино, с50

Варшавское шоссе

Добавить Сбросить

Параметры Отправление сейчас

1 ч 4 мин Прибытие в 15:38  
26,4 км

1 ч 6 мин Прибытие в 15:39  
24,3 км

[Посмотреть подробнее](#) Исправить

https://domodedovo-1.n1.ru/view/106244966/?open\_card\_kn

Недвижимость в Домодедове - Продажа - Коммерческая - Складские помещения

В избранное | Поделиться | Пожаловаться | Напечатать | Следить за ценой

### Продам складское помещение, Логистическая, 2/2 ст1

12 дек Обн. 6 мар 1

**3 720 000 000 Р**  
84 881 Р/м<sup>2</sup>

43826 м<sup>2</sup> общая  
1 этаж  
2022 год постройки

**Внешний пользователь**  
Респект Недвижимость  
Внешний пользователь  
**+7 964 567-60-65**

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

**Параметры**

Общая площадь \_\_\_\_\_ 43826 м<sup>2</sup>  
Этаж \_\_\_\_\_ 1  
Год постройки \_\_\_\_\_ 2022

Арт. 48247902  
Складской комплекс общей площадью: 43 826 кв.м., на земельном участке 7,1 Га.!

Расположение: г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, д. 2/2С1, Каширское шоссе, Домодедовское шоссе, удаленность от МКАД: 16 км..

Готовый арендный бизнес! Комплекс полностью заселён арендаторами, долгосрочные договора.

Технические характеристики:

**Параметры**

Общая площадь \_\_\_\_\_ 43826 м<sup>2</sup>  
Этаж \_\_\_\_\_ 1  
Год постройки \_\_\_\_\_ 2022

Арт. 48247902  
Складской комплекс общей площадью: 43 826 кв.м., на земельном участке 7,1 Га.!

Расположение: г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Логистическая, д. 2/2С1, Каширское шоссе, Домодедовское шоссе, удаленность от МКАД: 16 км..

Готовый арендный бизнес! Комплекс полностью заселён арендаторами, долгосрочные договора.

Технические характеристики:

- Рабочая высота 12 м.,
- Своя газовая котельная
- Сетка колон 12x24
- Полы анти пыль
- Нагрузка на пол 8 тонн
- Количество доклевеллеров 38 шт.
- Паркинг: крупнотоннажные т/с 78 шт., среднетоннажные т/с 4 шт., легковые 44 шт.

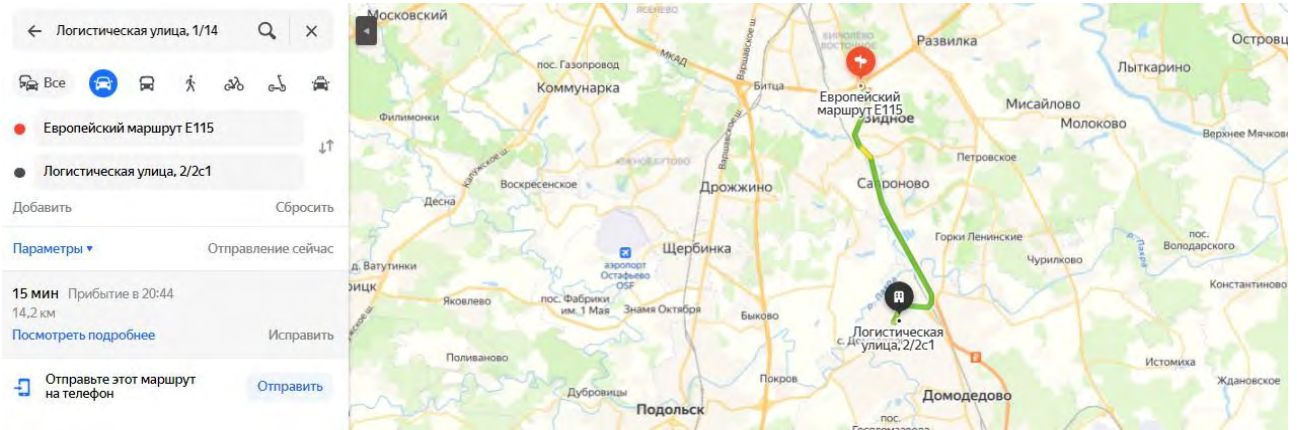
[Подробнее](#)

**Внешний пользователь**  
Респект Недвижимость  
Внешний пользователь  
**+7 964 567-60-65**

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?



https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/290331165/

https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/290331165/

Банк-Оценщик Проверка элек... ВОЛГОГРАДСКИ Точка — банк др... Финансовая от... Официальный се... Публичная када... Публичная када... Архив оценщика Контур.ОФД Личный кабинет ЭТП ГПБ Руководство по... Главная страни...


Недвижимость в Видном > Коммерческая > Продажа складов в Видном > Северная промышленная зона > Каширское шоссе > Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе > метро Забликово


Обновлено: 12 апр, 09:14 634 просмотра, 6 за сегодня

## Склад, 12 700 м<sup>2</sup>




Московская область, Видное, Северная промышленная зона, вл16 [На карте](#)



**М** Забликово 11 мин. **М** Домодедовская 11 мин. **М** Красногвардейская 12 мин.  
**М** Каширское шоссе 5 км от МКАД **М** Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 5 км от МКАД

 [Пожаловаться](#)



[6 фото](#)

 Площадь 12 700 м<sup>2</sup>  Этаж 1 из 1  Помещение Свободно

**879 000 000 ₹**  



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену


 [>](#)



Цена за метр 69 213 ₹  
Налог НДС не включен

**+7 962 365-24-92**


 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Лидер**  
 Суперагент

На Цан 12 лет      Объектов в работе 28

 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/290331165/

Банк-Оценщик Проверка элек... ВОЛГОГРАДСКИ Точка — банк др... Финансовая от... Официальный се... Публичная када... Публичная када... Архив оценщика Контур.ОФД Личный кабинет ЭТП ГПБ Руководство по... Главная страни...

Фотографии (6) **Описание** Расположение Контактное лицо

### Склад, 12 700 м<sup>2</sup>

Складской комплекс класса А  
Высота потолков 14 метров  
Рабочая высота 12 м  
Шаг колонн 12 х 24 м  
Антипылевое покрытие, нагрузка от 6 тонн/кв. м  
1 док на 1000 кв.м.  
Погрузочная рампа 70 метров  
Площадь: 12700 м<sup>2</sup>  
Эл. мощность 1.2 Мвт (2 категория)  
Котельная газовая  
Парковка 160 м/м  
Транспортная доступность: Каширское ш., Симферопольское ш.  
Удаленность от МКАД: 5 км;


[Свернуть](#)



### Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



**879 000 000 ₹**  



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену


 [>](#)



Цена за метр 69 213 ₹  
Налог НДС не включен

**+7 962 365-24-92**

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Лидер**  
 Суперагент

На Цан 12 лет      Объектов в работе 28

https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/290331165/

Банк-Оценщик Проверка электр... ВОЛГОГРАДСКИ... Точка — Банк др... Финансовая отч... Официальный со... Публичная када... Публичная када... Архив оценщика Контур.ОБД Личный кабинет ЭТП ГПБ Руководство по... Главная страни...

Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо Склад, 12 700 м²

### Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

### Об объекте

Площадь: 12 700 м²  
Этаж: 1 из 1  
Состояние: Типовой ремонт

**879 000 000 ₹**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 852 530 000

Цена за метр: 69 213 ₹  
Налог: НДС не включен

**+7 962 365-24-92**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Все (иконки: авто, автобус, метро, пешеход, велосипед, мопед, такси)

промышленная зона Северная промзо...  
Каширский путепровод

Добавить Сбросить

Параметры Отправление сейчас

**12 мин** Прибытие в 12:30 5,6 км

**13 мин** Прибытие в 12:31 5,2 км

Посмотреть подробнее Исправить

Отправьте этот маршрут

## Информация, используемая в выборке по сдаче в аренду складов

<https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/274128082/>

<https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/274128082/>

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д. Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация с. Личный кабинет S

Недвижимость в Домодедово > Коммерческая > Аренда складов в Домодедово > Востряков мкр > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе > Востряково > улица Рябиновая


Обновлено: 18 апр, 09:47 637 просмотров, 2 за сегодня

### Склад (А), 40 000 м<sup>2</sup>

#### В офисно-складском комплексе «Агрокомплекс (Строение 1)»

Московская область, Домодедово, мкр. Востряково, ул. Рябиновая, 10 На карте  
А Каширское шоссе 26 км от МКАД А Новокаширское шоссе 24 км от МКАД

Показать



4 фото

Площадь: 40 000 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 3 Выс. потолков: 12.0 м. Помещение: Свободно

48 000 000 руб./мес. Следить за изменением цены Предложить свою цену Например, 46 560 000

Цена за метр 14 400 руб в год Налог НДС включен: 8 000 000 руб Комиссии нет Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 063-86-43  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ILM  
На Циан 4 года Объектов в работе 370

РИЕЛТОР ID: 89763323

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

<https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/274128082/>

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д. Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация с. Личный кабинет S

Фотографии (4) Описание Расположение Контактное лицо Склад, 40 000 м<sup>2</sup>

### Условия аренды

Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

### Об объекте

Площадь	40 000 м <sup>2</sup>
Этаж	1 из 3
Высота потолков	12 м
Парковка	На территории, для грузового транспорта На территории, для грузового транспорта На территории, для легковесного транспорта

### О СК «Агрокомплекс (Строение 1)»

Год постройки	2014	Тип здания	Офисно-складской комплекс
Категория здания	Проект	Общая площадь	1 914 м <sup>2</sup>
Вентиляция	Приточная	Кондиционирование	Местное
Отопление	Центральное	Система пожаротушения	Спринклерная

Подробнее о СК

48 000 000 руб./мес. Следить за изменением цены Предложить свою цену Например, 46 560 000

Цена за метр 14 400 руб в год Налог НДС включен: 8 000 000 руб Комиссии нет Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 966 063-86-43  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ILM  
На Циан 4 года Объектов в работе 370

РИЕЛТОР ID: 89763323

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/274128082/

Карта Волгоград Конвертер выписи Курс лекций по д Оценка стоимост Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация о Личный кабинет SOI

Фотографии (4) **Описание** Расположение Контактное лицо Склад, 40 000 м²

Предлагается в аренду склад площадью 40000 кв. м  
Логистический комплекс "Заборье" расположен в 24 км от МКАД по Каширскому шоссе, мкр. Востряково.  
Build-to-suit Производственно-складского комплекса Склад соответствует категории "А" Помещение сухое, отапливаемое. Высота потолков: 12м, полы антипыль, доковые ворота. Срок въезда: по запросу. Круглосуточный режим работы, огороженная и охраняемая территория. Коммерческие условия: по запросу Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Возможно предоставление арендных каникул. Номер лота: 9334


[Свернуть](#)

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно еще фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



**48 000 000 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр ..... 14 400 Р в год  
 Налог ..... НДС включен: 8 000 000 Р  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 966 063-86-43**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети



https://www.avito.ru/konstantinovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_a\_klassa\_20\_000\_kv.m\_3676371363

https://www.avito.ru/konstantinovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_a\_klassa\_20\_000\_kv.m\_3676371363

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д. Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос. ЭТП ГПБ Аккредитация оц.

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

### Складское помещение "А" класса, 20 000 кв.м

16 000 000 Р  
в месяц

800 Р в месяц за м², залог 16 000 000 Р.  
Без комиссии

8 932 511-68-00

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте? Торг уместен?



Когда можно посмотреть?

Access Realty  
Компания  
На Авито с февраля 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Максим Неретин

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Только на Авито  
Недвижимость не нашлась на других сервисах

#### О помещении

Вход: со двора

Этаж: 1

Отдельный вход: есть

Отделка: чистовая

Общая площадь: 20000 м²

Тип аренды: прямая

https://www.avito.ru/konstantinovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_a\_klassa\_20\_000\_kv\_m\_3676371363

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация оц

### Расположение

Московская обл., г.о. Домодедово, пос. Государственного племенного завода Константиново, Объездное ш., 3

Скрыть карту



**16 000 000 Р**  
**в месяц**

800 Р в месяц за м², залог 16 000 000 Р, без комиссии

8 932 511-68-00

Написать сообщение

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Access Realty

Компания

На Авито с февраля 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Максим Неретин

### Описание

id:4020.

Предлагается в аренду складское помещение класса "А", в индустриальном парке "Домодедово"

Симферопольское шоссе, 17 км от МКАД.

BTS (Built-to-suit) - строительство объекта по требованиям заказчика.

Площадь: 20 000 кв.м

Арендная ставка обсуждается индивидуально.

Тех.Характеристики:

- Рабочая высота потолков 12 метров;

- Бетонный пол с антипылевым упрочненным покрытием с распределенной нагрузкой 8 т/м²;

https://www.avito.ru/konstantinovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_a\_klassa\_20\_000\_kv\_m\_3676371363

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация оц

Симферопольское шоссе, 17 км от МКАД.

BTS (Built-to-suit) - строительство объекта по требованиям заказчика.

Площадь: 20 000 кв.м

Арендная ставка обсуждается индивидуально.

Тех.Характеристики:

- Рабочая высота потолков 12 метров;

- Бетонный пол с антипылевым упрочненным покрытием с распределенной нагрузкой 8 т/м²;

- Шаг колонн 12\*24;

- Ворота докового типа;

- Спринклерная система пожаротушения;

Огороженная охраняемая территория, доступ 24/7.

**16 000 000 Р**  
**в месяц**

800 Р в месяц за м², залог 16 000 000 Р, без комиссии

8 932 511-68-00

Написать сообщение

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Access Realty

Компания

На Авито с февраля 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Максим Неретин

### О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

Класс здания: А

№ 3676371363 16 апреля в 15:54 - 75В просмотров (-0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskovskaya\_oblast\_voskresenskoe/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_9547\_m\_borisovskiy\_2456536117



https://www.avito.ru/moskovskaya\_oblast\_voskresenskoe/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_9547\_m\_borisovskiy\_2456536117

Карта Волгоград | Конвертер выписок | Курс лекций по д | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение за | Федеральная гос | ЭТП ГПБ | Аккредитация о

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

### Склад, 9547 м<sup>2</sup>, Борисовский

♥ Добавить в избранное | ≡ Сравнить | 📌 Добавить заметку



**11 700 ₽**  
**в год за м<sup>2</sup>** ▾  
975 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 9 308 325 ₽,  
без комиссии

8 980 255-42-72

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

**Nikollers**  
Компания  
На Авито с мая 2020 🏆  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Ирина

#### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь - 9547 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 12 м


Тип аренды: прямая  
Минимальный срок аренды: 12 мес.  
Платежи включены: эксплуатационные

https://www.avito.ru/moskovskaya\_oblast\_voskresenskoe/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_9547\_m\_borisovskiy\_2456536117

Карта Волгоград | Конвертер валют | Курс лекций по д | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение за | Федеральная гос | ЭТП ГПБ | Аккредитация о | Личный кабинет

### Расположение

Московская обл., г.о. Подольск, территория ПромТехАльянс, 1с1 [Скрыть карту](#)



**11 700 ₺**  
**В год за м<sup>2</sup>** ▾  
975 ₺ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 9 308 325 ₺, без комиссии

8 980 255-42-72

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё свежее? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

**Mikoliers**  
Компания  
На Авито с мая 2020  
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо  
Инна

### Описание

**Предлагаем в аренду** складское помещение в комплексе "Борисовский", расположенном на юге от г. Москва. Ближайшие станции - 15 мин. до м. "Анино", 10 мин. до ст. "Щербинка".

Класс: А+

Площадь склада: 9 547 кв.м.  
Площадь офиса: 863 кв.м.

2 категория энергоснабжения + резервирование ДГУ:  
Эл. мощность - 3 мВт.  
Газовая котельная - 5 мВт.

Экономный расход электроэнергии благодаря светодиодному освещению на складе.

Склад расположен на огороженной и охраняемой территории.

Контроль за рабочими процессами осуществляется засчет диспетчеризации здания.

Предусмотрена просторная парковка для грузового и легкового транспорта.

Дата доступа: 01.08.2024

Для получения более подробной информации и консультации от опытных экспертов рынка складской недвижимости, пожалуйста, свяжитесь с нами.

https://www.avito.ru/moskovskaya\_oblast\_voskresenskoe/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_9547\_m\_borisovskiy\_2456536117

Карта Волгоград | Конвертер валют | Курс лекций по д | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение за | Федеральная гос | ЭТП ГПБ | Аккредитация о

Дата доступа: 01.08.2024

Для получения более подробной информации и консультации от опытных экспертов рынка складской недвижимости, пожалуйста, свяжитесь с нами.

### О здании

Тип здания: другой | Парковка: на улице  
Класс здания: А

**11 700 ₺**  
**В год за м<sup>2</sup>** ▾  
975 ₺ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 9 308 325 ₺, без комиссии

8 980 255-42-72

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

№ 2456536117 · 5 апреля в 14:37 · 34,5 просмотра (+0 сегодня) | [Пожаловаться](#)

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/299029206/

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/299029206/

Карта Волгоград | Конвертер выписи | Курс лекций по д | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение за | Федеральная гос | ЭТП ГПБ | Аккредитация о | Личный кабинет | SC

Недвижимость в Домодедово > Коммерческая > Аренда складов в Домодедово > Северный мкр > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе > Северного > улица Логистическая

Обновлено: 18 апр, 01:31 | 214 просмотров, 3 за сегодня

## Склад (А), 2 000 м<sup>2</sup> В складском комплексе «Северное Домодедово (Корпус 15)»

Московская область, Домодедово, мкр. Северного, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/15 [На карте](#)  
Каширское шоссе 17 км от МКАД | Новокаширское шоссе 15 км от МКАД

Пожаловаться

2 000 000 руб./мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 1 940 000

Цена за метр ..... 12 000 руб в год  
Налог ..... НДС включен: 333 334 руб  
Комиссия ..... нет  
Коммунальные платежи ..... включены  
Эксплуатационные расходы ..... включены

**+7 499 113-59-90**  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**OF RU - коммерческая недвижимость**

На Циан 13 лет | Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР  
Валерия Дедова

Отчёт о привлекательности помещения и локации | Купить

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/299029206/

Карта Волгоград | Конвертер выписи | Курс лекций по д | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение за | Федеральная гос | ЭТП ГПБ | Аккредитация о | Личный кабинет | SONIC

Фотографии (1) | Описание | Расположение | Контактное лицо

### Услуги ответственного хранения!

Уникальный номер помещения - 26

Аренда помещения от собственника (без комиссии);

Назначение: Склад

Транспортная доступность: Каширское шоссе, М4, Симферопольское ш.  
Удаленность от МКАД: 11 км.

Услуги ответственного хранения в современном складском комплексе класса А в г. Домодедово.

Ответственное складское хранение - это набор услуг, связанных с сохранностью груза, и страхованием рисков от ущерба любого рода. Обращаясь в компанию, вы получаете комплексное решение проблемы хранения: от сортировки и упаковки товаров до складирования и последующего учёта. Экономическая эффективность подобных складов обусловлена тем, что заказчик оплачивает исключительно ответственное хранение товара и не тратится на аренду или содержание остальных площадей.

Технические характеристики:

- Площадь 2000 кв.м
- Температурный режим: Отапливаемый
- Этаж: 1;
- Пол: Бетон-антительф;

Коммерческие условия: 12 000 руб./кв. м/год, налог НДС включен  
ОРЕХ включен  
коммунальные расходы включены

Вернуть

2 000 000 руб./мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 1 940 000

Цена за метр ..... 12 000 руб в год  
Налог ..... НДС включен: 333 334 руб  
Комиссия ..... нет  
Коммунальные платежи ..... включены  
Эксплуатационные расходы ..... включены

**+7 499 113-59-90**  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**OF RU - коммерческая недвижимость**

На Циан 13 лет | Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР  
Валерия Дедова

https://domodovo.cian.ru/rent/commercial/299029206/

Карта Волгоград | Конвертер выпис | Курс лекций по др | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение за | Федеральная гос | ЭТП ГПБ | Аккредитация о | Личный кабинет | SOI

Фотографии (1) | **Описание** | Расположение | Контактное лицо | Склад, 2 000 м²

### Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

### Об объекте

Площадь	2 000 м²
Этаж	1 из 2
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории, для грузового транспорта На территории, для грузового транспорта На территории, для легковесного транспорта

### Инфраструктура

- Бюфет
- Офисные помещения
- Центральная рецепция
- Гостиница
- Столовая

**2 000 000 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 940 000

Цена за метр 12 000 Р в год  
Налог НДС включен: 333 334 Р  
Комиссии нет  
Коммунальные платежи включены  
Эксплуатационные расходы включены

**+7 499 113-59-90**

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

**OF RU** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**OF RU - коммерческая недвижимость**

На Цивн 13 лет | Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР  
**Валерия Дедова**

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация о Личный кабинет SOHO

Недвижимость в Домодедово > Коммерческая > Аренда складов в Домодедово > Белые Столбы мкр > Склады 104 владение > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе


Обновлено: 12 апр, 15:39 680 просмотров, 0 за сегодня

## Склад (А), 6 000 – 100 000 м<sup>2</sup>

### В складском комплексе «Южные Врата (в микрорайоне Белые Столбы, вл104 строение 5/2)»

Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы, Склады 104 владение На карте  
 /\ Каширское шоссе 33 км от МКАД /\ Новокаширское шоссе 33 км от МКАД

Пожаловаться



7 фото

Площадь: 6 000 – 100 000 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 12,0 м. Помещение: Свободно

3 750 000 – 62 500 000 Р/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 60 625 000

Цена за метр ..... от 7 500 Р в год  
 Налог ..... НДС не включен  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 903 142-95-31**  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Лидер**

На Цикл: 12 лет Объектов в работе: 29

РИЕЛТОР  
**Николай Лидер**

Отчет о привлекательности

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация о Личный кабинет SOHO

### Доступно 11 площадей

6000 м <sup>2</sup> 1 этаж	3 750 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год
10000 м <sup>2</sup> 1 этаж	6 250 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год
20000 м <sup>2</sup> 1 этаж	12 500 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год
30000 м <sup>2</sup> 1 этаж	18 750 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год
40000 м <sup>2</sup> 1 этаж	25 000 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год
50000 м <sup>2</sup> 1 этаж	31 250 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год
60000 м <sup>2</sup> 1 этаж	37 500 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год
70000 м <sup>2</sup> 1 этаж	43 750 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год
80000 м <sup>2</sup> 1 этаж	50 000 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год
90000 м <sup>2</sup> 1 этаж	56 250 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год
100000 м <sup>2</sup> 1 этаж	62 500 000 Р/мес. 7 500 Р/м <sup>2</sup> в год

Свернуть

3 750 000 – 62 500 000 Р/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 60 625 000

Цена за метр ..... от 7 500 Р в год  
 Налог ..... НДС не включен  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 903 142-95-31**  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Лидер**

На Цикл: 12 лет Объектов в работе: 29

РИЕЛТОР  
**Николай Лидер**

Отчет о привлекательности помещения и локации

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/

Карта Волгоград | Конвертер валют | Курс лекций по д | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение за | Федеральная гос | ЭТП ГПБ | Аккредитация о | Личный кабинет | SON

Фотографии (7) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Склад, от 6 000 до 100 000 м²

### Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

### Об объекте

Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории, для грузового транспорта На территории, для легковесного транспорта

### Инфраструктура

- Офисные помещения

### О СК «Южные Врата (в микрорайоне Белые Столбы, вл104 строение 5/2)»

Тип здания	Складской комплекс	Категория здания	Действующее
Общая площадь	51 992,9 м²	Вентиляция	Приточная
Кондиционирование	Центральное	Отопление	Автономное
Система пожаротушения	Спринклерная		

**3 750 000 – 62 500 000 ₽/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 60 625 000

Цена за метр ..... от 7 500 ₽ в год  
 Налог ..... НДС не включен  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 903 142-95-31**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Лидер**

На ЦИАН: 12 лет | Объектов в работе: 29

РИЕЛТОР  
**Николай Лидер**

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/

Карта Волгоград | Конвертер валют | Курс лекций по д | Оценка стоимости | Глава 6 | Рассмотрение за | Федеральная гос | ЭТП ГПБ | Аккредитация о | Личный кабинет | SON

Фотографии (7) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Склад, от 6 000 до 100 000 м²

Сухой отапливаемый склад  
 Рабочая высота потолка - 12м  
 Шаг колонн 12\*24  
 Нагрузка на пол 7 т/кв.м  
 1 док на 750 кв.м  
 17 доковых ворот оборудованных докливеллерами+ докшелтерами+ 1 ворота в ноль  
 Спринклерная система пожаротушения, сигнализация  
 Электрические мощности  
 Зарядная комната  
 Парковка для погрузчиков

Ставка сухого склада  
 м/год- Triple net  
 Коммунальные услуги по факту потребления.

Закрытая территория, охрана, видеонаблюдение  
 Доступ 24/7  
 Парковка для грузовых и легковых автомобилей  
 Есть оборудованная открытая площадка- 3.3га  
 Все коммуникации  
 Своя котельная  
 Отличная транспортная доступность  
 Рядом М4, ЦКАД, Аэропорт Домодедово, ЖД станция  
 Отличная инфраструктура , рядом магазины, АЗС, Автосервисы и ТД.

Свернуть

**3 750 000 – 62 500 000 ₽/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 60 625 000

Цена за метр ..... от 7 500 ₽ в год  
 Налог ..... НДС не включен  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 903 142-95-31**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_klassa\_a\_5000\_m\_valischevo\_2933664679


https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_klassa\_a\_5000\_m\_valischevo\_2933664679

Карта Волгоград Конвертер выписки Курс лекций по д. Оценка стоимости Глава б Рассмотрение за Федеральная гос. ЭТП ГПБ Аккредитация оц.

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

## Склад класса "А" 5000 м<sup>2</sup>, Валищево

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 932 696-07-66

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у арендодателя**

Здравствуй!

Ещё съёте?  Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

SKLADMAN USG  
Компания  
На Авито с июня 2016   
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья Хаши-Метли

Только на Авито  
Недвижимость не нашлась на др...

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Общая площадь: 5000 м<sup>2</sup>      Тип аренды: прямая  
Этаж: 1

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_klassa\_a\_5000\_m\_valishevo\_2933664679

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д Оценка стоимост Глава б Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация ош

### Расположение

Московская обл., Подольск, мкр-н Львовский, пр. Металлургов,  
4

Скрыть карту



**660 ₽**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▾

660 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 932 696-07-66

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

SKLADMAN USG

Компания

На Авито с июня 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Наталья Хаши-Метли

### Описание

Предлагаем в аренду склад класса «А». Здание склада находится на Симферопольском шоссе. В 22 км от МКАД. Хорошая транспортная доступность, удобные подъездные пути.

Общая площадь склада - 36000 м<sup>2</sup>. Склады сертифицированы по системе безопасности ТАРА «А», что подтверждает высокий уровень сохранности складских операций. Складское программное обеспечение представляет развернутые складские отчеты в соответствии с индивидуальными требованиями клиента, а также помогает вести учет, например, по принципу FIFO или номерам партии.

Развитая сеть дистрибуции хранимых товаров позволяет клиентам осуществлять продажи на условиях «от двери до двери».

Вакантная площадь:

- Склад: 5000 м<sup>2</sup>;

Технические характеристики склада:

- стеллажное, напольное, полочное хранения;
- кросс-докинг;
- подготовка заказов, упаковка, переупаковка, маркировка;
- складская отчетность;
- IT-инфраструктура.

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sklad\_klassa\_a\_5000\_m\_valishevo\_2933664679

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д Оценка стоимост Глава б Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация ош

Технические характеристики склада:

- стеллажное, напольное, полочное хранения;
- кросс-докинг;
- подготовка заказов, упаковка, переупаковка, маркировка;
- складская отчетность;
- IT-инфраструктура.

Коммерческие условия:

Склад стоимость аренды: 660 руб./м<sup>2</sup>/мес. не включая НДС

Оперативный показ, время по предварительному согласованию. Полную базу объектов можно посмотреть на сайте нашей компании Skladman USG

### О здании

Тип здания: другой

Класс здания: А

№ 2933664679 - 21 марта в 18:07 - 383 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

**660 ₽**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▾

660 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога

8 932 696-07-66

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/276958113/

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/276958113/

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация о Личный кабинет SON

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > Клиновский мкр > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > Клиновский > проезд Бережковский

Обновлено: 27 мар, 13:40 301 просмотр, 0 за сегодня

## Склад (А), 8 000 м<sup>2</sup>

Московская область, Подольск, мкр. Клиновский, проезд Бережковский 17 На карте  
 ▲ Симферопольское шоссе 25 км от МКАД ▲ Варшавское шоссе 27 км от МКАД

Пожаловаться

Нет фото

Площадь: 8 000 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 12,0 м. Помещение: Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

8 333 334 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#) [Предложить свою цену](#)

Например, 8 083 300

Цена за метр 12 500 ₽ в год  
 Налог НДС включен: 1 388 667 ₽  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи включены  
 Эксплуатационные расходы включены

+7 925 478-14-77  
 +7 926 562-43-49  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Rentier Group**  
 Сторонник

РИЕЛТОР  
**Алексей Березин**

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Качественный склад класса А.  
 Характеристики:  
 - площадь склада - до 8000 м<sup>2</sup>  
 - ворота секционные, док-левеллеры и докшелтеры  
 - Система спринклерного пожаротушения  
 Коммуникации: теплоснабжение, 1000 кВт, водоотведение, система отопления и тд. 24 год

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/276958113/

Карта Волгоград: Конвертер выписки Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6 Рассмотрение за Федеральная гос ЭТП ГПБ Аккредитация о Личный кабинет SON

фотографии (0) Описание Расположение Похожие объявления Склад, 8 000 м<sup>2</sup>

## Условия аренды

Предоплата 2 месяца  
 Тип аренды Прямая аренда  
 Срок аренды Длительный  
 Минимальный срок аренды 11 мес.  
 Арендные каникулы Да

## Об объекте

Площадь 8 000 м<sup>2</sup>  
 Этаж 1 из 1  
 Количество мокрых точек 1  
 Мощность, кВт 400  
 Высота потолков 12 м  
 Состояние Типовой ремонт  
 Парковка На территории, для грузового транспорта, 800 мест

## Инфраструктура

Офисные помещения Столовая

8 333 334 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#) [Предложить свою цену](#)

Например, 8 083 300

Цена за метр 12 500 ₽ в год  
 Налог НДС включен: 1 388 667 ₽  
 Комиссии нет  
 Коммунальные платежи включены  
 Эксплуатационные расходы включены

+7 925 478-14-77  
 +7 926 562-43-49  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Rentier Group**  
 Сторонник

РИЕЛТОР  
**Алексей Березин**

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/293417585/

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/293417585/

Карта Волгоград: Конвертер выпис: Курс лекций по д: Оценка стоимости: Глава 6: Рассмотрение за: Федеральная гос: ЭТП ГПБ: Аккредитация о: Личный кабинет:


Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > Климовск мкр > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > Климовск > улица Коммунальная

Обновлено: 8 апр, 11:18 246 просмотров, 0 за сегодня

## Склад (А), 5 300 м<sup>2</sup>

Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Коммунальная 18 [На карте](#)  
 /А/ Симферопольское шоссе - 20 км от МКАД /В/ Варшавское шоссе - 25 км от МКАД

Пожаловаться



[10 фото](#)

Площадь: 5 300 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 12.0 м.

Помещение: Свободно

**4 547 500 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 10 297 Р в год  
 Налог ..... НДС включен: 757 916 Р  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 916 265-57-07**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ПСН-Сервис

РИЕЛТОР:  
Светлана И.

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/293417585/

Карта Волгоград: Конвертер выпис: Курс лекций по д: Оценка стоимости: Глава 6: Рассмотрение за: Федеральная гос: ЭТП ГПБ: Аккредитация о: Личный кабинет:

Фотографии (10) [Описание](#) [Расположение](#) [Похожие объявления](#) Склад, 5 300 м<sup>2</sup>

Номер ЛОТА: 59. Складской комплекс класса "А", свободный блок 5300 кв м2.  
 Комплекс расположен на участке 18 Га в Подольском районе Московской области.  
 Бетонный пол с антипылевым покрытием, нагрузка на пол 8 т/м2. Рабочая высота потолков 12 м. Шаг колонн 12x24 м.  
 Ворота: докового типа 4шт., плюс 1шт нулевой уровень.  
 Спринклерная система пожаротушения и пожарная сигнализация. Системы отопления и вентиляции.  
 Современные системы телекоммуникаций.

Парковочные места для грузового и легкового автотранспорта.  
 Централизованная система безопасности, контроль доступа.

Прямая аренда! Без комиссии.  
[Свернуть](#)

**4 547 500 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 10 297 Р в год  
 Налог ..... НДС включен: 757 916 Р  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 916 265-57-07**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ПСН-Сервис

РИЕЛТОР:  
Светлана И.

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/293417585/

Карта Волгоград: Конвертер выпис: Курс лекций по д: Оценка стоимости: Глава 6: Рассмотрение за: Федеральная гос: ЭТП ГПБ: Аккредитация о: Личный кабинет:

Фотографии (10) [Описание](#) [Расположение](#) [Похожие объявления](#) Склад, 5 300 м<sup>2</sup>

### Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.

### Об объекте

Площадь	5 300 м <sup>2</sup>
Этаж	1 из 1
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт

**4 547 500 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 10 297 Р в год  
 Налог ..... НДС включен: 757 916 Р  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 916 265-57-07**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ПСН-Сервис

РИЕЛТОР:  
Светлана И.

### Приложение 3. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов



Исх. № 222-612792 от 26 апреля 2024 г.

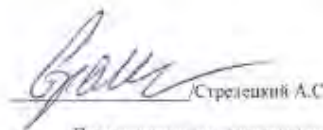
в ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

#### Письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

1. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473010 от 05 марта 2024 г.
2. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65472963 от 05 марта 2024 г.
3. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65472784 от 05 марта 2024 г.
4. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65472930 от 05 марта 2024 г.
5. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65473019 от 05 марта 2024 г.
6. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65472830 от 05 марта 2024 г.
7. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65474577 от 05 марта 2024 г.
8. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65473928 от 05 марта 2024 г.
9. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65474349 от 05 марта 2024 г.
10. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65474444 от 05 марта 2024 г.
11. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65474127 от 05 марта 2024 г.
12. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65473969 от 05 марта 2024 г.
13. Технический паспорт на здание складского корпуса, строение 1, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.
14. Технический паспорт на здание насосной станции с резервуаром запаса воды, строение 3, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.
15. Технический паспорт на здание котельной, строение 4, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.
16. Технический паспорт на здание КПП, строение 2, составленный по состоянию на 15 июля 2014 г.
17. Технический план сооружения – сети газораспределения от 30 августа 2018 г.
18. Подтверждающее заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0017-14 от 30 июля 2014 г.
19. Договор генерального строительного подряда № 20/12-2013ГП от 20 декабря 2013 г.
20. Локальный расчет стоимости № 24 на монтаж здания котельной от 01 июля 2014 г.
21. Договор подряда № 5 от 20 мая 2014 г.
22. Договор № 95 на выполнение строительно-монтажных работ (СМР) от 18 ноября 2015 г.
23. Долгосрочный договор аренды от 26 октября 2021 г., Соглашение о замене стороны (арендодателя) от 09 марта 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., Дополнительное соглашение №1 от 01 декабря 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г.
24. Фото материалы, актуальные на дату оценки.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенный долгосрочный договор аренды и дополнительные соглашения к нему (п. 23) относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименования контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.



Представитель по доверенности  
№182-22-СП от 20.09.2022

ООО «Сбережения плюс ДУ, ЗПИ комбинированный  
фунд недвижимости «Рентный доход ПРО»

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Московская, р-н Ленинский, северо-восточнее д.Горки,уч.№16/1		
Площадь:	46789		
Кадастровая стоимость, руб.:	115332077.66		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0070211:1221, 50:21:0070211:1222, 50:21:0070211:1223, 50:21:0070211:1224, 50:21:0070211:1552		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0070211:41		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	для размещения производственных и административных зданий,строений сооружений и обслуживающих их объектов		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:21-6.569 от 20.07.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Установить ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч.№ 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144), согласно которым не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях: 2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; 2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции., вид/наименование: Санитарно-защитная зона для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» (основной вид деятельности – производство парфюмерно-косметической продукции), тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, дата решения: 05.07.2022, номер решения: 224-03, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Роспотребнадзора по Московской области, источник официального опубликования: Официальный сайт Управления Роспотребнадзора по Московской области (<a href="http://50.rosпотребнадзор.ru/">http://50.rosпотребнадзор.ru/</a>) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:21-6.816 от 07.08.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Установить ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч.№ 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144), согласно которым не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях: 1) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; 2) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки</p>		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции. Срок действия ограничений: бессрочно., вид/наименование: Санитарно-защитная зона для существующего объекта АО «ГВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. № 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144), тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, дата решения: 09.12.2022, номер решения: 400-03, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Роспотребнадзора по Московской области, источник официального опубликования: <a href="http://50.rospotrebnadzor.ru">http://50.rospotrebnadzor.ru</a>		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		<p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.07.2015; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.11.2016; Земельный участок 50.21.0.13; реквизиты документа-основания: распоряжение от 11.10.2016 № 46РВ-211 выдан: Главное управление культурного наследия Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.05.2019; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение от 14.06.2018 № 50.08.04.000.Т.000030.06.18 выдан: Подольский территориальный отдел Управления Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.04.2020; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Московской области от 17.02.2020 № 51/4 выдан: Правительство Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.05.2019; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение от 14.06.2016 № 50.08.04.000.Т.000030.06.18 выдан: Подольский территориальный отдел Управления Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.07.2022; реквизиты документа-основания: об установлении санитарно-защитной зоны для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными</p>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
		<p>административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. №16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144) от 05.07.2022 № 224-03 выдан: Управление Роспотребнадзора по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.09.2022; реквизиты документа-основания: об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Московской области от 31.03.2021 № 256-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.08.2023; реквизиты документа-основания: решение «Об изменении санитарно-защитной зоны для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. №16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144)» от 09.12.2022 № 400-03 выдан: Управление Роспотребнадзора по Московской области.</p>	

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "ВТБ Капитал-Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:148-50/416/2022-13 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	07.11.2023 17:27:36	
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:148-50/128/2023-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2023 сроком на 2555 дней с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 6114-ДИ, выдан 02.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов отчёта: 20		
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010		
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:148-50/416/2022-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов отчёта: 20	
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010	
Кадастровый номер:	50:21:0070211:148
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:
	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010

Кадастровый номер: 50:21:0070211:148

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		
----------------	-----------------------	--	--

Отчёт об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	343°11.2`	162.89	данные отсутствуют	50:21:0070211:1973	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	73°11.2`	132.96	данные отсутствуют	50:21:0070211:1970	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	73°11.2`	154.26	данные отсутствуют	50:21:0070211:149	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	163°11.2`	83.22	данные отсутствуют	50:21:0070211:143	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:21:0070211:200	117587, г. Москва, г. Москва, проезд. Сумской, д. 2, к. 5, кв. 213
6	1.1.5	1.1.6	163°11.2`	79.69	данные отсутствуют	50:21:0070211:144	адрес отсутствует
7	1.1.6	1.1.7	253°11.3`	154.27	данные отсутствуют	50:21:0070211:146	ruslan.kurbanov@revada-group.com
8	1.1.7	1.1.1	253°11.4`	132.95	данные отсутствуют	50:21:0070211:147	адрес отсутствует

Отчёт об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	442894.66	2205183.34	-	1.5
2	443050.59	2205136.22	-	1.5
3	443089.05	2205263.5	-	1.5
4	443133.67	2205411.17	-	1.5
5	443054.01	2205435.24	-	1.5
6	442977.73	2205458.29	-	1.5
7	442933.11	2205310.61	-	1.5
1	442894.66	2205183.34	-	1.5



Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:21:0070211:148/1	
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:21:0070211:148/2	
			
Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:21:0070211:148/1	1206	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение от 14.06.2016 № 50.08.04.000.Т.000030.06.18 выдан: Подольский территориальный отдел Управления Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области; Содержание ограничения (обременения): 2. Второй пояс ЗСО источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения- скважины № № 58 Бур/ГВК 46248280, эксплуатирующей подольско-мячковский водоносный горизонт 2.1. В границах второго пояса ЗСО не допускается; -размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизаций, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; - применение удобрений и ядохимикатов; - рубка леса главного пользования и реконструкции; 2.2. В границах второго пояса ЗСО осуществляется: - выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудования канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организаций отвода поверхностного стока и др.); Реестровый номер границы: 50.21.2.177</p>	
50:21:0070211:148/2	8	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Московской области от 31.03.2021 № 256-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения согласно Постановлению Правительства РФ от 20.11.2000г. №878 " Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" п. 14. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки,</p>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
		<p>контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.;  Реестровый номер границы: 50:21-6.574; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта «Газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,3МПа», кадастровый номер 50:21:0070211:1903; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50.21.2.64</p>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
Весь	вид ограничения (обременения):	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 11.10.2016 № 46РВ-211 выдан: Главное управление культурного наследия Московской области; Содержание ограничения (обременения): Распоряжение 46РВ-211 от 11.10.2016 г.	
Весь	вид ограничения (обременения):	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение от 14.06.2018 № 50.08.04.000.Т.000030.06.18 выдан: Подольский территориальный отдел Управления Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области; Содержание ограничения (обременения): 3.2. В границах второго и третьего пояса ЗСО осуществляется: - выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильных эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; - бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; - своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 50.21.2.178	
Весь	вид ограничения (обременения):	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Московской области от 17.02.2020 № 51/4 выдан: Правительство Московской области; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ансамбля усадьбы "Горки Ленинские, XIX в." запрещает: строительство объектов, нарушающих облик, характер сложившейся застройки, с активным цветовым решением фасадов и завершений зданий (башни, шпили и аналогичные архитектурные детали). разрешает: строительство объектов жилого и нежилого назначения с высотными параметрами 8-10 м до конька кровли с возможным повышением до 15 м в глубине участков с обязательным применением "кулисных" посадок по границам участков застройки; благоустройство и озеленение территории; прокладку инженерных коммуникаций.; Реестровый номер границы: 50.21.2.210	
Весь	вид ограничения (обременения):	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении санитарно-защитной зоны для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. №16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144) от 05.07.2022 № 224-03 выдан: Управление Роспотребнадзора по Московской области; Содержание ограничения (обременения): Установить ограничения использования земельных участков, расположенных в границах	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
		<p>санитарно-защитной зоны существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч.№ 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144), согласно которым не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях: 2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; 2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 50:21-6.569; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» (основной вид деятельности – производство парфюмерно-косметической продукции); Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение «Об изменении санитарно-защитной зоны для существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. №16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144)» от 09.12.2022 № 400-03 выдан: Управление Роспотребнадзора по Московской области; Содержание ограничения (обременения): Установить ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны существующего объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч.№ 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144), согласно которым не допускается использование земельных участков в границах указанной санитарно-защитной зоны в целях: 1) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; 2) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции. Срок действия ограничений: бессрочно.; Реестровый номер границы: 50:21-6.816; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для существующего</p>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	
		объекта АО «ТВИНС Тэк» - «Производственный комплекс с встроенными административно-бытовыми помещениями» по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. № 16/1 (КН ЗУ 50:21:0070211:144); Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов	

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 20
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:21:0070211:148/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	442980.07	2205418.1	-	0.1
2	442964.97	2205416.06	-	-
3	442977.73	2205458.29	-	1.5
4	443016.89	2205446.46	-	-
5	443007.47	2205434.11	-	0.1
6	442994.58	2205424.18	-	0.1
1	442980.07	2205418.1	-	0.1



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов отчёта: 20				
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473010				
Кадастровый номер:		50:21:0070211:148		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:21:0070211:148/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	442970.77	2205160.34	-	-
2	442974.61	2205159.18	-	-
3	442975.16	2205161.05	-	-
4	442971.32	2205162.19	-	-
1	442970.77	2205160.34	-	-

Отчёт  
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г.

№ КУВИ-001/2024-65472963

1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:21:0070211:148
	Местоположение:		обл. Московская, р-н Ленинский, северо-восточнее д.Горки,уч.№16/1
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный "Лэнд Девелопмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Терра Эссет Менеджмент"	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации права:	21.05.2010	
	номер государственной регистрации права:	50-50-21/051/2010-085	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	24.10.2013 Договор купли-продажи земельного участка	
2.2	правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "ВТБ Капитал-Рентный доход ПРО"	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	

		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	24.01.2022
		номер государственной регистрации права:	50:21:0070211:148-50/416/2022-13
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
	2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	24.10.2013
		номер государственной регистрации права:	50-50-21/702/2013-940
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	24.01.2022 50:21:0070211:148-50/416/2022-12 Договор купли-продажи объектов недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472784			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1223		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл.11, стр.1		
Площадь:	26376.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	складской корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	280350379.15		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0070211:148		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65472784			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1223	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Калинина Анна Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 07.08.2014	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472784			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1223	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:1223-50/416/2022-17 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	07.11.2023 17:35:38	
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1223-50/128/2023-19	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2023 сроком на 2555 дней с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, № 6114-ДИ, выдан 02.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	
Всего листов отчёта: 9			
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472784			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1223	
4		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1223-50/416/2022-18
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, ИНН: 7722270922
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.11.2021 18:38:50	
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1223-50/128/2021-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2021 на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472784		
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1223
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65472784			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1223	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчёт об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472784			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1223	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
----------------	-----------------------	--	--

Отчёт об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472784			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1223	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	442953.68	2205192.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	443046.21	2205164.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	443109.18	2205372.64	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	443016.55	2205400.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442953.68	2205192.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
----------------------	-----------------------------	-------------------	------------------------

05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65472784

Кадастровый номер: 50:21:0070211:1223

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт  
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г.

№ КУВИ-001/2024-65472930

1	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		50:21:0070211:1223
	Местоположение:		Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл.11, стр.1
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:		Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:		Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:		09.09.2014
	номер государственной регистрации права:		50-50-21/043/2014-571
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:		24.01.2022 50:21:0070211:1223-50/416/2022-16 Договор купли-продажи объектов недвижимости
2.2	правообладатель:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Рентный доход ПРО"
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:		Общая долевая собственность

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
дата государственной регистрации права:	24.01.2022
номер государственной регистрации права:	50:21:0070211:1223-50/416/2022-17
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473019			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1224		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл.11, стр.3		
Площадь:	439.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	насосная с резервуарами		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	7727072.9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0070211:148		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65473019			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1224	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Калинина Анна Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 07.08.2014	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	



Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473019			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1224	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:1224-50/416/2022-17 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	07.11.2023 17:24:08	
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1224-50/128/2023-19	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2023 сроком на 2555 дней с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 6114-ДП, выдан 02.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	
Всего листов отчёта: 9			
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473019			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1224	
4		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1224-50/416/2022-18
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, ИНН: 7722270922
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.11.2021 18:38:50	
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1224-50/128/2021-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2021 на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

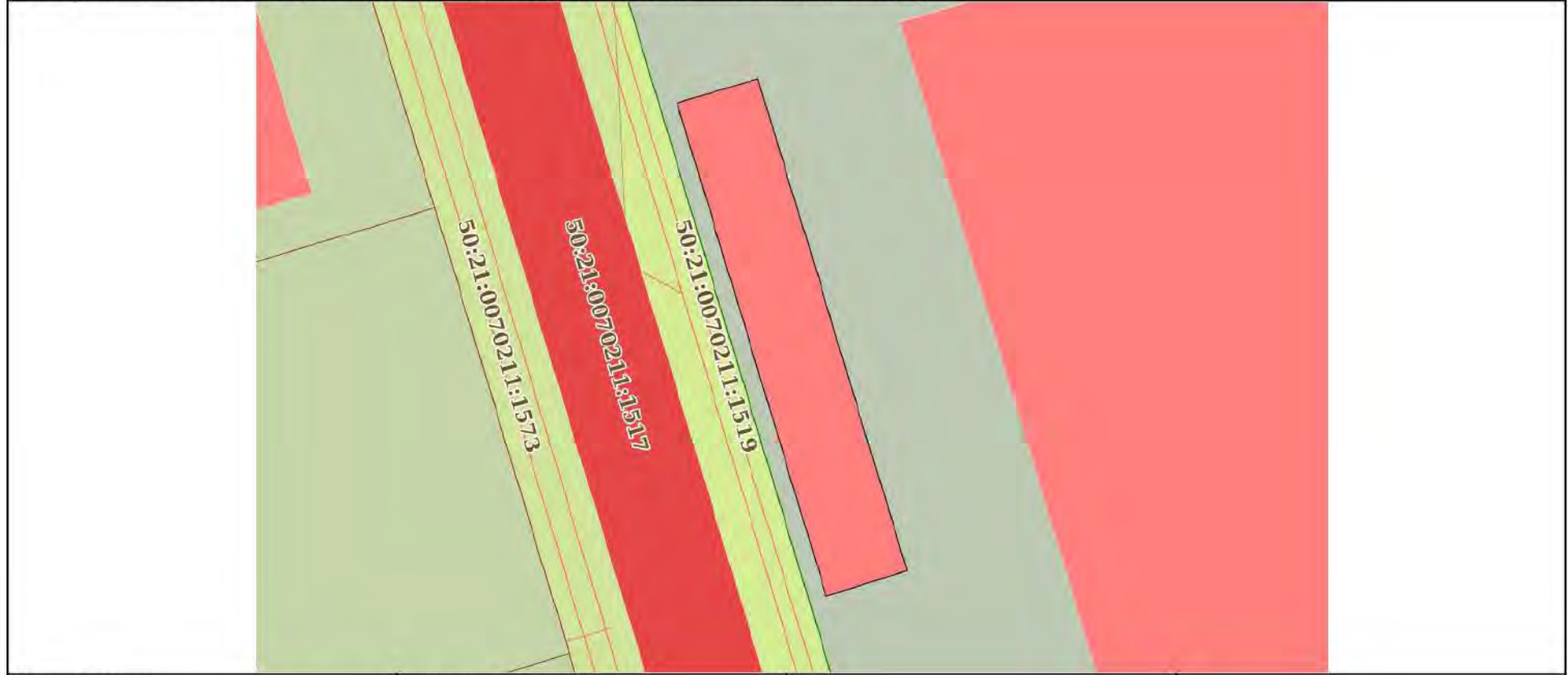
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4
Всего листов отчёта: 9		
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473019		
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1224
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473019			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1224	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчёт об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473019			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1224	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

Отчёт об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65473019			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1224	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	443037.94	2205141.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	443040.47	2205150.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	443018.23	2205156.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	443012.34	2205158.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	442990.16	2205165.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	442987.59	2205157.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	443037.94	2205141.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
----------------------	-----------------------------	-------------------	------------------------

05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65473019

Кадастровый номер: 50:21:0070211:1224

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт  
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г.

№ КУВИ-001/2024-65472830

1	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		50:21:0070211:1224
	Местоположение:		Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл.11, стр.3
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:		Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:		Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:		09.09.2014
	номер государственной регистрации права:		50-50-21/043/2014-572
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:		24.01.2022 50:21:0070211:1224-50/416/2022-16 Договор купли-продажи объектов недвижимости
2.2	правообладатель:		Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Рентный доход ПРО"
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:		Общая долевая собственность



сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
дата государственной регистрации права:	24.01.2022
номер государственной регистрации права:	50:21:0070211:1224-50/416/2022-17
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474577			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл.11, стр.4		
Площадь:	54		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	541073.44		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0070211:148		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65474577			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1222	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Калинина Анна Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 07.08.2014	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474577			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1222	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:1222-50/416/2022-17 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	07.11.2023 17:31:15	
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1222-50/128/2023-19	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2023 сроком на 2555 дней с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 6114-ДП, выдан 02.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474577			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222		
4		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1222-50/416/2022-18
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС, ИНН: 7722270922
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2		вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.11.2021 18:38:50
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1222-50/128/2021-9
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2021 на 10 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474577		
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1222	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65474577			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1222	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчёт об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474577			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1222	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--



Отчёт об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474577			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1222	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	442970.2	2205166.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442970.89	2205168.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	442971.27	2205169.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	442966.01	2205171.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	442966.35	2205172.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	442965.21	2205172.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	442964.87	2205171.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	442962.55	2205172.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	442962.59	2205172.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	442962.22	2205172.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	442960.36	2205166.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	442960.73	2205166.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Здание								
вид объекта недвижимости								
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов отчёта: 10		
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474577								
Кадастровый номер:				50:21:0070211:1222				
13	442960.76	2205166.29	-	0.1			данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	442969.48	2205163.66	-	0.1			данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442970.2	2205166.05	-	0.1			данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют				
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют				

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
----------------------	-----------------------------	-------------------	-------------------------

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474577

Кадастровый номер: 50:21:0070211:1222

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт  
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г.

№ КУВИ-001/2024-65473928

1	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		50:21:0070211:1222
	Местоположение:		Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл.11, стр.4
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:		Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:		Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:		09.09.2014
	номер государственной регистрации права:		50-50-21/043/2014-570
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:		24.01.2022 50:21:0070211:1222-50/416/2022-16 Договор купли-продажи объектов недвижимости
2.2	правообладатель:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Рентный доход ПРО"
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:		Общая долевая собственность

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
дата государственной регистрации права:	24.01.2022
номер государственной регистрации права:	50:21:0070211:1222-50/416/2022-17
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474349			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл.11, стр.2		
Площадь:	93.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	контрольно-пропускной пункт		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2081361.78		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0070211:148		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474349			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1221	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Калинина Анна Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 07.08.2014	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474349			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1221	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "ВТБ Капитал-Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:1221-50/416/2022-16 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	07.11.2023 17:24:55	
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1221-50/128/2023-18	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.11.2023 сроком на 2555 дней с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, № 6114-ДИ, выдан 02.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474349			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1221		
4.2	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Доверительное управление	
	вид:	24.01.2022 14:56:24	
	дата государственной регистрации:	50:21:0070211:1221-50/416/2022-17	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021	
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.11.2021 18:38:50	
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1221-50/128/2021-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2021 на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

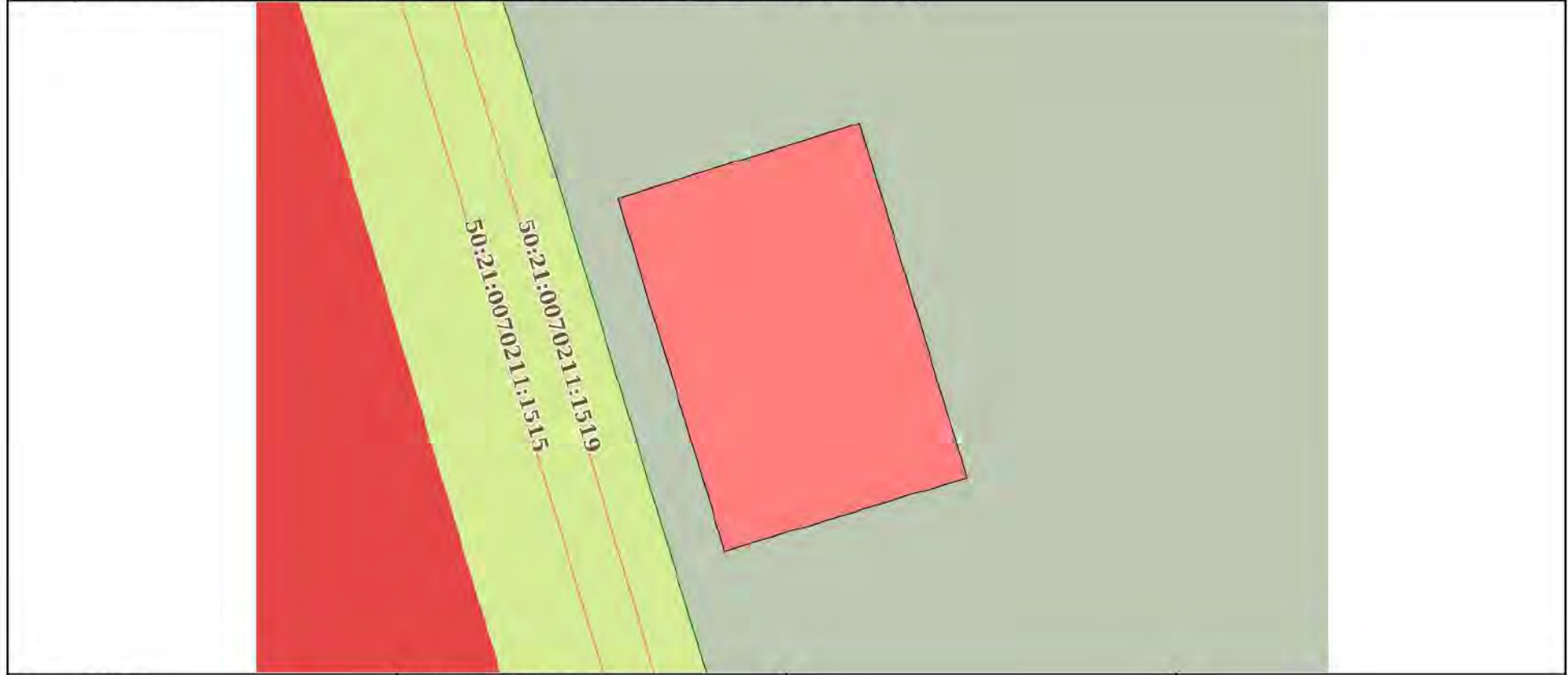
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4
Всего листов отчёта: 9		
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474349		
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1221
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65474349			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1221	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчёт об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474349			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1221	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

Отчёт об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474349			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1221	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	442936.43	2205181.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442924.35	2205185.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	442921.85	2205177	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	442933.88	2205173.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442936.43	2205181.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 9
----------------------	-----------------------------	-------------------	------------------------

05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65474349

Кадастровый номер: 50:21:0070211:1221

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт  
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г.

№ КУВИ-001/2024-65474444

1	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		50:21:0070211:1221
	Местоположение:		Московская область, Ленинский район, п. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл.11, стр.2
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:		Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:		Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:		09.09.2014
	номер государственной регистрации права:		50-50-21/043/2014-569
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:		24.01.2022 50:21:0070211:1221-50/416/2022-15 Договор купли-продажи объектов недвижимости
2.2	правообладатель:		Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "ВТБ Капитал-Рентный доход ПИРО"
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:		Общая долевая собственность

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
дата государственной регистрации права:	24.01.2022
номер государственной регистрации права:	50:21:0070211:1221-50/416/2022-16
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	



Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474127			
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0070211		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, р-н Ленинский, д Горки		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	27	в метрах
Назначение:	сооружения трубопроводного транспорта		
Наименование:	Сеть газопотребления		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2018		
Кадастровая стоимость, руб.:	79228.43		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0070211:148		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65474127			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1552	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Давыдова Анна Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 30.08.2018	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474127			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1552	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "ВТБ Капитал-Рентный доход ПРО"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0070211:1552-50/416/2022-13 24.01.2022 14:56:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.11.2023 18:59:52	
	номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1552-50/128/2023-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.11.2023 через 2555 календарных дней	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № 6114-ДП, выдан 02.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

## Сооружение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 4

Всего листов отчёта: 10

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474127

Кадастровый номер:

50:21:0070211:1552

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.01.2022 14:56:24
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1552-50/416/2022-14
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.01.2022 на срок действия правил доверительного управления
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН: 7722270922
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 30.04.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.11.2021 18:38:50
		номер государственной регистрации:	50:21:0070211:1552-50/128/2021-5
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2021 на 10 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474127		
Кадастровый номер:	50:21:0070211:1552	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ, выдан 26.10.2021 Соглашение о замене стороны (арендодателя) к Долгосрочному договору аренды от 26 октября 2021 г., выдан 09.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИИ-001/2024-65474127			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1552	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчёт об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474127			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1552	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:70	Условные обозначения:		
--------------	-----------------------	--	--

Отчёт об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474127			
Кадастровый номер:		50:21:0070211:1552	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	442973.66	2205162.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442974.93	2205162.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	442976.75	2205168.63	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	442975.52	2205169.04	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	442973.66	2205162.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	442972.63	2205163.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442972.77	2205159.74	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442973.66	2205162.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	442971.65	2205163.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	442971.76	2205163.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	442970.65	2205164.02	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	442970.56	2205163.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют



Сооружение							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов отчёта: 10	
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474127							
Кадастровый номер:				50:21:0070211:1552			
5	442970.46	2205163.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	442971.54	2205163.01	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	442971.65	2205163.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	442972.63	2205163.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	442971.65	2205163.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	442970.56	2205163.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	442969.58	2205163.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

Сооружение вид объекта недвижимости
--

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 10
----------------------	-----------------------------	-------------------	-------------------------

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65474127

Кадастровый номер: 50:21:0070211:1552

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт  
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г.

№ КУВИ-001/2024-65473969

1	Вид объекта недвижимости:		Сооружение
	Кадастровый номер:		50:21:0070211:1552
	Местоположение:		Московская область, р-н Ленинский, д Горки
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ИНН: 5003106928	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации права:	20.09.2018	
	номер государственной регистрации права:	50:21:0070211:1552-50/021/2018-1	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	24.01.2022 50:21:0070211:1552-50/416/2022-12 Договор купли-продажи объектов недвижимости	
2.2	правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "ВТБ Капитал-Рентный доход ПРО"	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	дата государственной регистрации права:	24.01.2022
	номер государственной регистрации права:	50:21:0070211:1552-50/416/2022-13
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

## Складской корпус

(вид объекта капитального строительства)

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Горки Ленинские
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	промзона «Технопарк»
	Наименование	ул. Западная,
Номер дома		
Номер корпуса	владение 11	
Номер строения	стр1	
Условные обозначения (литера)	Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Архивный номер	50-21-2014-263

### Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Калинина Анна Анатольевна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 39-11-11

Контактный телефон 8 (499)409-53-28

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, Ленинский район, г. Видное, мкр. Солнечный, ул. Советская, вл. 10/1, бизнесцентр «Солнечный» 2 этаж, офис № 208, mosstroyexpert@yandex.ru

Техническое описание составлено по состоянию на 15 июля 2014 г.

Подпись кадастрового инженера \_\_\_\_\_ Дата «26» 07 2013 г.

### СОГЛАСОВАНО:

ООО «Адмирал-МО»

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица:  
ООО СК «МосСтрой»

Заказчик  
(Представитель  
Заказчика)  
(Ф.И.О.)

Подпись, печать

Руководитель (Уполномоченное лицо)  
(Полное наименование должности)  
(Ф.И.О.)

Подпись,  
печать

Генеральный директор  
ООО «Адмирал-МО»  
Саулиди И.Ю.

Генеральный директор  
ООО СК «МосСтрой»  
Прошин А.Ю.



**СОДЕРЖАНИЕ:**

2

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела прилагаемых документов</b>	<b>№ стр.</b>
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Ситуационный план (схема) земельного участка	4
4	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	5
5	Экспликация на объект	
6	Позэтажный план	
7	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	
8	Отметки об обследованиях и составлении технического описания	

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

1	Назначение	Нежилое здание
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б
4	Число этажей надземной части / подземной части	4/0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	2014/-
6	Общая площадь/основная (кв.м.)	26376,4
7	Процент износа (%)	Б - 0
8	Примечание	

**1.1. Ранее присвоенные (справочно)**

Адрес	Московская область, Ленинский район, пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл 11 стр 1
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	50:21:0070211:148

## 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	складской корпус	2014	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, бетонный каркас		-	20981,5	-

### 2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованно горячее	Газоснабжение		Электроснабже ние	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизован ное	от групповой квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизован ное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
26376,4	26376,4	26376,4		26376,4						26376,4			

#### 4. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

5

		Площадь участка						
по документам	фактическая	по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		20981,5						

#### 5. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

##### 5.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОЛВАПОВ, ПОЛУПОЛВАПОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	складской корпус		20981,5	20981,5	13,5	283250
	Крыльца	$2,3+24*11,5+27,9+30,9+2,3+4+3+9,1+3,4$		358,9		
<b>ВСЕГО</b>				21340,4		283250



## 5.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б Год постройки 2014 Число этажей подземных 0  
наземных 4

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес констр. элем. после прим. цен. коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	новое	8						
2	Стены	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, бетонный		27						
3	Полы	бетонные	новое	12						
4	Проемы	двери- деревянные, металлические, окна-ПВХ		5						
5	Отделочные работы	внутренняя отделка-окраска, наружная отделка- облицовка сендвич панелями	новое	1						
6	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства	вентиляция, водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	новое	10						
7	Покрытия и кровля	профлист, МВП, полимерная кровельная мембрана	новое	37						
Итого:				100		0		0		

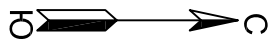
% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{износа}(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес}(\text{гр.7})} = 0$

### 5.3. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

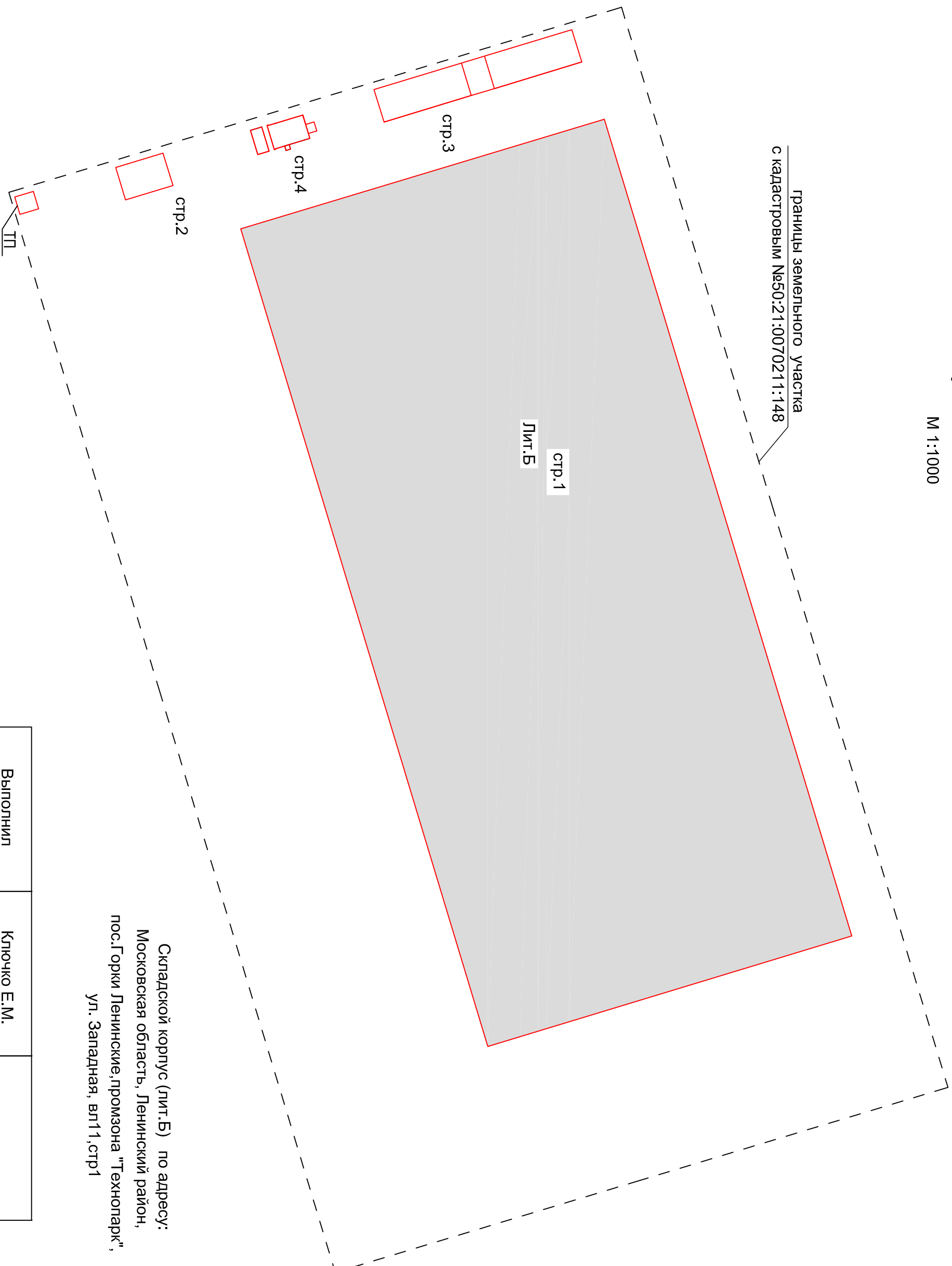
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент												
Наружные стены												
Стены и перегородки												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы дверные												
Отделочные работы												
Двери												
Окна												
Отделка внутренняя												
Отделка наружная												
Электроосвещение												
Прочие												
Отопление												
Сан.и электротех.устройства												
покрытие												
Колонны												
Лестницы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Износ												

# Ситуационный план

М 1:1000



границы земельного участка  
с кадастровым №50:21:0070211:148

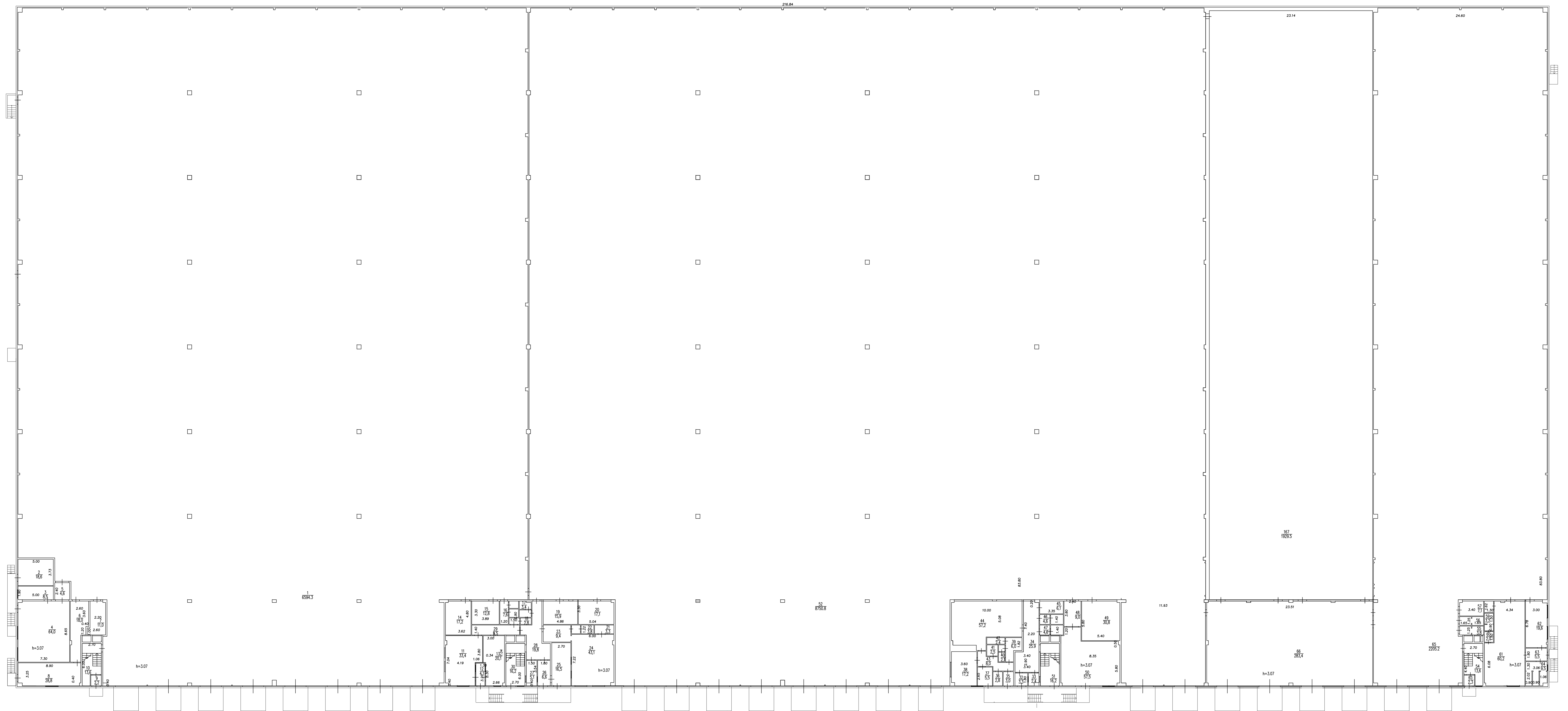


Складской корпус (лит.Б) по адресу:  
Московская область, Ленинский район,  
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",  
ул. Западная, вл11,стр1

Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

Складской корпус (лит.Б) по адресу: Московская область, Ленинский район,  
 пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1

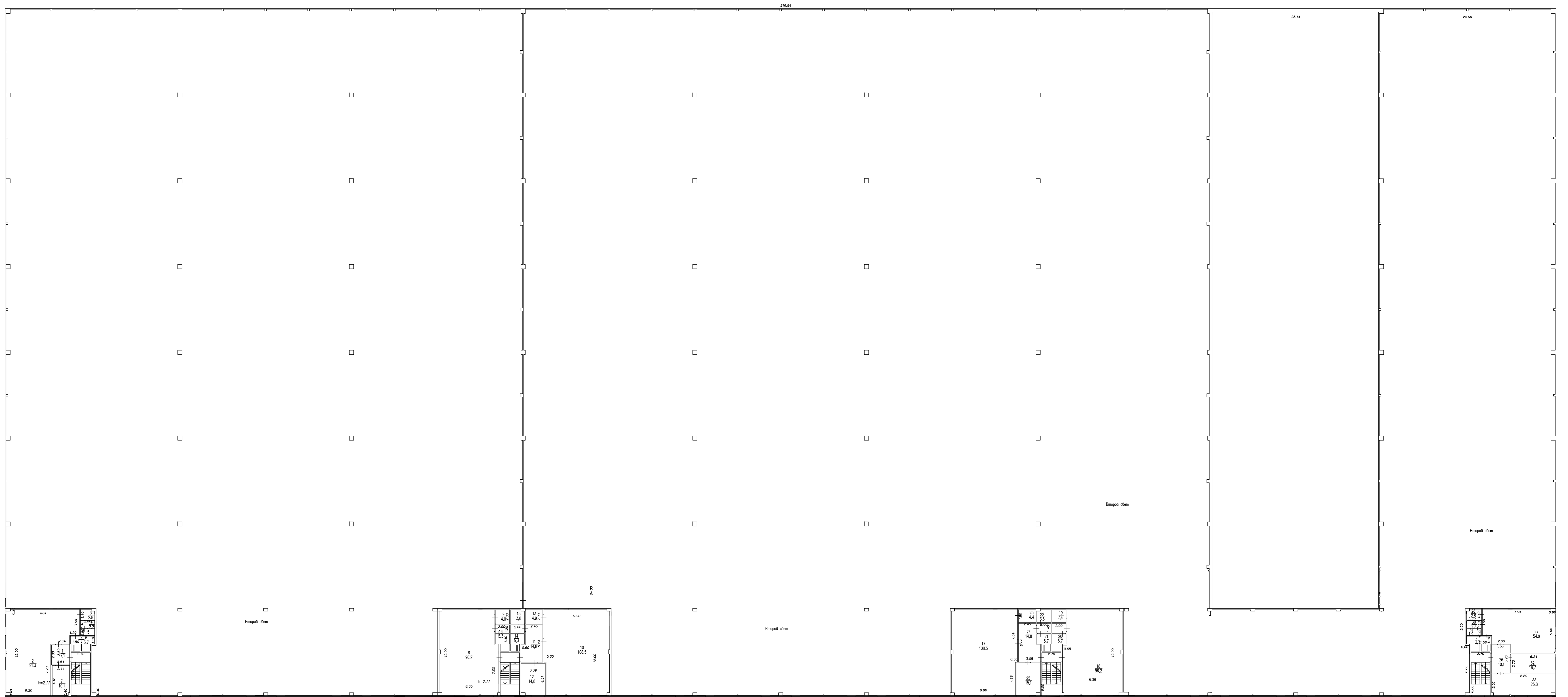
План 1 этажа  
 М 1:200



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

Складской корпус (лит.Б) по адресу: Московская область, Ленинский район,  
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1

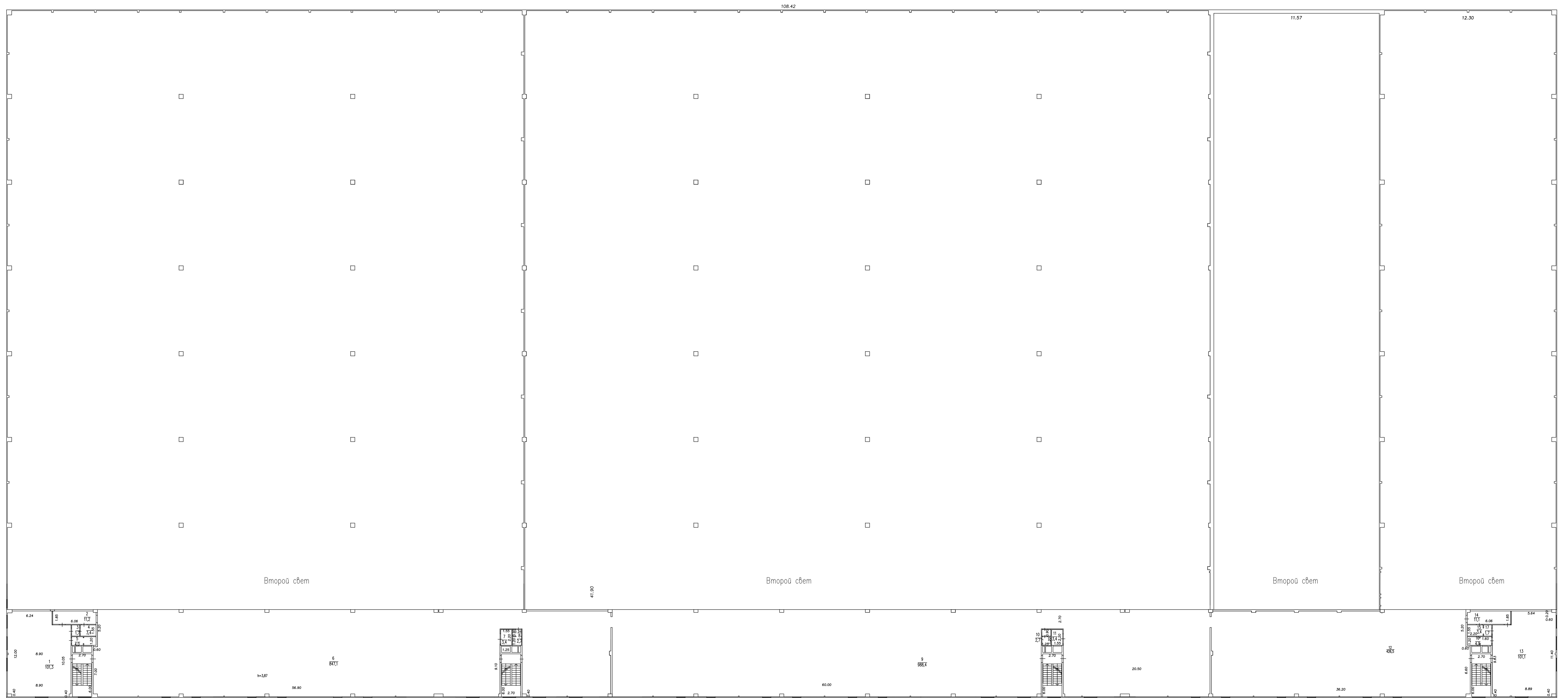
План 2 этажа  
М 1:200



Выполнил	Ключко Е.М.
Проверил	Корческу А.И.

Складской корпус (лит.Б) по адресу: Московская область, Ленинский район,  
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1

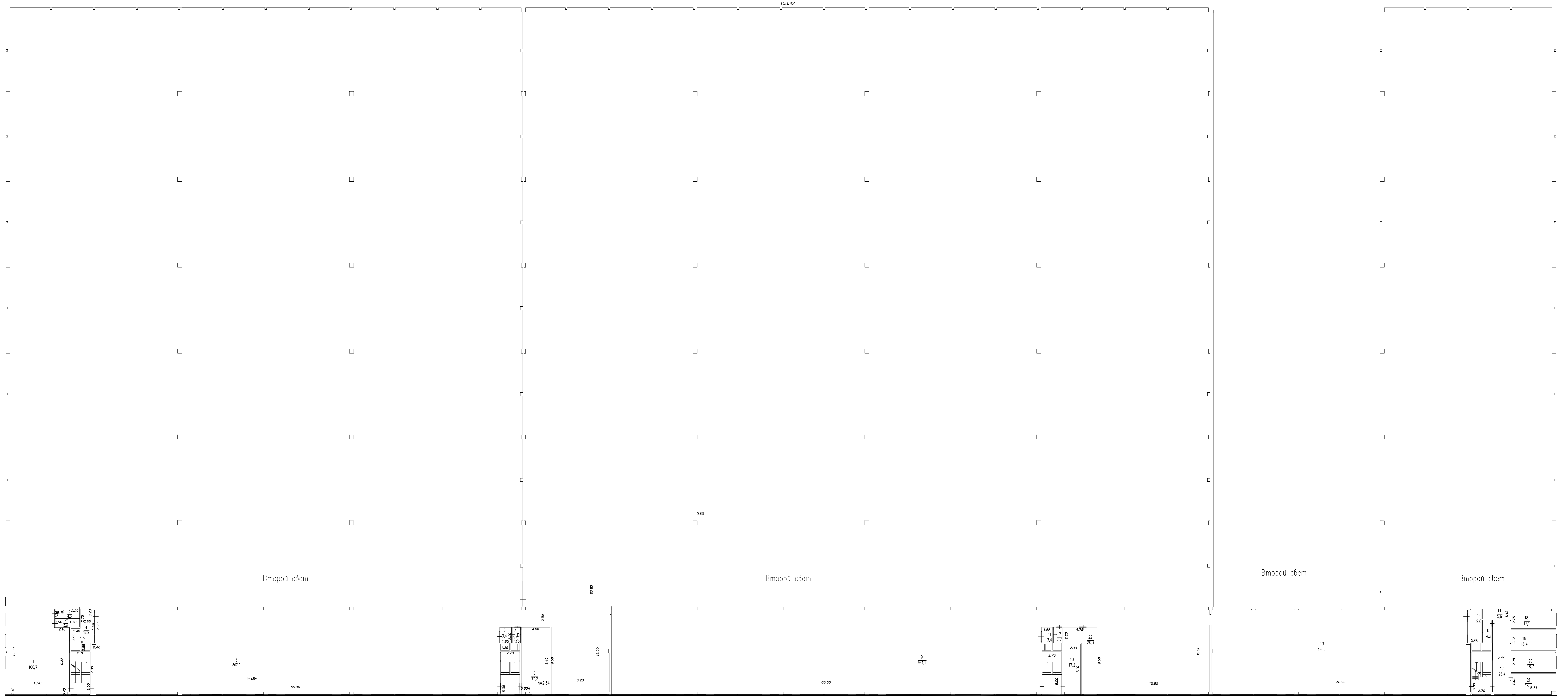
План 3 этажа  
М 1:200



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корчешку А.И.	

Складской корпус (лит.Б) по адресу: Московская область, Ленинский район,  
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл.11,стр.1

План 4 этажа  
М 1:200



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

## 7. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.)		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1этаж		Складское	1,9*2,2	6594,3			3,07	
	2			Узел ввода инженерных сетей		18,6			3,07	
	3			Венткамера		8,5			3,07	
	4			Зарядная		64,0			3,07	
	5			Тамбур		4,6			3,07	
	6			Техническое помещение		18,0			3,07	
	7			Кладовая		11,2			3,07	
	8			Щитовая		28,8			3,07	
	9			Тамбур		2,2			3,07	
	10			Лестничная клетка		13,6			3,07	
	11			Кабинет		33,4			3,07	
	12			Тамбур		4,1			3,07	
	13			Кабинет		20,1			3,07	
	14			Аппаратная		17,2			3,07	
	15			Техническое помещение		12,8			3,07	
	16			Санузел		7,4			3,07	
	17			Санузел		2,8			3,07	
	18			Санузел		2,8			3,07	
	19			Кладовая		16,9			3,07	
	20			Техническое помещение		17,5			3,07	
	21			Гардеробная		3,3			3,07	
	22			Санузел		3,8			3,07	
	23			Коридор		9,4			3,07	
	24			Кабинет		43,1			3,07	
	25			Кабинет		16,5			3,07	
	26			Тамбур		6,6			3,07	
	27			Пост охраны		5,1			3,07	
	28			Коридор		19,8			3,07	
	29			Коридор		9,5			3,07	
	30			Лестничная клетка		16,2			3,07	
	31			Тамбур		2,2			3,07	
	32			Тамбур		3,2			3,07	
	33			Пост охраны		2,3			3,07	



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	34			Коридор		25,9			3,07	
	35			Тамбур		2,9			3,07	
	36			Моечная		2,7			3,07	
	37			Моечная		5,5			3,07	
	38			Произв. помещение		17,2			3,07	
	39			Бытовое помещение		6,0			3,07	
	40			Санузел		2,1			3,07	
	41			Подсобное		2,5			3,07	
	42			Душевая		2,4			3,07	
	43			Коридор		8,0			3,07	
	44			Обеденный зал		59,2			3,07	
	45			Кладовая		6,1			3,07	
	46			Санузел		4,6			3,07	
	47			Санузел		4,6			3,07	
	48			Тамбур		9,0			3,07	
	49			Техническое помещение		30,8			3,07	
	50			Техническое помещение		57,4			3,07	
	51			Лестничная клетка		16,2			3,07	
	52			Складское		8750,8			3,07	
	53			Тамбур		2,3			3,07	
	54			Лестничная клетка		13,6			3,07	
	55			Санузел		3,8			3,07	
	56			Санузел		3,8			3,07	
	57			Техническое помещение		7,1			3,07	
	58			Техническое помещение		2,4			3,07	
	59			Санузел		3,2			3,07	
	60			Тамбур		2,0			3,07	
	61			Кабинет		60,9			3,07	
	62			Кабинет		19,6			3,07	
	63			Тамбур		5,5			3,07	
	64			Санузел		9,5			3,07	
	65			Складское		2205,2			3,07	
	66			Складское		283,4			3,07	
	67			Складское		1929,5			3,07	
Итого по помещениям 1 этажа						20612,5				
<b>Б1</b>	1	<b>2 этаж</b>		Холл		7,1			2,77	
	2			Гардеробная		91,3			2,77	
	3			Техническое помещение		2,8			2,77	
	4			Преддушевая		2,2			2,77	
	5			Душевая		1,8			2,77	
	6			Санузел		3,7			2,77	
	7			Техническое помещение		10,1			2,77	
	8			Кабинет		96,2			2,77	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	9			Гардеробная		4,0			2,77	
	10			Кабинет		108,5			2,77	
	11			Холл		14,8			2,77	
	12			Кабинет		14,8			2,77	
	13			Гардеробная		4,9			2,77	
	14			Санузел		5,3			2,77	
	15			Техническое помещение		3,8			2,77	
	16			Санузел		5,3			2,77	
	17			Кабинет		108,5			2,77	
	18			Кабинет		97,3			2,77	
	19			Гардеробная		3,6			2,77	
	20			Санузел		5,7			2,77	
	21			Санузел		5,7			2,77	
	22			Техническое помещение		3,5			2,77	
	23			Гардеробная		4,4			2,77	
	24			Холл		14,8			2,77	
	25			Кабинет		15,1			2,77	
	26			Холл		10,1			2,77	
	27			Гардеробная		56,5			2,77	
	28			Кладовая		3,2			2,77	
	29			Санузел		3,7			2,77	
	30			Преддушевая		2,3			2,77	
	31			Душевая		1,9			2,77	
	32			Техническое помещение		16,7			2,77	
	33			Комната отдыха		25,8			2,77	
<b>Итого по помещениям 2 этажа</b>						<b>762,4</b>				
<b>Б1</b>	<b>1</b>	<b>3 этаж</b>		Гардеробная		101,3			3,87	
	2			Гардеробная		11,2			3,87	
	3			Преддушевая		1,7			3,87	
	4			Душевая		3,4			3,87	
	5			Санузел		4,0			3,87	
	6			Грузовая антресоль		847,1			3,87	
	7			Техническое помещение		3,4			3,87	
	8			Санузел		2,7			3,87	
	9			Грузовая антресоль		988,4			3,87	
	10			Санузел		2,7			3,87	
	11			Техническое помещение		3,4			3,87	
									3,87	
	12			Грузовая антресоль		426,1			3,87	
									3,87	
	13			Гардеробная		101,1			3,87	
	14			Гардеробная		11,1			3,87	
	15			Душевая		3,4			3,87	
	16			Санузел		4,0			3,87	
	17			Преддушевая		1,7			3,87	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого по помещениям 3 этажа						2516,7			2,84	
Б1	1	4 этаж		Гардеробная		100,7			2,84	
	2			Санузел		3,7			2,84	
	3			Душевая		4,5			2,84	
	4			Венткамера		12,2			2,84	
	5			Грузовая антресоль		807,0			2,84	
	6			Техническое помещение		3,4			2,84	
	7			Санузел		2,7			2,84	
	8			Венткамера		37,4			2,84	
									2,84	
	9			Грузовая антресоль		941,1			2,84	
	10			Техническое помещение		17,2			2,84	
									2,84	
	11			Техническое помещение		3,4			2,84	
	12			Санузел		2,7			2,84	
									2,84	
	13			Грузовая антресоль		426,5			2,84	
	14			Техническое помещение		5,6			2,84	
	15			Санузел		4,2			2,84	
									2,84	
	16			Венткамера		9,6			2,84	
	17			Коридор		17,1			2,84	
	18			Кабинет		18,2			2,84	
	19			Кабинет		18,4			2,84	
	20			Кабинет		18,7			2,84	
	21			Кабинет		18,2			2,84	
	22			Техническое помещение		26,3			2,84	
Итого по помещениям 4 этажа						2498,8				
Итого по зданию:						26376,4				

# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

## Насосная станция с резервуарами запаса воды

(вид объекта капитального строительства)

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Горки Ленинские
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	промзона «Технопарк»
	Наименование	ул.Западная,
Номер дома		
Номер корпуса	владение 11	
Номер строения	стр3	
Условные обозначения (литера)	Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Архивный номер	50-21-2014-266

### Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Калинина Анна Анатольевна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 39-11-11

Контактный телефон 8 (499)409-53-28

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, Ленинский район, г. Видное, мкр. Солнечный, ул. Советская, вл. 10/1, бизнесцентр «Солнечный» 2 этаж, офис № 208, mosstroyexpert@yandex.ru

Техническое описание составлено по состоянию на 15 июля 2014 г.

Подпись кадастрового инженера \_\_\_\_\_ Дата « 28 » 08 2013 г.

### СОГЛАСОВАНО:

ООО «Адмирал-МО»

Заказчик  
(Представитель  
Заказчика)  
(Ф.И.О.)

Подпись, печать

Генеральный директор  
ООО «Адмирал-МО»  
Саулиди И.Ю.

Сокращенное наименование юридического лица,  
если кадастровый инженер является работником  
юридического лица:  
ООО СК «МосСтрой»

Руководитель (Уполномоченное лицо)  
(Полное наименование должности)  
(Ф.И.О.)

Подпись,  
печать

Генеральный директор  
ООО СК «МосСтрой»  
Прошин А.Ю.

**СОДЕРЖАНИЕ:**

2

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела прилагаемых документов</b>	<b>№ стр.</b>
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Ситуационный план (схема) земельного участка	4
4	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	5
5	Экспликация на объект	
6	Позэтажный план	
7	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	
8	Отметки об обследованиях и составлении технического описания	

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

1	Назначение	Насосная с резервуарами
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б
4	Число этажей надземной части / подземной части	1 этаж/ подземные резервуары
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	2014/-
6	Общая площадь/основная (кв.м.)	<b>439,1/439,1</b>
7	Процент износа (%)	Б4-0
8	Примечание	

**1.1. Ранее присвоенные (справочно)**

Адрес	Московская область, Ленинский район, пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл 11 стр 3
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	50:21:0070211:148

## 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	Насосная с резервуарами	2014	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас		-	448,3	-

### 2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой квартирной котельной	от собственной котельной	от АГВ	жидким газом		Централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
										75,1			

#### 4. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КВ.М.

5

		Площадь участка						
по документа м	фактичес- кая	по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооруже- ния	дороги, проезды	зеленые насажд	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		448,3						

#### 5. Э К С П Л И К А Ц И Я   Н А   О Б Ъ Е К Т

##### 5.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАПОВ, ПОЛУПОДВАПОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	подземная часть		446,3	446,3	3,8	1695,9
Б	надземная часть		29,7		3,13	93,0
	Крыльца	1.5*1.3		2,0		
<b>ВСЕГО</b>				448,3		1788,9

## 5.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б      Год постройки 2014      Число этажей подземных 1  
наземных 1

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн. вес констр. элем. после прим. цен. коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	новое	8						
2	Стены	подземной части - железобетонные. Надземной части- из сэндвич-панелей по металлическому каркасу	новое	27						
3	Полы	бетонные	новое	12						
4	Проемы	двери- металлические	новое	5						
5	Отделочные работы (надземная часть)	внутренняя отделка-окраска, наружная отделка- полимерное заводское покрытие	новое	1						
6	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и эл. Устройства	отопление, электроснабжение	новое	10						
7	Покрытия и кровля	кровельные сэндвич-панели	новое	37						
Итого:				100		0		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0$



### 5.3. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Фундамент											
Наружные стены												
Стены и перегородки												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы дверные												
Отделочные работы												
Двери												
Окна												
Отделка внутренняя												
Отделка наружная												
Электроосвещение												
Прочие												
Отопление												
Сан.и электротех.устройства												
покрытие												
Колонны												
Лестницы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Износ												

### 6.1 Сооружения, ограждения и замощения на участке

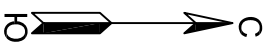
Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, объем, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, диаметр, м.	ширина, высота, м.									
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11		12

## 7. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

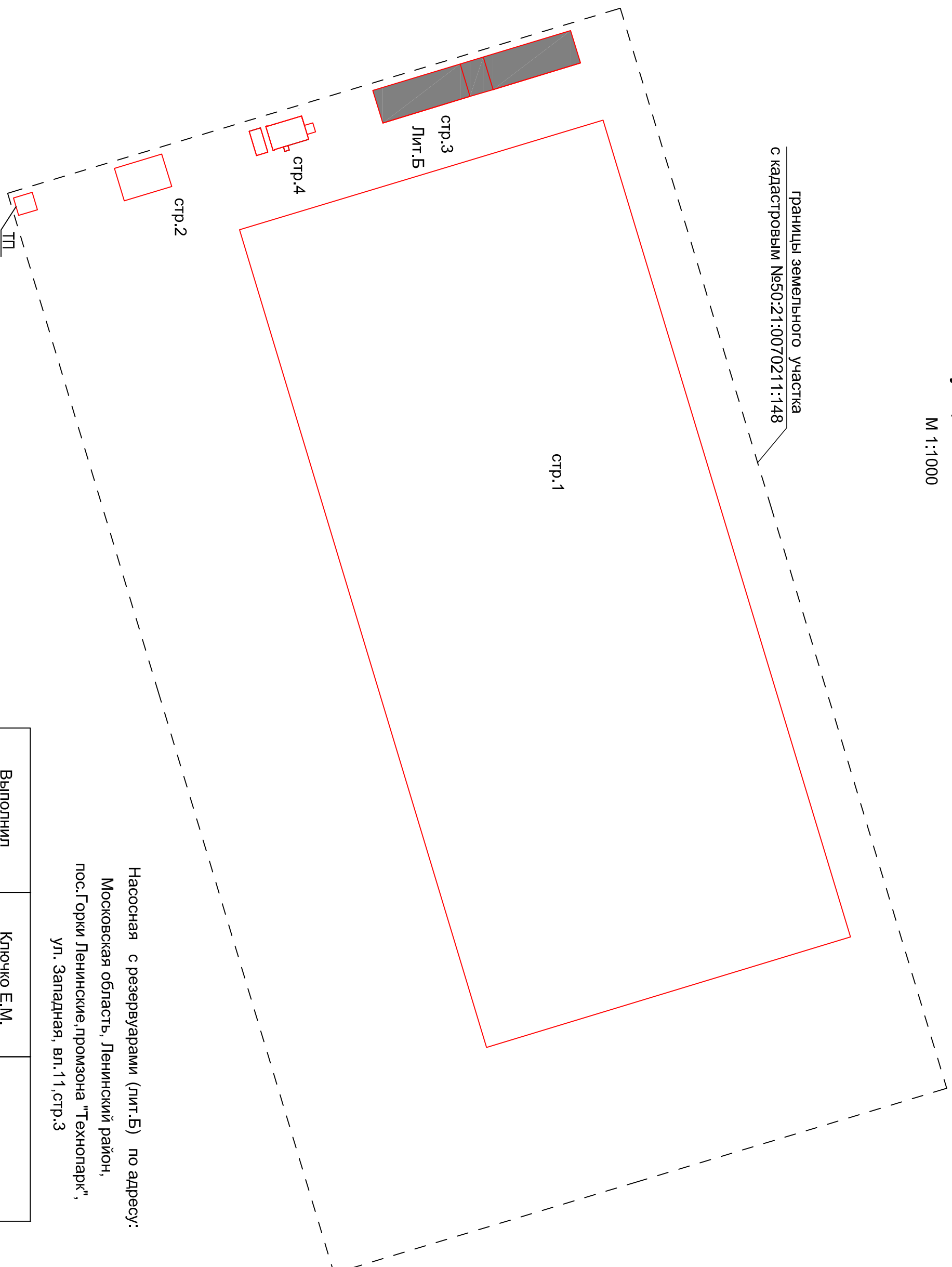
Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	подземная часть		насосная		48,0			3,4	
	2			резервуар		182,0			3,6	
	3			резервуар		182,0			3,6	
	1	надземная часть		насосная		27,1			2,3	
<b>Итого по помещениям подземной части :</b>						<b>412,0</b>				
<b>Итого по помещениям надземной части :</b>						<b>27,7</b>				
<b>Итого по зданию</b>						<b>439,1</b>				

# Ситуационный план

М 1:1000



границы земельного участка  
с кадастровым №50:21:0070211:148



Насосная с резервуарами (лит.Б) по адресу:  
Московская область, Ленинский район,  
пос.Горки Ленинские, промзона "Технопарк",  
ул. Западная, вл.11, стр.3

Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

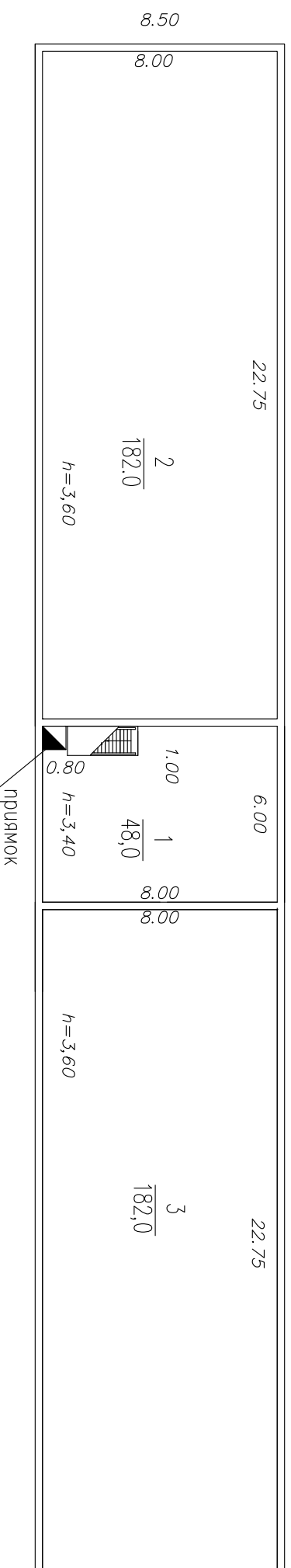
Поставочный план  
 Насосная с резервуарами (лит.Б) по адресу:  
 Московская область, Ленинский район,  
 пос. Горки Ленинские, промзона "Технопарк",  
 ул. Западная, вл. 11, стр. 3

### План подземной части

М 1:200

52.50

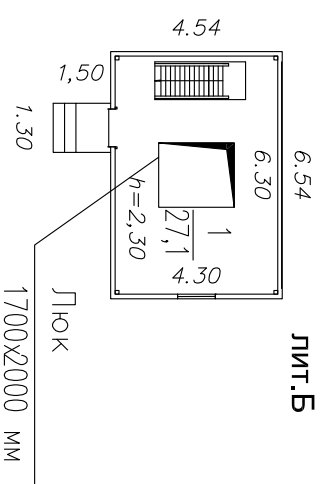
лит.Б



### План надземной части

М 1:200

лит.Б



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

## Здание котельной

(вид объекта капитального строительства)

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Горки Ленинские
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	промзона «Технопарк»
	Наименование	ул. Западная,
Номер дома		
Номер корпуса	владение 11	
Номер строения	стр4	
Условные обозначения (литера)	Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Архивный номер	50-21-2014-264

### Сведения о кадастровом инженерере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Калинина Анна Анатольевна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 39-11-11

Контактный телефон 8 (499)409-53-28

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, Ленинский район, г. Видное, мкр. Солнечный, ул. Советская, вл. 10/1, бизнесцентр «Солнечный» 2 этаж, офис № 208, mosstroyexpert@yandex.ru

Техническое описание составлено по состоянию на 15 июля 2014 г.

Подпись кадастрового инженера \_\_\_\_\_ Дата « 16 » 07 2013 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b> ООО «Адмирал-МО»		Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО СК «МосСтрой»	
Заказчик (Представитель Заказчика) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО «Адмирал-МО» Саулиди И.Ю.		Генеральный директор ООО СК «МосСтрой» Прошин А.Ю.	

**СОДЕРЖАНИЕ:**

2

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела прилагаемых документов</b>	<b>№ стр.</b>
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Ситуационный план (схема) земельного участка	4
4	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	5
5	Экспликация на объект	
6	Позэтажный план	
7	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	
8	Отметки об обследованиях и составлении технического описания	

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

1	Назначение	котельная (нежилое)
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б
4	Число этажей надземной части / подземной части	1 этаж/0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	2014/-
6	Общая площадь/основная (кв.м.)	<b>54.0/54.0</b>
7	Процент износа (%)	Б - 0
8	Примечание	

**1.1. Ранее присвоенные (справочно)**

Адрес	Московская область, Ленинский район, пос.Горки Ленинские, промзона "Технопарк", ул. Западная, вп 11 стр 4
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	50:21:0070211:148

## 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	котельная	2014	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас		-	63,3	-

### 2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
		Централизованное	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ			Централизованное	жидким газом				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
54,0	54,0			54,0				54,0		54,0		54,0	



#### 4. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

5

		Площадь участка						
по документам	фактическая	по фактическому использованию						
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насаждения	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		63,3						

#### 5. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

##### 5.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОЛВАПОВ, ПОЛУПОЛВАПОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	1 этаж		58,8	61,9	4.45max/3.53min	267,4
	Крыльца	1.2*1.19		1,4		
			<b>ВСЕГО</b>	63,3		267,4

## 5.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б Год постройки 2014 Число этажей подземных 0  
наземных 1

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельн. вес констр. элем. после прим. цен. коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	новое	8						
2	Стены	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП по металлическому каркасу, кирпичные		27						
3	Полы	керамические	новое	12						
4	Проемы	двери- металлические, окна-ПВХ		5						
5	Отделочные работы	внутренняя отделка-окраска, наружная отделка- полимерное заводское покрытие	новое	1						
6	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и эл. Устройства	вентиляция, водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	новое	10						
7	Покрытия и кровля	кровельные сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП	новое	37						
Итого:				100		0		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 0$

### 5.3. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Фундамент											
Наружные стены												
Стены и перегородки												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы дверные												
Отделочные работы												
Двери												
Окна												
Отделка внутренняя												
Отделка наружная												
Электроосвещение												
Прочие												
Отопление												
Сан.и электротех.устройства												
покрытие												
Колонны												
Лестницы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Износ												

### 6.1 Сооружения, ограждения и замощения на участке

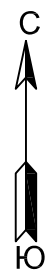
Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, объем, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, диаметр, м.	ширина, высота, м.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		12	

## 7. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв. м.)	В том числе (кв. м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б		1	1	Котельный зал	54,0	54,0			4.45max/ 3.53min	
<b>Итого: помещений по 1 этажу</b>						54,0				
<b>Итого помещений</b>						54,0				
<b>Итого по зданию</b>						54,0				

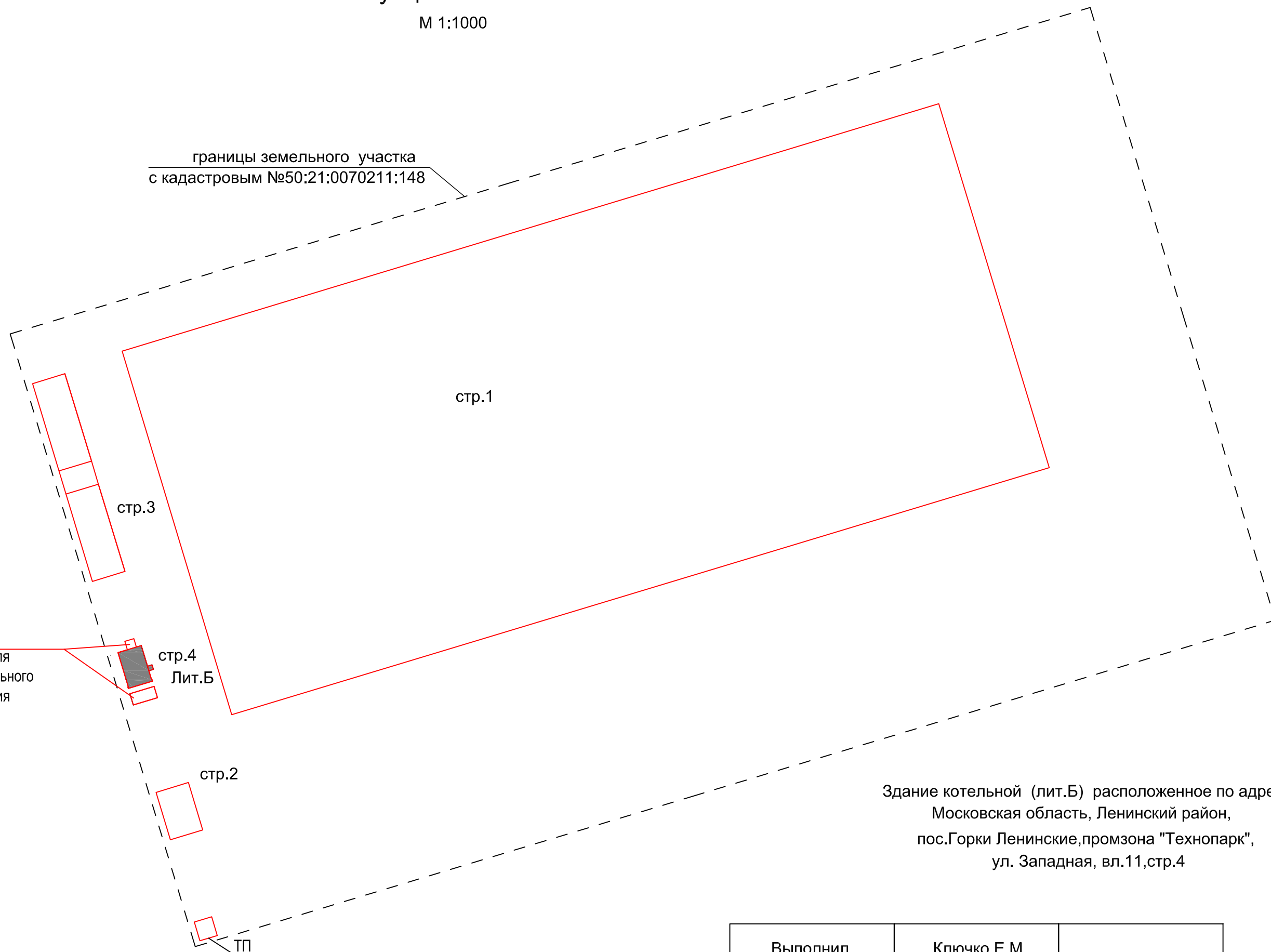
# Ситуационный план

М 1:1000



границы земельного участка  
с кадастровым №50:21:0070211:148

открытые  
площадки для  
вспомогательного  
оборудования



стр.1

стр.3

стр.4  
Лит.Б

стр.2

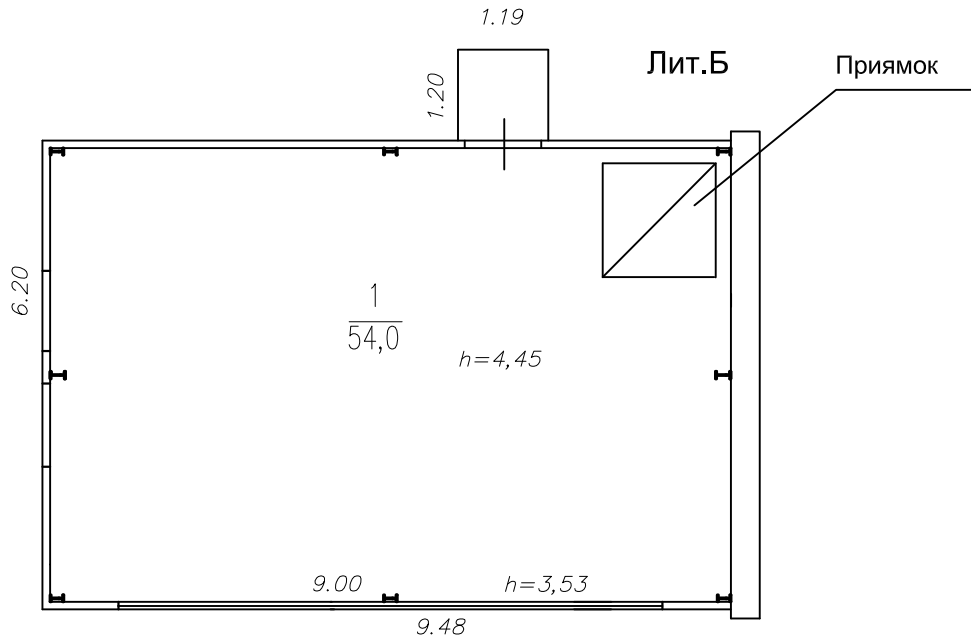
ТП

Здание котельной (лит.Б) расположенное по адресу:  
Московская область, Ленинский район,  
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",  
ул. Западная, вл.11,стр.4

Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

Здание котельной (лит.Б) расположенное по адресу:  
Московская область, Ленинский район,  
пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",  
ул. Западная, вл.11,стр.4

Поэтажный план  
М 1:100



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил 335	Корческу А.И.	

# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

## Здание КПП

(вид объекта капитального строительства)

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	поселок
	Наименование	Горки Ленинские
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	промзона «Технопарк»
	Наименование	ул.Западная,
Номер дома		
Номер корпуса	владение 11	
Номер строения	стр2	
Условные обозначения (литера)	Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	
Архивный номер	50-21-2014-265

### Сведения о кадастровом инженерере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества)	Калинина Анна Анатольевна
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера	39-11-11
Контактный телефон	8 (499)409-53-28
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером	Московская область, Ленинский район, г. Видное, мкр. Солнечный, ул. Советская, вл. 10/1, бизнесцентр «Солнечный» 2 этаж, офис № 208, mosstroyexpert@yandex.ru

Техническое описание составлено по состоянию на 15 июля 2014 г.

Подпись кадастрового инженера \_\_\_\_\_ Дата «28» 07 2013 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b> ООО «Адмирал-МО»		Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО СК «МосСтрой»	
Заказчик (Представитель Заказчика) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО «Адмирал-МО» Саулиди И.Ю.		Генеральный директор ООО СК «МосСтрой» Прошин А.Ю.	



**СОДЕРЖАНИЕ:**

2

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела прилагаемых документов</b>	<b>№ стр.</b>
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Ситуационный план (схема) земельного участка	4
4	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	5
5	Экспликация на объект	
6	Позэтажный план	
7	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	
8	Отметки об обследованиях и составлении технического описания	

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

1	Назначение	здание КПП (нежилое)
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б
4	Число этажей надземной части / подземной части	1 /0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	2014/-
6	Общая площадь/основная (кв.м.)	93,1
7	Процент износа (%)	Б - 0
8	Примечание	

**1.1. Ранее присвоенные (справочно)**

Адрес	Московская область, Ленинский район, пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк", ул. Западная, вл 11 стр 2
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	50:21:0070211:148

## 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	здание КПП	2014	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас		-	111,6	-

### 2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Газоснабжение	Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон		
		Централизованное	от групповой квартирной котельной	от автономных электронагревателей	от АГВ	от АГВ						Централизованное горячее	централизованное
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
93,1	93,1	93,1		93,1						93,1			

#### 4. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

5

		Площадь участка						
по документам	фактическая	по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		111,6						

#### 5. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ

##### 5.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОЛВАПОВ, ПОЛУПОЛВАПОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	1 этаж		102,1	108,4	3.55max/3.04min	498,2
	Крыльца	$1.15*1.8+0.97*1.2$		3,2		
<b>ВСЕГО</b>				111,6		498,2

## 5.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б Год постройки 2014 Число этажей подземных 0  
наземных 1

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес констр. элем. после прим. цен. коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения	
									износ в %	
									элемента	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	новое	8						
2	Стены	сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП, металлический каркас		27						
3	Полы	бетонные	новое	12						
4	Проемы	двери- деревянные, металлические, окна-ПВХ		5						
5	Отделочные работы	внутренняя отделка-окраска, наружная отделка- облицовка сендвич панелями	новое	1						
6	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства	вентиляция, водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	новое	10						
7	Покрытия и кровля	кровельные сендвич-панели с теплоизоляцией из МВП	новое	37						
Итого:				100		0		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 0$

### 5.3. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент												
Наружные стены												
Стены и перегородки												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы дверные												
Отделочные работы												
Двери												
Окна												
Отделка внутренняя												
Отделка наружная												
Электроосвещение												
Прочие												
Отопление												
Сан.и электротех.устройства												
покрытие												
Колонны												
Лестницы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Износ												

### 6.1 Сооружения, ограждения и замощения на участке

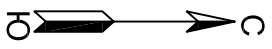
Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, объем, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина, диаметр, м.	ширина, высота, м.									
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11		12

## 7. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

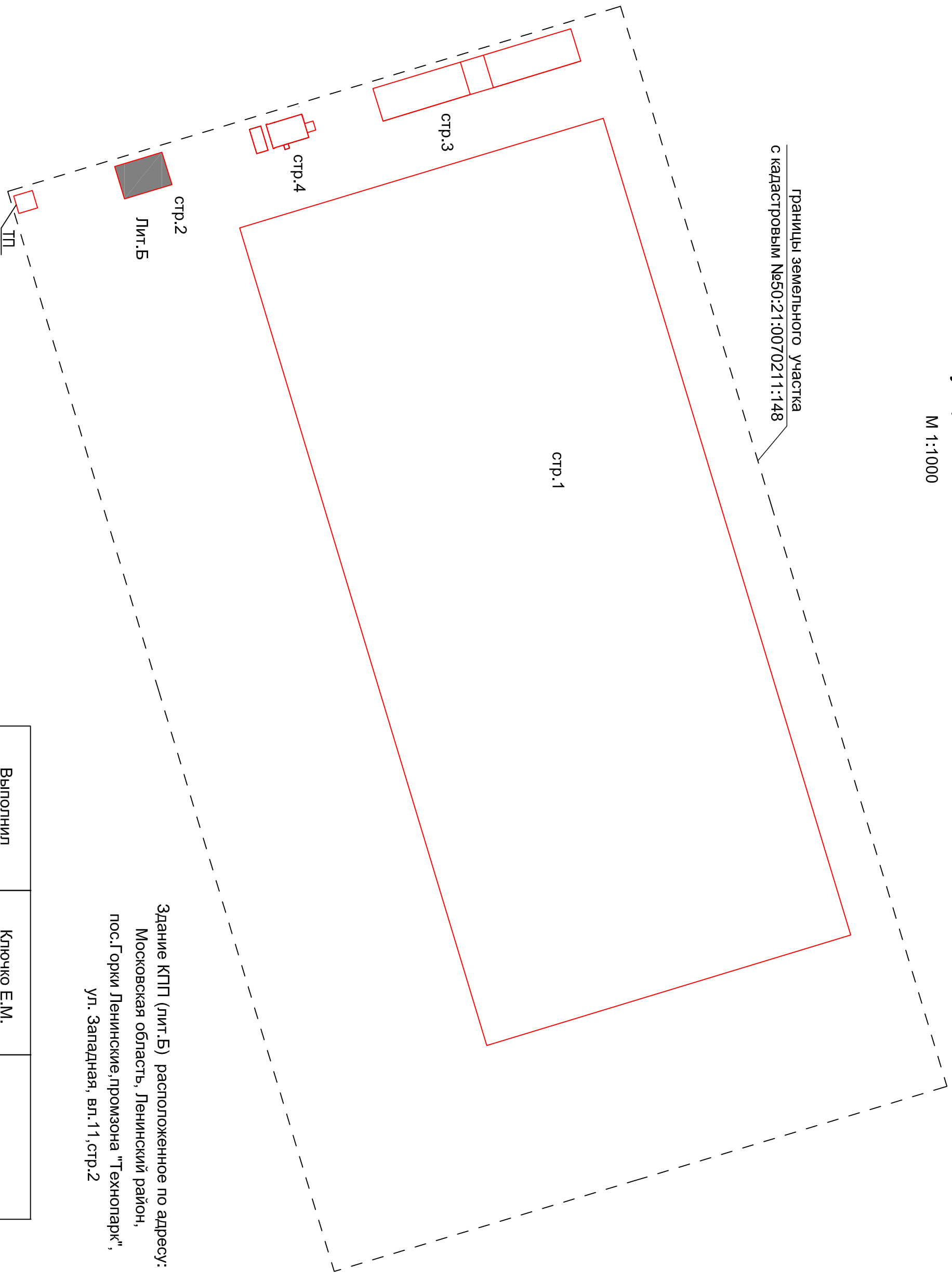
Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м.)	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б		1	1	Коридор		44,4			2,5	
			2	помещение охраны		32,3			2,5	
			3	Комната отдыха		10,6			2,5	
			4	Санузел		3,0			2,5	
			5	Тех.помещение		2,8			2,5	
<b>Итого: помещений по 1 этажу</b>						<b>93,1</b>				
<b>Итого помещений</b>						<b>93,1</b>				
<b>Итого по зданию</b>						<b>93,1</b>				

# Ситуационный план

М 1:1000



границы земельного участка  
с кадастровым №50:21:0070211:148



Здание КТП (лит.Б) расположено по адресу:  
Московская область, Ленинский район,  
пос. Горки Ленинские, промзона "Технопарк",  
ул. Западная, вл.11, стр.2

Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил	Корческу А.И.	

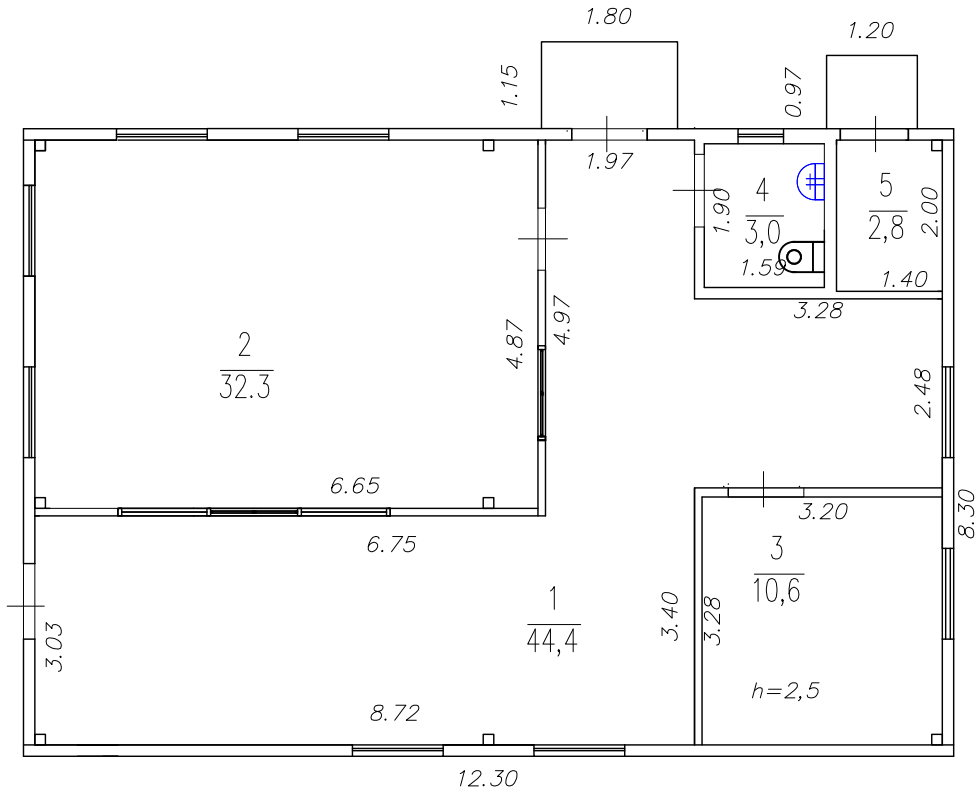


Поэтажный план  
 Здание КПП (лит.Б) расположенное по адресу:  
 Московская область, Ленинский район,  
 пос.Горки Ленинские,промзона "Технопарк",  
 ул. Западная, вл.11,стр.2

М 1:100

# 1 этаж

Лит.Б



Выполнил	Ключко Е.М.	
Проверил 345	Корческу А.И.	

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

## Сооружения

*(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)*

### Общие сведения о кадастровых работах

**1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:**  
созданием сооружения, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Горки

**2. Сведения о заказчике кадастровых работ:**

Общество с ограниченной ответственностью "Адмирал-МО", ОГРН: 1135003004840, ИНН: 5003106928

**3. Сведения о кадастровом инженере:**

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Давыдова Анна Анатольевна

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 110-320-858 87

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:  
8129

Контактный телефон: 89057052663

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:

МО, Ленинский район, д. Таболово, строение 16А, помещение 1  
bion-oks@yandex.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:

Ассоциация Саморегулируемая организация «Кадастровые инженеры»

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "БИОН", 142701, Московская область, Ленинский район, д. Таболово, строение 16А, помещение 1

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ:

№ 784/18-К «24» августа 2018 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «30» августа 2018 г.

## Исходные данные

### 1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	МО-18/ЗВ-2739714, 31.07.2018
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	99/2018/155599698, 28.08.2018
3	Справка от ГУП "МОСГОРГЕОТРЕСТ"	8/1241-17, 16.06.2017
4	Проектная документация	ПД-208.2017-ГСН
5	Акт приемки законченного строительством объекта сети газопотребления	б/н
6	Акт приемки газопроводов и газопользующей установки для проведения комплексного опробования (пусконаладочных работ)	б/н
7	Раздел "Исходные данные"	б/н

### 2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-50

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «18» июня 2017 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Рублевская ОГС	3	471616.63	2178696.33	сохранился	сохранился	сохранился
2	Лавочкина ОГС	3	480992.11	2187493.10	сохранился	сохранился	сохранился
3	Зеленоград ОГС	3	2170948.18	495439.07	сохранился	сохранился	сохранился

### 3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Leica GS09	44001-10, до 29.07.2019г.	309406
2	Тахеометр электронный TCRP1205+	38064-08, до 29.07.2019г.	309405
3	Дальномер лазерный Disto X 310	50417-12, до 12.12.2018г.	240507

### Исходные данные

#### 4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	-

#### 5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

##### 5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

##### 5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

#### 6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

### Сведения о выполненных измерениях и расчетах

#### 1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1/5	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/5	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2/5	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
3/5	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
3/5	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
4/5	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
5/5	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
5/5	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

## Сведения о выполненных измерениях и расчетах

### 2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
1/5	1	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
1/5	2	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
2/5	2	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
2/5	3	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
2/5	4	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
2/5	5	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
2/5	6	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
3/5	6	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
3/5	7	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	7	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	8	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	9	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	10	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	11	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
4/5	12	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
5/5	10	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$
5/5	13	$Mt = \sqrt{M0^2 + M1^2}; Mt = \sqrt{0.07^2 + 0.07^2} = 0,10$

### 3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-

## Описание местоположения объекта недвижимости

### 1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

#### 1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона № -

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1							
1/5	1	442972.77	2205159.74	-	0.10	Подземный	-	-
1/5	2	442973.66	2205162.77	-	0.10	Подземный	-	-
	2							
2/5	2	442973.66	2205162.77	-	0.10	Подземный	-	-
2/5	3	442974.93	2205162.40	-	0.10	Подземный	-	-
2/5	4	442976.75	2205168.63	-	0.10	Подземный	-	-
2/5	5	442975.52	2205169.04	-	0.10	Подземный	-	-
2/5	2	442973.66	2205162.77	-	0.10	Подземный	-	-
2/5	6	442972.63	2205163.07	-	0.10	Подземный	-	-
	3							
3/5	6	442972.63	2205163.07	-	0.10	Надземный	-	-
3/5	7	442971.65	2205163.35	-	0.10	Надземный	-	-
	4							
4/5	7	442971.65	2205163.35	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	8	442971.76	2205163.69	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	9	442970.65	2205164.02	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	10	442970.56	2205163.68	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	11	442970.46	2205163.34	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	12	442971.54	2205163.01	-	0.10	Надземный	-	-
4/5	7	442971.65	2205163.35	-	0.10	Надземный	-	-
	5							
5/5	10	442970.56	2205163.68	-	0.10	Надземный	-	-
5/5	13	442969.58	2205163.98	-	0.10	Надземный	-	-

## Описание местоположения объекта недвижимости

### 1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-

### 1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Зона №

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-места (номер)

#### 2.1. Сведения о расстояниях

##### 2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

##### 2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

#### 2.2. Сведения о координатах специальных меток

N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-



## Описание местоположения объекта недвижимости

### 2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место

Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M <sub>t</sub> ), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

## Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Сооружение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:21:0070211:148
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:21:0070211
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	« ____ » _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	142712, Московская область, район Ленинский, деревня Горки
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	7.7. Сооружения трубопроводного транспорта
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Сеть газопотребления
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	2018
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	-
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	Протяженность: 27 м
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

## Заключение кадастрового инженера

Данный технический план подготовлен в связи с созданием сооружения, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Горки.

Согласно ч. 2 ст. 8 Закона о регистрации к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

В связи с вышеизложенным, кадастровым инженером были определены основные характеристики данного сооружения необходимые для внесения в ЕГРН и отраженные в настоящем техническом плане.

В соответствии с Законом о регистрации постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется на основании технического плана, либо разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п.3 ч. 1 ст. 22 Закона).

В ходе кадастровых работ было установлено, что в соответствии с частью 17 статьи 51 пункта 4.4, выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно, а так же в соответствии п. 4 ст. 1 Закона МО от 10 октября 2014г. № 124/2014-ОЗ в случае строительства и (или) реконструкции объектов сети газораспределения и (или) газопотребления с давлением до 1,2 МПа (мегапаскаль) включительно, выдача разрешения на строительство и соответственно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

В соответствии с п. 20 Требований сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении такого сооружения на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения.

Таким образом, технический план на указанное сооружение, был подготовлен на основании проектной документации представленной Заказчиком кадастровых работ. Так же для проведения работ был предоставлен Акт приемки законченного строительством объекта сети газопотребления, согласованный в установленном Законом порядке.

Согласно п. 19 Требований к подготовке технического плана технический план объекта недвижимости составляется на основе сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, об объектах недвижимости, входящих в его состав (для единого недвижимого комплекса) или расположенных в нем, а также о земельном участке (земельных участках), в границах которого (которых) расположен соответствующий объект недвижимости, - выписок из ЕГРН о таком объекте недвижимости, земельном участке. Если объект недвижимости расположен на нескольких земельных участках, при подготовке технического плана используются выписки из ЕГРН обо всех земельных участках, в границах которых расположен соответствующий объект недвижимости.

Таким образом, в ходе кадастровых работ с использованием сведений ЕГРН и фактических геодезических измерений было установлено, что данное сооружение расположено на земельном участке с кадастровым номером 50:21:0070211:148.

по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Горки.

В ходе кадастровых работ, с учетом представленных правообладателем документов, установлено, что объект настоящих кадастровых работ представляет собой сложное сооружение, контур которого представляет собой, совокупность 5 отдельных обособленных контура.

В соответствии с п. 43 Требований в разделе «Характеристики сооружения» указаны кадастровые номера земельных участков в пределах которых расположено сооружение.

Согласно пп. 7 п. 43 Требований при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, а также в отношении машино-места, заполняется строка "Местоположение объекта недвижимости", в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства с указанием: слов "Российская Федерация", наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта (город, село), улицы (проспект, шоссе, переулок, бульвар) - при наличии, номера здания (сооружения), номера помещения, в том числе с учетом сведений, содержащихся в документах, указанных в пункте 20 Требований.

В связи с вышеизложенным, адрес объекта был указан в структурированном в соответствии с ФИАС виде, а именно: Московская область, Ленинский район, д. Горки.

Согласно пп. 43, 44 в раздел «Характеристики сооружения» внесены сведения об индивидуальном наименовании сооружения, содержащиеся в документах, на основании которых подготовлен

## Заключение кадастрового инженера

технический план (проектная документация), в частности: «Сеть газопотребления».

В соответствии с пп. 12 п. 43 Требований, в соответствующей строке технического плана приведен год завершения строительства. В разделе "Характеристики сооружения" указаны тип и значение основной характеристики сооружения, в частности, протяженность в метрах с точностью до одного метра, так как объектом кадастровых работ является линейное сооружение.

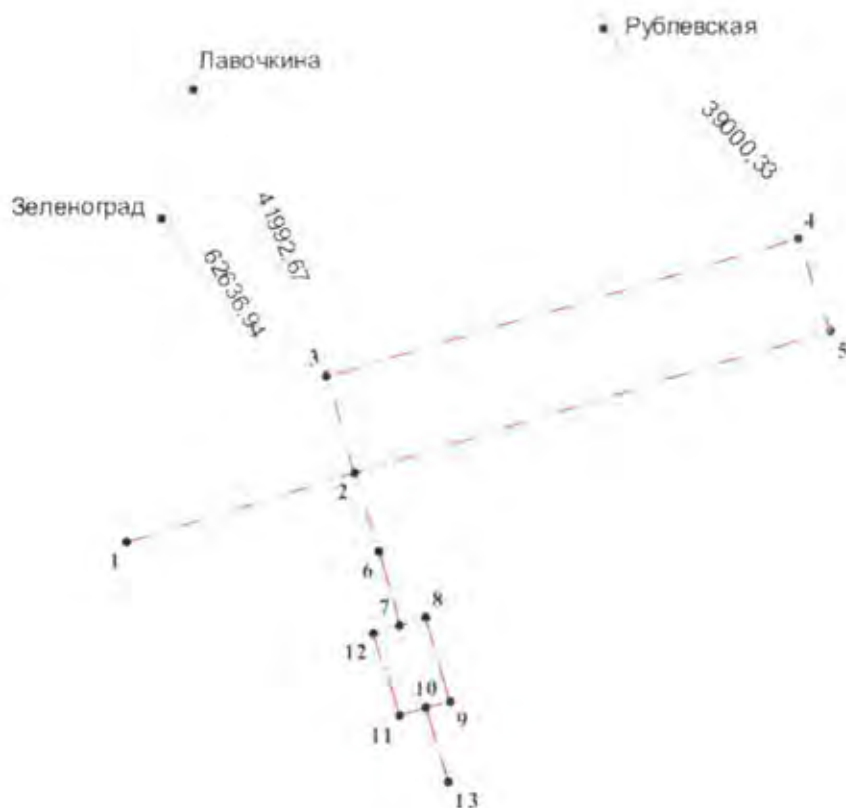
Протяженность объекта указана в соответствии с документами на основании которых подготовлен технический план (проектная документация) – лист 12 и 22 по порядку, включенного в Приложение Проекта.

Согласно п. 28 Требований к подготовке технического плана в графах "6", "7", "8" реквизита "2" раздела "Исходные данные" указываются сведения о состоянии (сохранности) соответственно наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования и слова "сохранился", «утрачен» или "не обнаружен" в зависимости от их состояния. Учитывая вышеизложенное информация о состоянии и дате осмотра ОГС выгружается в печатный документ, т.к. действующая xml-схема не учитывает данных изменений.

Таким образом кадастровый инженер считает возможным внесение в ЕГРН сведений о сооружении расположенном по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Горки.

Подготовивший документ кадастровый инженер Давыдова Анна Анатольевна (СНИЛС: 110-320-858-87; № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 8129) является членом СРО 'А СРО "Кадастровые инженеры". Кадастровые работы выполнены по договору № 784/18-К от 24.08.2018 г.

## Схема геодезических построений



### Условные обозначения:

Рублевская  
Лавочкина  
Зеленоград

- номер пункта ОГС или его название



- пункт ОГС

48831.90

- расстояние от пункта ОГС до определяемой характерной точки контура сооружения



- характерная точка контура сооружения



- часть контура образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента сооружения



- часть контура образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента сооружения

**Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке**



**Условные обозначения:**




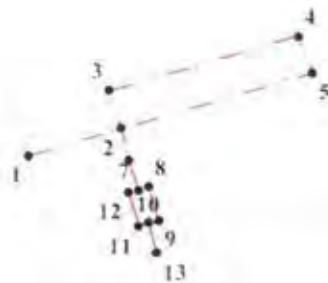



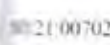

-  - часть контура образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента сооружения
-  - часть контура образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента сооружения
-  - существующая часть границы, имеющиеся в ЕИРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 50:21:0070211:148 - обозначение объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕИРН
- 1 - характерная точка контура сооружения

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке



50:2

**Условные обозначения:**

-  - часть контура образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента сооружения
-  - часть контура образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента сооружения
-  - существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - обозначение объекта недвижимости, сведения о котором содержатся в ЕГРН
-  1 - характерная точка контура сооружения





## Приложение

№ п/п	Наименование документа
1	2
1	Проектная документация
2	Акт приемки законченного строительством объекта сети газопотребления
3	Акт приемки газопроводов и газоиспользующей установки для проведения комплексного опробования (пусконаладочных работ)
4	Раздел "Исходные данные"

# «Газстрой»

## Проектная документация

Заказчик ООО «Адмирал-МО»

Объект Сеть газопотребления

Стадия II

**ПД-208.2017-ГСН**

Директор



Кузнецов А.В.

Главный инженер проекта

Кузнецов А.В.

г. Домодедово 2017г.

Саморегулируемая организация,  
основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство  
Ассоциация "Саморегулируемая организация "Объединение Строителей Подмосковья"  
140000, Московская область, г. Люберцы, ул. Котельническая, д. 10, <http://www.osppr.ru>  
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций  
СРО-С-137-22122009

Люберцы

«15» июня 2016 г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают  
влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ С-137-50-0002-50-15-06-2016

Выдано члену саморегулируемой организации: Акционерному обществу «ГАЗСТРОЙ»,  
ОГРН 1035002000351 ИНН 5009008540, 142000, Московская область, г. Домодедово, ул.  
Функциональная, д. 16.

Основание выдачи Свидетельства: Решение Совета Ассоциации "СРО "ОСП", протокол  
№ 117 от «15» июня 2016 г.

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в  
приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность  
объектов капитального строительства.

Начало действия с «15» июня 2016 г.

Свидетельство без приложения недействительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного от 11 апреля 2016 г.

№ С-137-50-0002-50-11-04-2016

Председатель Совета



В.Е. Горюнов

0699880

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к Свидетельству о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

от «15» июня 2016 г.

№ СС-137-50-0002-50-15-06-2016

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член Ассоциации "Саморегулируемая организация "Объединение Строителей Подмосковья" Акционерное общество «ГАЗСТРОЙ» имеет Свидетельство

№	Наименование видов работ
1.	3. Земляные работы 3.2. Разработка грунта и устройство дренажей в водохозяйственном строительстве 3.3. Разработка грунта методом гидромеханизации 3.7. Работы по водовыносу, организации поверхности стока и водоотвода
2.	4. Устройство скважин 4.2. Бурение и обустройство скважин (кроме нефтяных и газовых скважин) 4.3. Крепление скважин трубами, извлечение труб, свободный спуск или подъем труб из скважин
3.	6. Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций 6.3. Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций
4.	7. Монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций 7.1. Монтаж фундаментов и конструкции подземной части зданий и сооружений 7.2. Монтаж элементов конструкций надземной части зданий и сооружений, в том числе колонн, рам, ригелей, ферм, балок, плит, полов, панелей стен и перегородок
5.	10. Монтаж металлических конструкций 10.1. Монтаж, усиление и демонтаж конструктивных элементов и ограждающих конструкций зданий и сооружений 10.3. Монтаж, усиление и демонтаж резервуарных конструкций 10.4. Монтаж, усиление и демонтаж мачтовых сооружений, башен, вытяжных труб 10.5. Монтаж, усиление и демонтаж технологических конструкций 10.6. Монтаж и демонтаж троповых несущих конструкций трапикажи, вантовые конструкции и прочие)
6.	12. Защита строительных конструкций, трубопроводов и оборудования (кроме магистральных и промышленных трубопроводов) 12.5. Устройство оклеечной гидроизоляции
7.	15. Устройство внутренних инженерных систем и оборудования зданий и сооружений 15.3. Устройство и демонтаж системы газоснабжения
8.	16. Устройство наружных сетей водопровода 16.1. Укладка трубопроводов водопроводных 16.2. Монтаж и демонтаж стальной арматуры и оборудования водопроводных сетей 16.3. Устройство водопроводных колодцев, отстойников, гидрантов водосборов

0699881

	16.4. Очистка полости и испытание трубопроводов водопровода
16	17. Устройство наружных сетей канализации 17.1. Укладка трубопроводов канализационных безнапорных 17.2. Укладка трубопроводов канализационных напорных 17.3. Монтаж и демонтаж запорной арматуры и оборудования канализационных сетей 17.4. Устройство канализационных и водосточных колодцев 17.7. Очистка полости и испытание трубопроводов канализации
17	18. Устройство наружных сетей теплоснабжения 18.1. Укладка трубопроводов теплоснабжения с температурой теплоносителя до 115 градусов Цельсия 18.3. Монтаж и демонтаж запорной арматуры и оборудования сетей теплоснабжения 18.4. Устройство колодцев и камер сетей теплоснабжения 18.5. Очистка полости и испытание трубопроводов теплоснабжения
18	19. Устройство наружных сетей газоснабжения, кроме магистральных 19.1. Укладка газопроводов с рабочим давлением до 0,005 МПа включительно 19.2. Укладка газопроводов с рабочим давлением от 0,005 МПа до 0,3 МПа включительно 19.3. Укладки газопроводов с рабочим давлением от 0,3 МПа до 1,2 МПа включительно (для природного газа), до 1,6 МПа включительно (для сжиженного углеводородного газа) 19.4. Установка сборников конденсата (дренажеров) и компенсаторов на газопроводах 19.5. Монтаж и демонтаж газорегулирующих пунктов и установок 19.6. Монтаж и демонтаж резервуарных и групповых бесперебойных установок сжиженного газа 19.7. Ввод газопровода в здание и сооружение 19.8. Монтаж и демонтаж газовой аппаратуры потребителей: использующих природный и сжиженный газ 19.9. Врезка под давлением в действующие газопроводы, отключение и заглушка под давлением действующих газопроводов 19.10. Очистка полости и испытание газопроводов
19	20. Устройство наружных электрических сетей и линий связи 20.2. Устройство сетей электропитания напряжением до 35 кВ включительно 20.3. Устройство сетей электропитания напряжением до 330 кВ включительно 20.12. Установка распределительных устройств, коммутационной аппаратуры, устройств защиты
20	21. Устройство объектов нефтяной и газовой промышленности 21.1. Монтаж магистральных и промышленных трубопроводов 21.4. Устройство сооружений переходов над линейными объектами (автомобильные и железные дороги) и другими препятствиями естественного и искусственного происхождения 21.5. Работы по строительству переходов методом горизонтально-направленного бурения 21.6. Устройство электрического изоляционного трубопроводов 21.8. Выполнение антикоррозийной защиты и изоляционных работ в отношении магистральных и промышленных трубопроводов 21.11. Контроль качества сварных соединений и их испытания 21.12. Очистка полости и испытание магистральных и промышленных трубопроводов
21	22. Монтажные работы 22.4. Монтаж оборудования котельных 22.10. Монтаж оборудования по сжижению природного газа
22	23. Пусконаладочные работы 23.20. Пусконаладочные работы паровых котлов 23.23. Пусконаладочные работы оборудования водоподготовки и оборудования химводоподготовки

	24.24. Пусконаладочные работы технологических установок топочного хозяйства 24.25. Пусконаладочные работы газоиспускного тракта 24.26. Пусконаладочные работы объектовых систем и инженерных коммуникаций
28.	29. Устройство мостов, эстакад и путепроводов 29.4. Монтаж стальных пролетных строений мостов, эстакад и путепроводов
27.	32. Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем 32.1. Строительный контроль за объектами работами (группы видов работ №1-3, 5-7, 9-14) 32.2. Строительный контроль за работами по устройству скважин (группа видов работ №4) 32.4. Строительный контроль за работами в области водоснабжения и канализации (вид работ № 15.1, 23,32, 24.29, 24.30, группы видов работ № 16, 17) 32.5. Строительный контроль за работами в области теплообеспечения и вентиляции (виды работ №15.2, 15.3, 15.4, 23.4, 23.5, 24.14, 24.19, 24.20, 24.21, 24.22, 24.24, 24.25, 24.26, группы видов работ №18, 19.) 32.7. Строительный контроль за работами в области электроснабжения (виды работ № 15.5, 15.6, 23.6, 24.3-24.10, группы видов работ №20) 32.10. Строительный контроль при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте автомобильных дорог и аэродромов, мостов, эстакад и путепроводов (вид работ №23,35, группы видов работ №25, 29)
26.	33. Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком) 33.5. Объекты теплоснабжения 33.6. Объекты газоснабжения 33.7. Объекты водоснабжения и канализации

Акционерное общество «ГАЗСТРОЙ» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, стоимость которых по данному договору не превышает 60 000 000 (шестьдесят миллионов) рублей

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член Ассоциации "Саморегулируемая организация "Объединение Строителей Подмосковья" Акционерное общество «ГАЗСТРОЙ» имеет Свидетельство

№	Наименование видов работ
1	3. Земельные работы 3.1. Механизированная разработка грунта 3.2. Разработка грунта и устройство дренажей в водохозяйственном строительстве
2	6. Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций 6.3. Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций
3	7. Монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций 7.1. Монтаж фундаментов и конструкций подземной части зданий и сооружений

0699883

	7.2. Монтаж элементов конструкций наземной части зданий и сооружений, в том числе колонн, рам, ригелей, ферм, балок, плит, поясов, панелей стен и перегородок
4.	10. Монтаж металлических конструкций 10.1. Монтаж, усиление и демонтаж конструктивных элементов и ограждающих конструкций зданий и сооружений
5.	12. Защита строительных конструкций, трубопроводов и оборудования (кроме магистральных и промышленных трубопроводов) 12.3. Защитное покрытие лакокрасочными материалами 12.11. Работы по теплоизоляции трубопроводов
6.	13. Устройство кровель 13.1. Устройство кровли по стальным и листовым материалам
7.	15. Устройство внутренних инженерных систем и оборудования зданий и сооружений 15.1. Устройство и демонтаж системы водопровода и канализации 15.2. Устройство и демонтаж системы отопления 15.3. Устройство и демонтаж системы газоснабжения 15.4. Устройство и демонтаж системы вентиляции и кондиционирования воздуха 15.5. Устройство системы электроснабжения
8.	19. Устройство наружных сетей газоснабжения, кроме магистральных 19.1. Укладка газопроводов с рабочим давлением до 0,005 МПа включительно 19.2. Укладка газопроводов с рабочим давлением от 0,005 МПа до 0,3 МПа включительно 19.3. Укладка газопроводов с рабочим давлением от 0,3 МПа до 1,2 МПа включительно (для природного газа), до 1,6 МПа включительно (для сжиженного углеводородного газа) 19.4. Установка сборников конденсата и дрoитваров и компенсаторов на газопроводах 19.5. Монтаж и демонтаж газорезу торных пунктов и установок 19.7. Ввод газопровода в здания и сооружения 19.8. Монтаж и демонтаж газового оборудования потребителей, использующих природный и сжиженный газ 19.10. Очистка полости и испытание газопроводов
9.	22. Устройство объектов нефтяной и газовой промышленности 22.1. Монтаж магистральных и промышленных трубопроводов 22.4. Устройство сооружений переходов водонепронируемыми объектами (автомобильные и железные дороги) и другими препятствиями естественного и искусственного происхождения 22.5. Работы по строительству переходов методом наклонно-направленного бурения 22.6. Устройство электрохимической защиты трубопроводов 22.8. Выполнение антикоррозионной защиты и изоляционных работ в отношении магистральных и промышленных трубопроводов 22.11. Контроль качества сварных соединений и их испытаний 22.12. Очистка полости и испытание магистральных и промышленных трубопроводов
10.	23. Монтажные работы 23.5. Монтаж компрессорных установок, насосов и вентиляторов
11.	29. Устройство мостов, эстакад и путепроводов

6.

29.4. Монтаж стальных пролетных стропильных мостов, эстакад и путепроводов

Акционерное общество «ГАЗСТРОЙ» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает (составляет)

Председатель Совета



В.Е. Горовой

0699885



Прочитано, обсуждено

и принято решение

в заседании

Президиума Совета Директоров «ИВАШНИ» СПО

« 11 11 »

И.И. Горюнов



## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	№ стр.
	Содержание тома	2
	Заверение ГИПа проектной организации	3
	<b>Пояснительная записка</b>	
1	Основания для проектирования	4
2	Общие данные, основные технико-экономические показатели	4
3	Инженерно-геологическая характеристика участка строительства	5
4	Описание трассы Устройство газопроводов и их сооружения	8
5	Домовой газорегуляторный пункт (ДРП)	10
6	Ограждение домового газорегуляторного пункта	11
7	Электрохимическая защита газопровода	11
8	Мероприятия по технике безопасности	12
9	Мероприятия по охране окружающей среды	12
10	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	13
	<b>Основной комплект чертежей</b>	
	Общие данные	Лист № 1
	Ситуационный план	Лист № 2
	План трассы газопровода	Лист № 3
	Продольный профиль газопровода	Лист № 4
	Фасад в осях 1-2: Б-А М 1:100	Лист № 5
	Схема монтажа и подключения ДРП	Лист № 7
	Табличка-указатель расположения подземных коммуникаций	Лист № 8
	<b>Прилагаемые документы</b>	
	Схема газорегуляторного пункта ДРП2х2(ДРП-4)	Лист № 6
	Контрольный пункт по чертежу ГУП МО "Мособлгаз" МОГ УЗГСК 2015 01-0 СБ	Листы № 9 – 10
	Ограждение по проектному решению 145.04-0-ГСН. ОГР-И, выполненному ЗАО "ПМ Янушкевич"	Листы № 11 – 12
	<b>Спецификация оборудования</b>	на 2-х листах
	<b>Приложения</b>	
	Свидетельство о допуске к определенному виду работ организации № ГП-006-1085009000636-08 от 25.11.2016г.	на 2-х листах
	Протоколы заседаний аттестационной комиссии	на 3-х листах
	Технические условия на подключение №2626-42/10 выданные ГУП МО «Мособлгаз»	на 2-х листах
	Письмо от 13.11.2012г. о порядке присоединения построенного газопровода в действующие газораспределительные сети	на 3-х листах

Заверение ГИПа проектной организации.

Технические решения, принятые в рабочей документации, соответствуют техническим регламентам, государственным нормам, правилам, стандартам, техническим данным, а также техническим условиям и требованиям, выданным органом государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта



А. В. Кузнецов

## 1. Основания для проектирования

Проект строительства газопровода среднего давления  $P \leq 0,3$  МПа,  
по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона  
«Технопарк», ул. Западная, вл.11, стр. 4 выполнен на основании следующих  
документов:

- Технические условия №2626-42/10 от 25.07.2016г. на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения, выданные ГУП МО «Мособлгаз» (приложение к договору о подключении №00/637-2626—16) ООО «Адмирал-МО»
- Договор с ООО «Адмирал-МО» за №69 от 06.07.2015г

## 2. Общие данные, основные технико-экономические показатели

В соответствии с договором ООО «Адмирал-МО» №69 от 06.07.2015г.  
и Техническими условиями на подключение к сети газораспределения № 2626-42/10,  
выданными ГУП МО «Мособлгаз» в проекте предусмотрены мероприятия по  
санификации нежилого здания (котельной) для теплоснабжения складского  
комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские,  
промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр.4.

Проектом предусмотрено:

- Прокладка газопровода среднего давления ( $P \leq 0,3$ МПа)  $\emptyset 110 \times 6,3$ ;  $\emptyset 108 \times 4,0$ ;  $\emptyset 57 \times 3,5$ ;  $\emptyset 32 \times 3,2$  от места присоединения (граница технологического присоединения см. проект ПД-347.2015 выполненный ООО «Газстрой» до входа в ДРП;
- Установка газорегуляторного пункта ДРП с регуляторами давления RG/2NB-DN50 MADAS  $P_{вх} \leq 0,3$ МПа;  $P_{вх.факт.} = 0,29$ МПа;  $P_{вых} = 0,01$  МПа;  $Q = 1240$ м<sup>3</sup>/ч (Установка предусматривается на подставке)
- Прокладка газопровода среднего давления ( $P \leq 0,01$ МПа);  $\emptyset 89 \times 3,5$ ;  $\emptyset 57 \times 3,5$  от выхода из ДРП до ввода в котельную (граница проектирования см. проект 03/15-ГСВ выполненный ООО «Фирма "Зевс-Сервис"»)

Максимальный часовой расход газа составляет **191,0 м<sup>3</sup>/час**.

Пропускная способность газопроводов обеспечивает бесперебойное  
теплоснабжение нежилого здания (котельной) для теплоснабжения складского  
комплекса.

№ док	Лист	№ док	Подп	Дата

**Основные технико-экономические показатели объекта**

№ п/п	Наименование	Един. изм.	Показатель
1.	<u>Общая протяженность газопровода, в т.ч.</u>	м	26,5
2.	<u>Газопровод среднего давления (<math>P \leq 0,03 \text{ МПа}</math>; <math>P = 0,01 \text{ МПа}</math>)</u>	м	26,5
	Ø 32x3,2 ст.	м	0,5
	Ø 57x3,5 ст.	м	1,2
	Ø 89x3,5 ст.	м	2,9
	Ø 108x4,0 ст.	м	3,9
	Ø 110 x 6,3 (ПЭ80)	м	18,0
4.	<u>Расход газа</u>	м <sup>3</sup> /час	191,0
5.	<u>Срок службы газопровода</u>		
	Полиэтиленового	лет	50
	Стального	лет	40
	Домового газорегуляторного пункта	лет	30
	Отключающих устройств (подземные)	лет	50
	Неразъемное изолирующее соединение (ТИС)	лет	30

**3. Инженерно-геологическая характеристика участка строительства.**

**В административном отношении район изысканий расположен по адресу:**

Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», Западная, вл. 11, стр.4. Кадастровый номер участка 50:21:0070211:148.

**Рельеф района** строительства газопровода равнинный, расположен в Ленинском р-не Московской области, городское поселение Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, по южной стороне обочины дороги на усадьбу «Горки Ленинские», восточнее от обочины трассы М4 и севернее от обочины дороги на музей-заповедник «Горки Ленинские».

Используемый для строительства газопровода участок представляет собой застроенную территорию.

**Климат района** работ умеренно-континентальный с умеренно холодной зимой и теплым летом и, согласно СП 131.13330.2012, характеризуется следующими основными показателями:

- среднегодовое количество осадков – 450 - 650 мм;
- средняя годовая температура воздуха – +5,6°С;
- средняя температура воздуха самого жаркого месяца (июль) – +18,3°С;
- средняя температура воздуха самого холодного месяца (январь) – -7,1°С;
- абсолютный максимум температуры – +34,8°С;
- абсолютный минимум температуры – -33,8°С;
- глубина сезонного промерзания грунта – 140 см;
- длительность полевого сезона - с апреля по ноябрь.

					<b>ПД-208.2017 – ГСН.ПЗ</b>		Лист
							5
	Лист	№ док	Подп.	Дата			

Проектируемый объект относится ко II уровню ответственности, с учетом инженерно-геологических условий и его технических характеристик имеет 2 геотехническую категорию.

В геоморфологическом отношении территория приурочена к Москворецкой правобережной морено-эрозионной равнине.

Абсолютные отметки поверхности по устьям скважин составляют 174,60 – 175,68 м.

В геолого-литологическом строении до глубины бурения 8,0 м принимают участие (сверху-вниз): почвенно-растительный слой (pdQIV) и среднечетвертичные водно-ледниковые отложения московского горизонта (lgQIIms).

Последовательность напластований, мощность, состав и состояние грунтов площадки представлены в колонках разведочных скважин (приложение 3.5 отчет геологии), а также на инженерно-геологическом разрезе (приложение 3.3 отчет геологии), что в целом характеризует ее геологическое строение.

Рекомендуемые нормативные значения физико-механических свойств выделенных ИГЭ даны в таблице 1

Таблица 1

ИГЭ, наименование грунта, индекс	Характеристики грунтов													
	Плотность, т/см <sup>3</sup>			Удельное сцепление, кПа			Угол внутреннего трения, град			Модуль деформации, МПа	Влажность природная, %	Число пластичности	Показатель текучести	Коэффициент пористости, e
	Нормативное значение	Доверительная вероятность 0,85	Доверительная вероятность 0,95	Нормативное значение	Доверительная вероятность 0,85	Доверительная вероятность 0,95	Нормативное значение	Доверительная вероятность 0,85	Доверительная вероятность 0,95					
ИГЭ № 2 - Суглинок связнопластичный, lgQIIms	2,01	2,00	2,00	23	22	21	19	19	18	16	20,16	8,88	0,37	0,63
ИГЭ № 3 - Суглинок связнопластичный, lgQIIms	1,97	1,97	1,97	14	13	12	15	14	13	12	18,75	7,42	0,60	0,63

Данные значения действительны при условии сохранения природной структуры грунтов, их плотности и влажности. Промачивание и промораживание грунтов, а также наличие динамических воздействий ведет к ухудшению их физико-механических свойств

#### Гидрогеологические условия:

На момент изысканий (октябрь 2016 г.) подземные воды до глубины бурения 8,0 м вскрыты не были.

Возможно появление техногенного водоносного горизонта вследствие:

- накопления воды в обратных засыпках котлованов и траншей во время строительства;

- инфильтрации поверхностных вод вследствие нарушения поверхностного стока, задержанного земляными отвалами, проездами, насыпями;

						ПД-208.2017 – ГСН.ПЗ	Лист
							6
ИГЭ	Лист	№ док	Подп	Дата			

инфильтрации утечек из водонесущих коммуникаций, сооружений с «мокрым» технологическим процессом.

В соответствии со СНиП 22-02-2003 в целях защиты сооружений от опасного воздействия поверхностных вод рекомендуются следующие мероприятия:

- вертикальная планировка территории с организацией поверхностного стока;
- гидроизоляция подземных конструкций;
- антикоррозионные мероприятия для защиты подземных конструкций от агрессивного воздействия промышленных стоков.

Выбор одного или комплекса указанных мероприятий должен производиться на основе технико-экономического анализа с учетом прогнозируемого уровня подземных вод, конструктивных и технологических особенностей, ответственности и расчетного срока эксплуатации проектируемого сооружения, надежности и стоимости водозащитных мероприятий и т.п.

На основании п.2.137 «Пособия по проектированию оснований зданий и сооружений» (к СНиП 2.02.01-83\*) «Пособие по проектированию оснований зданий и сооружений», Москва, 1986 г. по степени морозоопасности грунты в зоне сезонного промерзания характеризуются как:

- ГЗ-1,2 – среднепучинистые.

Грунты, согласно ГОСТ 31384-2008 ГОСТ 31384-2008 Защита бетонных и железобетонных конструкций от коррозии. Общие технические требования, неагрессивны ко всем маркам бетонов.

Коррозионная агрессивность грунтов, согласно ГОСТ 9.602 – 2005 ГОСТ 9.602-2005 «Сооружения подземные. Общие требования к защите от коррозии» к свинцовым оболочкам кабелей - **средняя**, к алюминиевым оболочкам кабелей - **высокая** и к углеродистой стали – **высокая**.

Результаты определения коррозионной агрессивности грунтов приведены в приложении 2.13. (см. отчет геологии)

Производство земляных работ при новом строительстве необходимо выполнять в строгом соответствии с требованиями СП 45.13330.2012 (Земляные сооружения, основания и фундаменты) СП 45.13330.2012 "Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87". Классификация грунтов по трудности разработки в соответствии с ГЭСН- 2001-20 Государственные элементные сметные нормы на строительные работы. Сборник 1. Земляные работы.

Из неблагоприятных для строительства факторов следует отметить:

- высокую коррозионную агрессивность грунтов к алюминиевым оболочкам кабелей и к углеродистой стали.

Деформаций земной поверхности вследствие развития карсто-суффозионных процессов не отмечено.

Согласно «Инструкции по проектированию зданий и сооружений с проявлением карсто-суффозионных процессов» и «Схематической карте инженерно-экологического районирования Московской области», площадка является неопасной для строительства по активности проявления карсто-суффозионных процессов.

Значения физико-механических свойств грунтов, представленные в таблице 1, действительны при условии сохранения природной структуры грунтов, их

									Лист
									7

ПД-208.2017 – ГСН.ПЗ

плотности и влажности. Процесс строительства, эксплуатация сооружений, а также наличие динамических воздействий ведет к ухудшению их физико-механических свойств (п. 5.1.7 СП 22.13330.2011 [СП 22.13330.2011. Основания зданий и сооружений]. Актуализированная редакция «СНиП 2.02.01-83».

Согласно разделу 14 МГСН 2.07-01 (ГЭСН 2001-01. Государственные элементные сметные нормы на строительные работы. Сборник 1. Земляные работы) необходимо проведение геотехнического мониторинга в период всего срока строительства

#### **4. Описание трассы. Устройство газопроводов и их сооружения.**

Трасса газопровода выбрана в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

##### **Газопровод среднего давления $P \leq 0,3 \text{ МПа}$**

Проектируемый газопровод среднего давления прокладывается от места присоединения к газопроводу среднего давления  $P \leq 0,3 \text{ МПа}$ ,  $D=110 \text{ мм}$  (граница технологического присоединения см. проект ПД-347.2015) до входа в ДРП из труб ПЭ80 «ГАЗ» SDR-17,6  $\varnothing 110 \times 6,3$  по ГОСТ Р 50838-2009 и вход в ДРП из стальных электросварных труб  $\varnothing 108 \times 4,0 \text{ мм}$ ;  $\varnothing 57 \times 3,5 \text{ мм}$ ;  $\varnothing 32 \times 3,2 \text{ мм}$  по ГОСТ 10704-91/В-10 ГОСТ 10705-80. Подземный газопровод проложить из труб в изоляции «весьма усиленного» типа.

Проектируемый газопровод среднего давления прокладывается подземно на глубине 1,10 - 2,0 м от поверхности земли до верха трубы.

Ограждения ДРП (разм. 5,0x4,0x1,6 м) металлические по черт. 145.04-0-ГСН.ОГР-И ГУП «Мособлгаз».

На ПК 0+18,0 устанавливается неразъемное соединение пэ/сталь 110x108 мм

Выход газопровода из земли запроектирован в футляре из пэ труб  $\varnothing 225 \text{ мм}$   $L=0,8 \text{ м}$  с установкой трубопроводного изолирующего соединения фирмы ООО «Техновек» ТИС ГХ 50x1,6 мм и отключающего устройства кран КШГ 70.102.050 Балломакс шаровой газовый Ду 50 мм, пр-во ООО «БРОЕН Продакшн»

Для обозначения трассы газопровода проектом предусмотрена установка опознавательных знаков на углах поворота. Опознавательные знаки установить на стенах зданий, сооружений и опознавательных столбиках.

##### **Газопровод среднего давления $P=0,01 \text{ МПа}$**

Проектируемый газопровод среднего давления прокладывается от выхода из ДРП до ввода в котельную.

Проектируемый газопровод среднего давления прокладывается надземно.

Проектируемый газопровод среднего давления прокладывается из стальных электросварных труб  $\varnothing 57 \times 3,5 \text{ мм}$   $\varnothing 89 \times 3,5 \text{ мм}$  по ГОСТ 10704-91/В-10 ГОСТ 10705-80.

Все участки надземного стального газопровода среднего давления окрашиваются масляной краской по грунтовке за 2 раза. Краска для газопровода должна быть рассчитана на температуру наружного воздуха.

						ПД-208.2017 – ГСН.ПЗ	Лист
	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8



Ввод газопровода Г2 Р=0,01 МПа ф89х3,5 в котельную на отметке +3,000.  
является границей проектирования с ООО "Фирма "Зевс-Сервис" см. проект 03/15-ГСВ

В качестве отключающего устройства на выходе из ДРП на h=1,45м в проекте предусмотрен кран КШГ 70.102.080 Ду80 Балломакс "Броен Продакшн"

### Общие требования к газопроводам среднего давления

Соединения полиэтиленовых труб со стальными выполнить неразъемными. Стальные участки узлов неразъемных соединений и другие стальные вставки должны быть покрыты изоляцией весьма усиленного типа на основе битумных мастик с армирующими слоями или липкими лентами НКПЭЛ-45. Неразъемные соединения «полиэтилен-сталь» уложить на песчаном основании 10 см с засыпкой песком на всю глубину траншеи.

После испытания на герметичность все надземные стальные газопроводы покрыть двумя слоями грунтовки ГФ-021 (ГОСТ 25129-82\*) и окрасить двумя слоями эмали ПФ-115 (ГОСТ 6465-76) в цвета согласно ГОСТ 14202-69, при этом степень очистки поверхностей стальных конструкций от окислов (окалины, ржавчины) перед нанесением защитных покрытий должна быть третьей (согласно ГОСТ Э.402-80\*).

Сварные соединения стальных труб должны быть равнопрочные основному металлу или иметь гарантированный заводом-изготовителем, согласно стандарту или техническим условиям на трубы, коэффициент прочности сварного соединения.

Соединения полиэтиленовых газопроводов со стальными предусмотреть неразъемными. Стальные участки узлов неразъемных соединений и другие стальные вставки на подземных газопроводах должны быть покрыты изоляцией типа «весьма усиленная». Неразъемные соединения «полиэтилен-сталь» уложить на песчаном основании 10 см с засыпкой песком до проектных отметок.

Концы футляров имеют уплотнения из эластичных материалов (просмоленная пакля и битум). Конструкция уплотнений обеспечивает устойчивость от воздействия грунта и проникновения грунтовых вод, а также свободные перемещения газопровода в футляре от изменения давления и температуры без нарушения целостности.

Соединительные детали представляют собой готовые изделия, сертифицированные в России. Допускается замена труб в соответствии с рекомендациями СП 62.13330.2011, СП 42-102-2003 и СП 42-103-2003.

Соединение полиэтиленовых труб предусматривается выполнять сваркой встык или при помощи деталей с закладными нагревателями. Присоединение ответвлений к полиэтиленовому газопроводу следует предусматривать с помощью соединительных деталей из полиэтилена (патрубков-накладок).

Полиэтиленовый газопровод в траншее для компенсации температурных удлинений должен укладываться змейкой в горизонтальной плоскости, для этого ширина траншеи - не менее  $D_n$  трубы +300мм.

Работы по укладке трубопроводов ведут при температуре не ниже  $-15^{\circ}\text{C}$  и не выше  $+30^{\circ}\text{C}$ .

							ПД-208.2017 – ГСН.ПЗ	Лист
								9
№	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		377	

Проектом предусмотрен запас полиэтиленовых труб на укладку змейкой, на проведение механических испытаний, для устранения повреждений труб, которые могут произойти в процессе эксплуатации, и других нужд в размере ~ 2%.

Ось трассы газопровода обозначается путем привязки в характерных точках (на углах поворота трассы, на ответвлениях, тройниках и заглушках).

Над полиэтиленовым газопроводом предусмотрена прокладка сигнальной ленты желтого цвета с надписью "газ" шириной менее 0,2 м на расстоянии не менее 0,2 м от верха газопровода. На участках пересечений газопроводов с подземными инженерными коммуникациями сигнальная лента должна быть уложена вдоль газопровода дважды на расстояние не менее 0,2 м между собой и на 2 м в обе стороны от пересекаемого сооружения.

Для обозначения трассы газопровода проектом предусмотрена установка опознавательных знаков на углах поворота. Опознавательные знаки установить на стенах зданий, сооружений и опознавательных столбиках. Опознавательные знаки должны нести следующую информацию;

- указание расстояния до газопровода;
- указание параметров давления газа;
- указание материала и диаметра газопровода;
- указание глубины заложения газопровода и № телефона аварийно-диспетчерской службы.

Опознавательные знаки устанавливаются строительной организацией в период строительства газопровода.

В дальнейшем установка, ремонт или восстановление опознавательных знаков газопровода производится эксплуатирующей организацией. Установка знаков оформляется совместно с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, по которым проходит трасса газопровода.

#### **5. Домовой газорегуляторный пункт ДРП2х2(ДРП4)**

Для снижения входного давления газа  $P_{вх} \leq 0,3$  МПа до давления  $P = 0,01$  МПа в проекте предусмотрена установка газорегуляторного пункта шкафного типа ДРП2х2(ДРП4) с регуляторами RG/2MB-DN50 MADAS производства ЗАО «ГАЗСТРОЙ» с максимальной пропускной способностью при  $P_{вх} \leq 0,3$  МПа  $Q=1240$  м<sup>3</sup>/час.

Регулятор RG/2MB-DN50 MADAS обеспечивает автоматическое поддержание выходного давления, независимо от изменения расхода и входного давления, автоматическое отключение подачи газа при аварийном понижении или повышении выходного давления сверх допустимых заданных значений.

Устанавливаемый ДРП2х2(ДРП4) настраивается на следующие параметры: входное давление  $P_{вх} \leq 0,3$  МПа; максимальная пропускная способность  $Q = 1240$  м<sup>3</sup>/час (при работе одной линии редуцирования)

выходное давление  $P=0,01$  МПа; давление срабатывания предохранительного запорного клапана  $P_{тах}=0,0025$  МПа,  $P_{мин}=0,0015$  МПа;

давление срабатывания предохранительного сбросного клапана на сброс газа в атмосферу  $P=0,0023$  МПа.

Параметры настройки оборудования ДРП2х2(ДРП4) могут быть уточнены эксплуатирующей организацией в процессе пуско-наладочных работ.

										Лист
										10
	Лист	уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	ПД-208.2017 – ГСН.ПЗ			
							378			

Вход в ДРП2х2(ДРП4) предусматривается - выходом из земли газопровода Г2 Ø108х4,0мм с неразъемным соединением п/ст Ø110хØ108мм по чертежу ООО "Газстрой" с установкой ТИС ГХ 50х1,6 и отключающего устройства крана КШГ 70.102.050 Ду50 Балломакс "Броен Продакшн"

Выход из ДРП предусмотрен - газопроводом Г2 Ф57х3,5 с установкой перехода К Ф89-Ф57 и отключающего устройства крана КШГ 70.102.80 Ду80 Балломакс "Броен Продакшн"

Для установки ДРП2х2(ДРП4) спланировать фундамент и горизонтальную площадку, уложить полиэтиленовую пленку, засыпать песком с последующей утрамбовкой, уложить ж/б плиту 1.75х3.0х0,17м. Сделать твердое покрытие подъезда к площадке с ближайшей дороги.

ДРП2х2(ДРП4) попадает в зону действия молниезащиты котельной (см. проект 17-2013-ЭМ, выполнен ООО «Проектное Бюро «Инновационная Теплоэнергетика»)

Строительные работы должны выполняться по проекту организации строительства силами специализированной организации, имеющей свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

#### **6. Ограждение домового газорегуляторного пункта**

После установки ДРП2х2(ДРП4), вокруг него необходимо выполнить защитное ограждение размером 5,0х4,0х1,6 м по прилагаемому проектному решению 145.04-0-ГСН.ОГР-И, выполненному ЗАО "ПМ Янушкевич". Схема монтажа и подключения ДРП2х2(ДРП4) приведена на листах основного комплекта рабочих чертежей марки ГСН.

#### **7. Электрохимическая защита газопроводов**

На входе газопроводов в ДРП проектом предусмотрено трубопроводное изолирующее соединение фирмы ООО "Техновек" ТИС ГХ 50х1,6 мм

Для защиты от атмосферных осадков надземные стальные участки необходимо окрасить масляной краской по грунтовке за 2 раза. Краска должна быть рассчитана на температуру наружного воздуха. Наружные газопроводы должны быть окрашены в желтый цвет.

Проектируемый подземный среднего давления выполняется из полиэтиленовых труб по ГОСТ Р 50838-2009, которые не подвергаются коррозионному влиянию грунтов. Однако, для защиты от почвенной коррозии небольшие участки стального подземного газопровода (неразъемные соединения) предусматривается проложить в изоляции типа «весьма усиленная» согласно ГОСТ 9.602-2005 и засыпать песком до проектной отметки.

После испытания на герметичность для защиты от атмосферных осадков надземные стальные газопроводы покрываются двумя слоями грунтовки ГФ-021 (ГОСТ 25129-82\*) и окрашиваются двумя слоями эмали ПФ-115 (ГОСТ 6465-76) в два цвета согласно ГОСТ 14202-69. При этом степень очистки поверхностей

					ПД-208.2017 – ГСН.ПЗ	Лист
Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		11

стальных конструкций от окислов (окалины, ржавчины) перед нанесением защитных покрытий должна быть третьей согласно ГОСТ 9.402-80\*.

### **8. Мероприятия по технике безопасности.**

Для обеспечения надежной и безаварийной работы наружных сетей газоснабжения предусматриваются следующие мероприятия:

- соблюдение строительных норм по разрывам между проектируемыми газопроводами и смежными коммуникациями;
- герметизация вводов и выпусков всех подземных коммуникаций (водопровода, канализации, электрических и телефонных кабельных линий), проходящие через подземные части наружных стен жилых домов путем тщательного уплотнения;

Охранная зона устанавливается:

- вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;
- вдоль трассы подземного газопровода из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

### **9. Мероприятия по охране окружающей среды.**

Технические решения, предусмотренные в рабочем проекте, приняты в соответствии с действующими нормами и правилами, составленными с учетом требований по охране окружающей среды, а также с учетом согласований землепользователей и заинтересованных организаций.

При выполнении всех строительных работ необходимо соблюдать требования защиты окружающей природной среды, сохранения ее устойчивого экологического равновесия и не нарушать условия землепользования, установленные законодательством по охране природы.

При выполнении работ по сооружению газопровода строительной организацией следует принимать меры по исключению загрязнения участка строительства горюче-смазочными материалами и засорения строительными отходами.

В проекте производства работ должны быть разработаны следующие мероприятия:

зм	Коп. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

ПД-208.2017 – ГСН.ПЗ

- обязательное соблюдение границ территорий, отводимых для строительства;

- оснащение рабочих мест и строительных площадок инвентарными контейнерами для бытовых и строительных отходов;

- проведение после окончания строительства благоустройства территории.

Снятие, транспортировка, хранение и обратное нанесение плодородного слоя грунта должны выполняться методами, исключающими снижение его качественных показателей, а также его потерю при перемещениях.

После окончания основных работ строительная организация должна восстановить водосборные каналы, дренажные системы и дороги, расположенные в пределах полосы отвода земель или пересекающих эту полосу, а также придать местности проектный рельеф и восстановить природный.

Выпуск воды со строительных площадок непосредственно на склоны без надлежащей защиты от размыва не допускается. При проведении планировочных работ почвенный слой, пригодный для последующего использования, должен предварительно сниматься и складываться в предварительно отведенных местах.

Временные автомобильные дороги и другие подъездные пути должны устраиваться с учетом требований по предотвращению повреждений древесно-кустарниковой растительности.

При производстве строительно-монтажных работ на жилых территориях должны быть соблюдены требования по предотвращению запыленности воздуха.

Не допускается при уборке отходов и мусора сбрасывать их с этажей зданий и сооружений без применения закрытых потков и бункеров-накопителей.

Санитарно-экологическая обстановка территории характеризуется как удовлетворительная и опасности для состояния здоровья человека не представляет.

Архитектурно-строительными решениями при строительстве газопровода предусматривается применение конструкций и строительных материалов не оказывающих какого-либо вредного воздействия на общую экологическую характеристику застраиваемой территории. Все импортные материалы и изделия должны иметь соответствующий российский сертификат.

#### **10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства**

Эксплуатация газового хозяйства, техническое обслуживание, ремонт газопроводов и газового оборудования должны осуществляться в соответствии с требованиями:

- «Правил безопасности сетей газораспределения и газопотребления», утвержденных приказом от 15 ноября 2013г. №542;

- «Правил технической эксплуатации и требованиями безопасности труда в газовом хозяйстве Российской Федерации»;

- Федерального закона Российской Федерации «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.97г., № 116-ФЗ;

											Лист
											13
ИМ	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПД-208.2017 – ГСН.ПЗ					
381											

- «Общих правил промышленной безопасности для организаций, осуществляющих деятельность в области промышленной безопасности опасных производственных объектов», зарегистрированных в Минюсте РФ 28 ноября 2002 года № 3968, а также согласно инструкциям заводов-изготовителей и производственных инструкций, обеспечивающих безопасное проведение работ, согласованных с Ростехнадзором России.

Организация, эксплуатирующая опасный производственный объект, должна иметь лицензию Ростехнадзора России на данный вид работ в области промышленной безопасности и соблюдать требования промышленной безопасности в объеме выше указанного Федерального закона и «Общих правил промышленной безопасности для организаций, осуществляющих деятельность в области промышленной безопасности опасных производственных объектов», в том числе:

- организовать и осуществлять производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;
- заключить договор страхования риска ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного производственного объекта;
- планировать и осуществлять мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий;
- заключить договор с профессиональной аварийно-спасательной службой на обслуживание или создать собственную;
- принимать меры по защите жизни и здоровья работников в случае аварии.

Опасный производственный объект подлежит регистрации в Государственном реестре в установленном порядке.

						ПД-208.2017 – ГСН.ПЗ	Лист
и	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		14



**АКТ  
ПРИЕМКИ ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА СЕТИ  
ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЯ**

**«Нежилое здание (котельная) складского комплекса с максимальным часовым расходом  
газа 191,0 м<sup>3</sup>/час, по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки  
Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4»**  
(наименование и адрес объекта)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

Комиссия в составе:

председатель комиссии – представитель заказчика или застройщика -  
Генеральный директор ООО «Адмирал-МО» И. Ю. Саулиди

(наименование организации, должность, инициалы, фамилия)

подрядчик: Главный инженер АО «ГАЗСТРОЙ» Д. И. Вахнин

(название организации, должность, инициалы, фамилия)

представитель ООО «Облгазстрой»  
Главный инженер А. Н. Жужин

(должность, инициалы, фамилия)

представитель заказчика, осуществляющий строительный контроль:  
Инженер ООО «Облгазстрой» И. С. Савинова

(должность, инициалы, фамилия)

представитель проектной организации:  
ООО «Газстрой» главный инженер проекта А. В. Кузнецов

(организация, должность, инициалы, фамилия)

Государственный инспектор ЦУ Ростехнадзора Д. С. Сахаров

(должность, инициалы, фамилия)

произвела приемку сети газопотребления в эксплуатацию по адресу: Московская область,  
Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11,  
стр. 4

Строительство сети газопотребления производила строительно-монтажная организация:  
АО «ГАЗСТРОЙ»

(наименование и форма собственности организации)

по проекту № РД-208.2017-ГСН, ГСВ ООО «Газстрой» г. Домодедово,

(наименование проектной организации)

согласованному с изменениями

(указать, с изменениями или без)

с ф-ом ГУП МО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз» за № 50427-Р от 26.07.2017 г.

(наименование организации)

Строительство начато: « 05 » \_\_\_\_\_ 02 \_\_\_\_\_ 2018 г.

Строительство закончено: « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

К сдаче предъявлено:

№ п/п	Элементы	Количество	Тип
1	Общая протяженность, м	26,48	
2	Рабочее давление, МПа	0,3/0,01	
	а) подземный газопровод, м	21,9	



№ п/п	Элементы	Количество	Тип
	в том числе стальной газопровод D = 108x4.0 мм, м	3,9	ст. Ø 108x4.0 мм в/ус
	полиэтилен. газопровод D = 110x6,3 мм, м	18,0	ПЭ80 SDR-17,6
	б) надземный газопровод, м	4,58	
	в т.ч. среднего давления P ≤ 0,3 МПа п.м.	0,9	ст. Ø57x3,5 мм окр.
		0,25	ст. Ø32x3,2 мм окр.
	в т.ч. среднего давления P ≤ 0,01 МПа п.м.	0,55	ст. Ø57x3,5 мм окр.
		2,88	ст. Ø89x3,5 мм окр.
3	Тип изоляции	пэ/в.ус./окр.	
4	Количество вводов	1	
Сооружения на газопроводе			
5	Кран на вводе диаметром, 50 мм 80 мм	1 1	Кран КШГ 77.102.050 Кран КШГ 77.102.080
6	Конденсатосборник		
7	Выход из земли Ду100 с неразъем. соединен. ППМ110, шт.	1	№222
8	Изолирующий фланец (муфта, стоп) диаметром, 50мм	1	НЭМС 57-40-500 №674
	Футляры шт. в т.ч.	-	
	Контрольные трубки, шт.	-	
	Другие сооружения: репер	2	-

Комиссия рассмотрела проект, исполнительно-техническую документацию, оценила качество работы и определила техническую готовность объекта. Комиссия считает, что работы по строительству сети газопотребления выполнены в соответствии с проектом и требованиями СП «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

Согласно техническому отчету от \_\_\_\_\_ 20\_\_ по коррозионному обследованию газопроводов, выданному \_\_\_\_\_,  
(наименование организации)

(данные о защитном потенциале)

Комиссия считает, указанная сеть газопотребления принята в эксплуатацию.

Председатель комиссии  
Генеральный директор  
ООО «Адмирал-МО»

(подпись)

(инициалы, фамилия)

/И. Ю. Саулиди /

Подрядчик  
Главный инженер АО «ГАЗСТРОЙ»

(подпись)

(инициалы, фамилия)

/Д. И. Вахин /

Строительный контроль заказчика  
Инженер ООО «Облгазстрой»

(подпись)

(инициалы, фамилия)

/И. С. Савинова /

Представитель ООО «Облгазстрой»  
Главный инженер

(подпись)

(инициалы, фамилия)

/А. Н. Жужин /

ГИП ООО «Газстрой»

(подпись)

(инициалы, фамилия)

/А.В. Кузнецов /

Государственный инспектор  
ЦУ Ростехнадзора

(подпись)

(инициалы, фамилия)

/Д. С. Сахаров /

Прошнуровано,  
Пронумеровано

2 Листов

Инженер ПТО  
АО «ГАЗСТРОЙ»

Ефремова

## АКТ

**приемки газопроводов и газоиспользующей установки для проведения комплексного опробования (пусконаладочных работ)**

«Нежилое здание (котельная) складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4 с максимальным часовым расходом газа 191,0 м<sup>3</sup>/час»  
(наименование и адрес объекта)

«    »            2018 г.

Приемочная комиссия в составе: председатель комиссии – представитель заказчика: генеральный директор ООО «Адмирал-МО» И. Ю. Саулиди ;

члены комиссии:

представитель заказчика (лицо, ответственное за газовое хозяйство):  
по приказу № 04 от 15.03.2018г.

главный инженер ООО «Адмирал-МО» А. М. Кабанов;

представитель подрядчика (генерального подрядчика):

главный инженер АО «ГАЗСТРОЙ» Д. И. Вахнин;

(название организации, должность, инициалы, фамилия)

Представитель заказчика, осуществляющий

строительный контроль-инженер ООО «Облгазстрой» И. С. Савинова;

(должность, инициалы, фамилия)

представитель филиала ГУП МО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз»:

начальник ВРЭС А. А. Носырев ;

представитель проектной организации: ООО «Фирма «Зеве-Сервис»

ГИП С. А. Уткин ;

представитель ООО «Облгазстрой» главный инженер А. Н. Жужин;

(название организации, должность, инициалы, фамилия)

представитель ООО «УК Термоинжсервис 3»

генеральный директор А. Н. Суров;

(название организации, должность, инициалы, фамилия)

представитель ЦУ «Ростехнадзора»: государственный инспектор

Д. С. Сахаров

(должность, инициалы, фамилия)

установила:

1. Подрядчиком (генеральным подрядчиком) АО «ГАЗСТРОЙ»

(наименование организации)

предъявлена к приемке для проведения пусконаладочных работ  
газоиспользующая установка: котлы марки Viessmann в количестве 2шт.  
зав. №719248640037102, №719248640057100 с горелками Oilon GKP-90H,  
MB-ZRDLE количество: 2 шт.; зав № 0224145; 0224146; система  
автоматического контроля загазованности САКЗ-МК-2 №601593 в составе  
сигнализатор загазованности в количестве 1шт; СЗ 1-2Г №505492, СЗ 2-2В  
№600146

(тип, количество, техническая характеристика)

оборудованная автоматикой безопасности и регулирования

(тип автоматики)

на законченном строительстве объекте: «Нежилое здание (котельная) складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, вл. 11, стр. 4 с максимальным часовым расходом газа 191,0 м<sup>3</sup>/час»

(наименование объекта)

2. Проект № 03/15-ГСВ разработан ООО «Фирма «Зевс-Сервис»  
(наименование организации)

3. Строительство системы газопотребления объекта осуществлялось в следующие сроки:

Начало работ: 05.02.2018г.; окончание работ: \_\_\_\_\_  
(месяц, год) (месяц, год)

4. Документация на законченный строительством объект предъявлена в объеме, предусмотренном СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

5. Пусконаладочные работы будут производиться

ООО «УК Термоинжсервис 3»  
(наименование организации)

по договору от «01» марта 2018 г. № ТО-АМО/2018

Срок окончания работ: «  » \_\_\_\_\_ 2017г.

Приемочная комиссия рассмотрела представленную документацию, произвела внешний осмотр системы газоснабжения, определила соответствие выполненных строительно-монтажных работ проекту, провела при необходимости дополнительные испытания (кроме зафиксированных в исполнительной документации): \_\_\_\_\_

(виды испытаний)

Решение приемочной комиссии:

1. Строительно-монтажные работы выполнены в полном объеме в соответствии с проектом и требованиями СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

2. Предъявленное к приемке газооборудование считать принятым с «  » \_\_\_\_\_ 2017г. для проведения комплексного опробования (пусконаладочных работ).

3. Настоящий акт приемки считать основанием для разрешения пуска газа для проведения пусконаладочных работ.

4. Заказчику по окончании пусконаладочных работ предъявить «использующее оборудование для приемки объекта в эксплуатацию.

Председатель комиссии  
Генеральный директор ООО «Адмирал-МО»

(подпись)

И. Ю. Саулиди  
(инициалы, фамилия)

Представитель заказчика  
Главный инженер ООО «Адмирал-МО»

(подпись)

А. М. Кабанов  
(инициалы, фамилия)

Представитель подрядчика  
АО «ГАЗСТРОЙ» гл.инженер

(подпись)

Д. И. Вахнин  
(инициалы, фамилия)

Представитель стройконтроля  
Инженер ООО «Облгазстрой»

(подпись)

И. С. Савинова  
(инициалы, фамилия)

представитель проектной организации  
ООО «Фирма «Зевс-Сервис» -ГИП

(подпись)

С. А. Уткин  
(инициалы, фамилия)

Представитель ООО «Облгазстрой»  
Главный инженер

(подпись)

А. Н. Жужин  
(инициалы, фамилия)

Представитель ООО «УК Термоинжсервис 3»  
Генеральный директор

(подпись)

А. Н. Суров;  
(инициалы, фамилия)

Представитель ЦУ «Ростехнадзора»  
государственный инспектор

(подпись)

Д. С. Сахаров  
(инициалы, фамилия)



Прошнуровано,  
Пронумеровано

*2* Листов

Инженер ПТО  
АО «ГАЗСТРОЙ»

*Ефремова*  
Ефремова

## Исходные данные

### 1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	МО-18/ЗВ-2739714, 31.07.2018
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	99/2018/155599698, 28.08.2018
3	Справка от ГУП "МОСГОРГЕОТРЕСТ"	8/1241-17, 16.06.2017
4	Проектная документация	ПД-208.2017-ГСН
5	Акт приемки законченного строительством объекта сети газопотребления	б/н
6	Акт приемки газопроводов и газопользующей установки для проведения комплексного опробования (пусконаладочных работ)	б/н
-	Раздел "Исходные данные"	б/н

### 2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана Система координат МСК-50

Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «18» июня 2017 г.		
		X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
2	3	4	5	6	7	8
Аблевская ОГС	3	471616.63	2178696.33	сохранился	сохранился	сохранился
Лавочкина ОГС	3	480992.11	2187493.10	сохранился	сохранился	сохранился
Лениноград ОГС	3	2170948.18	495439.07	сохранился	сохранился	сохранился

### 3. Сведения о средствах измерений

Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
2	3	4
Аппаратура геодезическая спутниковая Leica GS09	44001-10, до 29.07.2019г.	309406
Тахеометр электронный CRP1205+	38064-08, до 29.07.2019г.	309405
Дальномер лазерный Disto X-10	50417-12, до 12.12.2018г.	240507



### Исходные данные

#### 4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

#### 5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

##### 5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

##### 5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

#### 6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав одного недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав одного недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-



Прошито, пронумеровано и  
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
48 листов к № 08 20 18 г.  
Кадастровый инженер  
Давыдова А.А.



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

«УТВЕРЖДАЮ»  
Заместитель начальника ГАУ «Ленинградгосэкспертиза»  
И. В. Цветкова  
« 30 / 11 / 2014 » 2014г.

## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 

2	-	1	-	1	-	0	0	1	7	-	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре

Объект капитального строительства

Строительство складского комплекса

по адресу:

Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, участок 16/1

Объект негосударственной экспертизы

Проектная документация без сметы на строительство

Предмет негосударственной экспертизы

Оценка соответствия техническим регламентам, результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, градостроительному плану земельного участка, национальным стандартам

## 1. Общие положения

### 1.1. Основания для проведения негосударственной экспертизы

Договор о проведении негосударственной экспертизы № 578 от 14.04.2014.

На рассмотрение представлена проектная документация в составе:

- Пояснительная записка (Раздел 1 Том 1 шифр КОДД-2014/2030-ПЗ).
- Схема планировочной организации земельного участка (Раздел 2 Том 2 шифр КОДД-2014/2030-ПЗУ).
- Архитектурные решения. Складской корпус (Раздел 3 Подраздел 1 Том 3.1 шифр КОДД-2014/2030-АР1).
- Архитектурные решения. КПП, пожарные резервуары, насосная (Раздел 3 Подраздел 3.2 Том 3.2 шифр КОДД-2014/2030-АР2).
- Архитектурные решения. Расчет КЕО (Раздел 3 Подраздел 3 Том 3.3 шифр КОДД-2014/2030-АР3).
- Объемно-планировочные решения. Складской корпус (Раздел 4 Подраздел 1 Книга 1 Том 4.1.1 шифр КОДД-2014/2030-КР.ОПР1).
- Объемно-планировочные решения. КПП, пожарные резервуары, насосная (Раздел 4 Подраздел 1 Книга 2 Том 4.1.2 шифр КОДД-2014/2030-КР.ОПР2).
- Конструкции железобетонные. Складской корпус (Раздел 4 Подраздел 2 Книга 1 Том 4.2.1 шифр КОДД-2014/2030-КР.КЖ1).
- Конструкции железобетонные. Складской корпус. Изделия (Раздел 4 Подраздел 2 Книга 2 Том 4.2.2 шифр КОДД-2014/2030-КР.КЖ1.И).
- Конструкции железобетонные. КПП (Раздел 4 Подраздел 2 Книга 3 Том 4.2.3 шифр КОДД-2014/2030-КР.КЖ2).
- Конструкции железобетонные. Конструкции металлические. Пожарные резервуары, насосная, подпорная стена (Раздел 4 Подраздел 2 Книга 4 Том 4.2.4 шифр КОДД-2014/2030-КР.КЖ3.КМ3).
- Конструкции металлические. Складской корпус (Раздел 4 Подраздел 3 Книга 1 Том 4.3.1 шифр КОДД-2014/2030-КР.КМ1).
- Конструкции металлические. КПП (Раздел 4 Подраздел 3 Книга 2 Том 4.3.2 шифр КОДД-2014/2030-КР.КМ2).
- Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции железобетонные. Расчеты. Конструкции металлические. Расчеты. Складской корпус (Раздел 4 Подраздел 4 Книга 1 Том 4.4.1 шифр КОДД-2014/2030-КР.Р1).
- Система электроснабжения. Сети внутреннего электрооборудования и электроосвещения. Складской корпус (Раздел 5 Подраздел 1 Книга 1 Том 5.1.1 шифр КОДД-2014/2030-ИОС1.1-ЭОМ1).
- Система электроснабжения. Сети внутреннего электрооборудования и электроосвещения. КПП, пожарные резервуары, насосная (Раздел 5 Подраздел 1 Книга 2 Том 5.1.2 шифр КОДД-2014/2030-ИОС1.2-ЭОМ2).
- Система электроснабжения. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0.4 кВ и наружное электроосвещение (Раздел 5 Подраздел 1 Книга 3 Том 5.1.3 КОДД-2014/2030-ИОС1.3-ЭС).
- Система водоснабжения. Сети водоснабжения (Раздел 5 Подраздел 2 Том 5.2 шифр КОДД-2014/2030-ИОС2-ВК).
- Система водоотведения. Сети водоотведения (Раздел 5 Подраздел 3 Том 5.3 КОДД-2014/2030-ИОС3-ВК2).
- Отопление, вентиляция воздуха. Складской корпус (Раздел 5 Подраздел 4 Книга 1 Том 5.4.1 шифр КОДД-2014/2030-ИОС4.1-ОВ1).
- Отопление, вентиляция воздуха. КПП, насосная (Раздел 5 Подраздел 4 Книга 2 Том 5.4.2 шифр КОДД-2014/2030-ИОС4.2-ОВ2).

- Отопление, вентиляция воздуха. Тепломеханические решения тепловых сетей (Раздел 5 Подраздел 4 Книга 3 Том 5.4.3 шифр КОДД-2014/2030-ИОС4.3-ТС).
- Отопление и вентиляция воздуха. Холодоснабжение (Раздел 5 Подраздел 4 Книга 4 Том 5.4.4 шифр КОДД-2014/2030-ИОС4.4-ХС).
- Сети связи. Структурированные кабельные системы, включая технологические коммуникации. Наружные сети связи (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 1 Том 5.5.1 КОДД-2014/2030-ИОС5.1-СКС).
- Сети связи. Система радиофикации (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 2 Том 5.5.2 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.2-РФ).
- Сети связи. Система часофикации (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 3 Том 5.5.3 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.3-ЧС).
- Сети связи. Диспетчеризация инженерных систем (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 4 Том 5.5.4 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.4-ДИС).
- Сети связи. Система охранного телевидения (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 5 Том 5.5.5 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.5-СОТ).
- Сети связи. Система контроля доступа (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 6 Том 5.5.6 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.6-СКД).
- Сети связи. Система охранной сигнализации (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 7 Том 5.5.7 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.7-ОС).
- Сети связи. Автоматизация общеобменной вентиляции (Раздел 5 Подраздел 5 Книга 8 Том 5.5.8 шифр КОДД-2014/2030-ИОС5.8-АОВ).
- Технологические решения (Раздел 5 Подраздел 6 Том 5.6 шифр КОДД-2014/2030-ИОС6-ТХ).
- Проект организации строительства (Раздел 6 Том 6 шифр КОДД-2014/2030-ПОС).
- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период эксплуатации (Раздел 8 Подраздел 1 Том 8.1 шифр КОДД-2014/2030-ООС1).
- Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Акустический расчет (Раздел 8 Подраздел 2 Том 8.2 шифр КОДД-2014/2030-ООС2).
- Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства (Раздел 8 Подраздел 3 Том 8.3 шифр КОДД-2014/2030-ООС3).
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Определение категорий помещений по взрывопожарной и пожарной опасности (Раздел 9 Подраздел 1 Том 9.1 шифр КОДД-2014/2030-ПБ.1).
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Система автоматического водяного пожаротушения (Раздел 9 Подраздел 2 Том 9.2 шифр КОДД-2014/2030-ПБ2-ПТ).
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией (Раздел 9 Подраздел 3; 4 Том 9.3; 9.4 шифр КОДД-2014/2030-ПБ3-АУПС; ПБ4-СОУЭ).
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Автоматика противодымной защиты (Раздел 9 Подраздел 5 Том 9.5 шифр КОДД-2014/2030-ПБ5-АДЗ).
- Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (Раздел 10 Том 10 шифр КОДД-2014/2030-ОДИ).
- Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требованиям оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета энергетических ресурсов (Раздел 10(1) Том 10(1) шифр КОДД-2014/2030-ЭЭО).
- Требование к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства (Раздел 12 Том 12 шифр КОДД-2014/2030-БЭО).
- Котельная. Архитектурные решения (Том 1 шифр 1064-АР).
- Котельная. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции железобетонные (Том 2 шифр 1064-КР.КЖ).
- Котельная. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Конструкции металлические (Том 3 шифр 1064-КР.КМ).

- Котельная. Силовое электрооборудование, электрическое освещение (Том 4 шифр 1064-ИОС.ЭМ).
- Котельная. Водоснабжение и канализация (Том 5 шифр 1064-ИОС.ВК).
- Котельная. Отопление, вентиляция (Том 6 шифр 1064-ИОС.ОВ).
- Котельная. Тепломеханические решения (Том 7 шифр 17-2013-ИОС.ТМ.ПЗ.П).
- Котельная. Автоматизация комплексная (Том 8 шифр 1064-ИОС.АТМ).
- Котельная. Автоматическая установка пожарной и охранной сигнализации (Том 9 шифр 17-2013-ОПС-ПЗ.П).

**1.2. Сведения об объекте негосударственной экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации:**

Объект: Складской комплекс.

Адрес: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1.

**1.3. Сведения о предмете негосударственной экспертизы с указанием наименования и реквизитов нормативных актов и (или) документов (материалов), на соответствие требованиям (положениям) которых осуществлялась оценка соответствия: заданию на проектирование, градостроительному плану земельного участка, национальным стандартам.**

**1.4. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:**

Адрес: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1.

**1.5. Техничко-экономические характеристики объекта капитального строительства:**

Площадь территории в границах землеотвода – 46789,0 м<sup>2</sup>  
 Общая площадь застройки – 21977,1 м<sup>2</sup>

Складской корпус

Площадь застройки – 21252,2 м<sup>2</sup>  
 Количество этажей – 1 и 4  
 Общая площадь – 26 686 м<sup>2</sup>  
 Строительный объём – 293 836,4 м<sup>3</sup>

Контрольно-пропускной пункт

Площадь застройки – 117,26 м<sup>2</sup>  
 Количество этажей – 1  
 Общая площадь – 96 м<sup>2</sup>  
 Строительный объём – 358 м<sup>3</sup>

Насосная станция с резервуарами

Площадь застройки – 543,8 м<sup>2</sup>  
 Количество этажей – 1  
 Общая площадь – 436 м<sup>2</sup>  
 в т.ч.: подземный – 412 м<sup>2</sup>  
 Строительный объём – 1811,9 м<sup>3</sup>  
 в т.ч.: подземный – 1720,5 м<sup>3</sup>

Котельная

Площадь застройки – 62,7 м<sup>2</sup>  
 Количество этажей – 1  
 Общая площадь – 54 м<sup>2</sup>  
 Строительный объём – 267,4 м<sup>3</sup>

**1.6. Идентификационные сведения о лицах, осуществляющих подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания:**

**- Изыскательские организации:**

- ООО «Эко Гарант», Свидетельство № 0448.04-2010-7734586529-И-003 от 13.11.2012, выданное СРО НП «НП «Центризыскания».  
Адрес: 123060, г. Москва, ул. Расплетина, д. 19.
- ООО «Гео Экспресс т», Свидетельство №И.005.50.1019.02.2014 от 14.02.2014, выданное СРО НП «Объединение инженеров изыскателей»  
Адрес: 143421, Московская область, Красногорский район, 26 км автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд», строен. 3.

**- Проектная организация:**

- ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра», Свидетельство № 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 16.08.2013, выданное НП СРО «Региональное проектное объединение».  
Адрес: 191124, Санкт-Петербург, Смольный пр., д.90, литер А, пом. 6Н.

**1.7. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, заказчике:**

- Заявитель (Технический Заказчик, Застройщик) – ООО «Адмирал-МО».  
Адрес: 142700, Московская область, Ленинский район, г. Видное, Промзона Гипсобетон тер., мебельная фабрика.

**2. Описание рассмотренной документации (материалов)**

**2.1. Сведения о задании застройщика или заказчика на разработку проектной документации (если проектная документация разрабатывалась на основании договора), иная информация, определяющая основания и исходные данные для проектирования:**

- Техническое задание на разработку проектной документации (Приложение № 3 к договору № КОДД-2014/2030 от 10.02.2014).
- Дополнение № 1 к Техническому заданию.
- Дополнение № 2 к Техническому заданию (дополнение к пункту 11.5.1 Технического задания).
- Градостроительный план земельного участка № RU50503102-735/С.
- Распоряжение администрации городского поселения Горки Ленинские № 897 от 19.11.2013 об утверждении градостроительного плана земельного участка.
- Свидетельство о государственной регистрации права № 50 АБ №888368 от 24.10.2013 на земельный участок кадастровый номер 50:21:070211:148.
- Свидетельство о государственной регистрации права № 50 АА №079534 от 24.05.2010 на земельный участок кадастровый номер 50:21:070211:174.
- Технические условия «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» от 12.11.2013 № 543 на водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.
- Технические условия ООО «ЗагородТелеком» от 24.10.2013 №17а на оказание телекоммуникационных услуг.
- Технические условия МУП «Телекоммуникации и связь» Ленинского муниципального района Московской области от 13.03.2014 № 08 на радиофикацию объекта.
- Письмо «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» от 25.11.2013 № 617 об осуществлении ОАО «МОЭСК» проектирования и строительства БКТП и внеплощадочных сетей электроснабжения в соответствии с выданными техническими условиями (от 23.01.2013 № 34-08/1243-952627).
- Технические условия ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» от 23.01.2013 № 34-08/1243-952627 для присоединения энергопринимающих устройств ООО «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» к электрическим сетям ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» (Приложение № 1 к договору ИА-13-302-1866 (952627) от 30.09.2013).

- Письмо «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» от 23.05.2014 № 233 «О возможности организации подъезда к проектируемому объекту».
- Письмо «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» от 21.11.2013 № 610 «О согласовании проекта въезда на земельный участок складского комплекса».
- Постановление Правительства Московской области от 21.09.1009 №757/40 «Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия Федерального значения – Ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.» в рабочем поселке Горки Ленинские городского поселения Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области».
- Заключение ГУ МЧС России по Московской области от 30.05.2014 № 7885-2-7-3 по результатам рассмотрения технических условий.
- Специальные технические условия на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности объекта: «Складской корпус по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее деревни Горки, участок 16/1».
- Заключение нормативно-технического совета УНД ГУ МЧС России по Московской области (протокол заседания от 30.05.2014 № 8) по результатам рассмотрения Специальных технических условий на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности объекта.
- Экспертное заключение по результатам исследований почвы Филиала Федерального бюджетного учреждения здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в Московской области» в городах Железнодорожный, Реутов, Балашиха от 27.09.2013 № 28-2.

## **2.2. Перечень рассмотренных разделов проектной документации:**

- Пояснительная записка
- Схема планировочной организации земельного участка.
- Технологические решения.
- Архитектурные решения.
- Конструктивные и объемно-планировочные решения.
- Системы водоснабжения и водоотведения.
- Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.
- Тепловые сети.
- Система электроснабжения.
- Система холодоснабжения.
- Сети связи.
- Автоматизация инженерных систем.
- Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.
- Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.
- Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.
- Мероприятия по охране окружающей среды.
- Проект организации строительства.

## **2.3. Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов:**

Результаты инженерных изысканий для строительства складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Горки, участок 16/1 были рассмотрены ранее и получили положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад»



№4-1-1-0459-13 от 02.12.2013.

### **2.3.1. Схема планировочной организации земельного участка**

Проектная документация разработана в соответствии с Градостроительным планом земельного участка №RU50503102-735/С, утвержденным Распоряжением главы городского поселения Горки Ленинские Московской области № 897 от 19.11.2013.

В соответствии с Градостроительным планом площадь земельного участка 46789 м<sup>2</sup>.

Земельный участок для проектирования складского комплекса расположен в центральной части территории Индустриального парка М-4, по адресу: Московская обл., Ленинский район, северо-восточнее деревни Горки, участок 16/1.

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта. Связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Виды разрешенного использования земельного участка: для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений и обслуживающих их объектов.

В настоящее время территория свободна от застройки, зеленых насаждений, инженерных коммуникаций.

Участок ограничен: с севера, востока и юга – не застроенной территорией; с запада – проектируемым проездом, далее незастроенной территорией.

В границах землеотвода проектируется: складской корпус, котельная, площадка для установки ДЭС, пожарные резервуары, насосная станция, КПП, ТП, парковка на двадцать машино-мест, в т.ч. два машиноместа для автомашин МГН, парковка большегрузных машин на тридцать машиномест, площадка контейнеров для ТБО, площадка складирования паллет, площадка для установки наружных блоков кондиционеров, предзаводская площадка, площадка для отдыха работающих.

На территорию площадки запроектирован въезд с проектируемой дороги через раздвижные ворота.

По периметру территории предусмотрено металлическое ограждение высотой 2,2 м (длина 880 м).

Благоустройством территории предусмотрено: строительство проездов и автостоянок с асфальтобетонным покрытием, пешеходные тротуары с асфальтобетонным покрытием, озеленение территории путем устройства газонов, посадкой деревьев и кустарников.

Запроектированы сети: водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, ливневой канализации, производственной канализации, электроснабжения, теплоснабжения.

Освещение территории предусмотрено путем установки светильников на опорах вдоль ограждения территории с юга и востока и установкой прожекторов на фасаде здания.

На участке предусмотрена сплошная вертикальная планировка. Организация рельефа решена в увязке с проектными отметками внутриквартальной автодороги, запроектированной ранее.

Площадка решена частично в насыпи, частично в выемке, т.к. существующий рельеф площадки имеет перепад высот 4,0 м. Для сопряжения проектных отметок с существующим рельефом вдоль северной и западной границ в конструктивном разделе проекта предусмотрены подпорные стенки. По юго-восточной границе предусмотрены откосы с одерновкой.

Проезды предусмотрены с двухслойным асфальтобетонным покрытием и георешёткой в основании, тротуары и отмостки асфальтобетонные.

По балансу земляных масс на площадке недостаток минерального и избыток почвенно-растительного грунта.

### ***Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:***

- Откорректирован масштаб ситуационного плана.
- Запроектирована предзаводская зона.
- Перед проходным пунктом запоектирована площадка из расчета не менее 0,15 м<sup>2</sup> на 1 чел. наиболее многочисленной смены.
- Запроектирована благоустроенная площадка для отдыха работающих.
- Представлена информация об ограждении территории.
- На «Сводном плане инженерных сетей» трасса освещения приведена в соответствие

разделу «Система электроснабжения. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ и наружное электроосвещение».

- Изменено расположение проектируемой стоянки, сети дождевой канализации вынесены из-под проектируемых парковочных мест.
- На сводном плане инженерных сетей показаны сети связи.
- Для обоснования возможности проезда к проектируемому участку с учетом сроков строительства подъездной дороги, представлено письмо ООО «Управляющая компания «ТЕРРА Эссет Менеджмент» № 233 от 23.05.2004 о строительстве внутриквартальной дорожной сети.
- Примыкание въезда-выезда на территорию с внутриквартальной дороги согласовано письмом ООО «Управляющая компания «ТЕРРА Эссет Менеджмент» № 610 от 21.11.2013 и Свидетельство государственной регистрации права на земельный участок под строительство автомобильных проездов.
- По зданиям котельной, насосной станции, КПП, пожарных резервуаров проектные отметки по низу отмостки откорректированы в соответствии с решениями раздела «Архитектурные решения».
- Откорректирована таблица баланса земляных масс.

### 2.3.2. Технологические решения

Проектируемый складской корпус представляет собой многопролетное прямоугольное в плане здание, в котором расположены зоны и отделения хранения товаров, две зарядные аккумуляторных батарей, административные, бытовые и служебные помещения.

Проектируемое здание в соответствии со статьей 4, Федерального закона № 384 отнесено к уровню ответственности – 2 «нормальный».

Основной объем здания одноэтажный. Общий размер здания - 216,0 м x 96,0 м. В осях «А - Б» и «1 - 19» вдоль продольной стены здания запроектирована четырехэтажная административно-бытовая встройка, на отметках +6,600 и +10,950 которой расположены грузовые антресоли шириной 12,0 м. Для разгрузки/погрузки поступающего автотранспорта предусмотрено 24 перегрузочных тамбура, расположенных рассредоточено по всей длине корпуса главного фасада (вдоль оси «А»), а также для приема малотоннажного автотранспорта вдоль торца здания по оси «19» проектом предусмотрены 12 проемов, оборудованных подъемно-секционными воротами и ручными механическими перегрузочными мостами.

Компоновка помещений складского комплекса предусматривает принцип разделения отсеков склада на однотипные зоны. В соответствии с принятыми компоновочными решениями в каждом отсеке предусматривается размещение следующих функциональных зон:

- зоны приема и отгрузки товаров автомобильным транспортом (экспедиции), расположенные на уровне пола здания;
- складские зоны высотного и штабельного хранения грузов, расположенные на уровне пола здания;
- зоны сортировки и переупаковки, расположенные на антресолях на отм. +6,600 и +10,950;
- зоны вспомогательных помещений административного и бытового обслуживания персонала и инженерно-технического обеспечения складского здания, расположенные в четырехэтажной административно-бытовой встройке.

Размещение грузов в зонах приема и отгрузки предусмотрено в штабелях временного хранения в два яруса. Поступление и выдача грузов осуществляется при помощи электропогрузчиков, а также ручных гидравлических и электрических тележек.

Глубина зоны приема и отгрузки составляет 24 м от загрузочных ворот, высота - 6 м.

Товары поступают на склад, хранятся и отгружаются в заводской упаковке на стандартных паллетах. Уровень пола складского терминала превышает уровень поверхности наружной погрузо-разгрузочной площадки на 1,2 м.

Хранение товаров в складских помещениях 1-го и 2-го пожарных отсеков, а также в складе № 4 (1-е отделение, холодильная камера) в 3-м пожарном отсеке осуществляется на высотных паллетных стеллажах в шесть ярусов. Для увеличения вместимости складского комплекса предусмотрено применение узкопроходной технологии хранения. Общая максимальная высота складирования на стеллажах принимается не более 12,7 м (верхняя отметка хранимого груза).

Загрузка стеллажей осуществляется узкопроходными высотными электрическими штабелерами. Высота подъема вил штабелера составляет 11,25 м. Ширина рабочего коридора - проезда между стеллажами составляет не менее 2000 мм.

Хранение продовольственных товаров в складе №3 в 3-м пожарном отсеке (2-е отделение) осуществляется в штабеле в один ярус. Установка паллет на места штабельного хранения осуществляется при помощи ручных гидравлических и электрических тележек.

Исходя из номенклатуры продуктов, намечаемых к хранению в складском комплексе и требований к условиям их хранения, в проекте предусматриваются следующие помещения:

- склад № 1 с зонами погрузки-разгрузки, не требующий специальных условий хранения;
- склад № 2 с зонами погрузки-разгрузки с температурным режимом хранения +18°С и устройством системы кондиционирования;
- склад №4 (холодильная камера) с температурным режимом –минус 20°С;
- склад № 3 с зонами погрузки-разгрузки, не требующий специальных условий хранения.

В складских помещениях комплекса предусмотрена возможность организации на складских площадях различных видов переработки товаров: комплектации заказов, расформирование и переформирование грузов, их переупаковки и пакетирования, нанесение штрих-кодов и других видов переработки грузов, допускаемых производить в складских помещениях согласно требованиям норм технологического проектирования складов тарно-штучных грузов.

Зоны сортировки и переупаковки расположены на открытых грузовых антресолях над погрузочно-разгрузочными зонами на отм. +6,600 и +10,950 по всей длине фасада складского комплекса и предназначены для проведения работ с грузом по сортировке и переупаковке, связанных с расформированием грузовых единиц.

Зоны имеют ширину 12 м. Доставка грузов на антресоли производится с помощью электрических штабелеров.

Зарядка аккумуляторных батарей используемых в складском комплексе внутренних средств механизации предусмотрена в двух помещениях зарядных, размещаемых рядом с зонами приемо-отправочных экспедиций.

Сообщение зарядных с помещениями склада категории В1 осуществляется через тамбуры. Размещение зарядных агрегатов предусмотрено в отдельных помещениях.

Зарядка аккумуляторных батарей в зарядных осуществляется со съемом батарей с электротранспорта. Съем разряженных батарей с электротранспорта производится в зонах приемо-отправочных экспедиций при помощи роликового стола.

Для размещения административно-управленческого и инженерно-технического персонала предусмотрены зоны офисов и бытовых помещений, расположенные в четырехэтажной административно-бытовой застройке в осях «А – Б» и «1 – 19» вдоль продольной стены здания и предназначенные для и обеспечения нормальных бытовых условий для работников склада.

На отм. 0,000 в осях «А-Б», «1-2», «6-8», «12-14» и «18-19» проектом предусмотрено четыре блока с помещениями экспедиций, помещениями для водителей и санитарно-техническими помещениями. В одном из центральных блоков размещается столовая-раздаточная на 24 посадочных места.

На 2 - 4 этажах административно-бытовой застройки размещаются бытовые помещения, инженерно-технические и рабочие помещения для складских сотрудников.

Общая списочная численность (количество штатных единиц) трудящихся проектируемого складского комплекса составляет 184 чел., в том числе в наиболее многочисленную смену на 120 чел.

Для осмотра персонала предприятия и оказания первой медицинской помощи в проекте предусмотрен медицинский пункт, расположенный на 2-м этаже административно-бытовой части здания.

Обеспечение горячим питанием сотрудников складского комплекса предусматривается в столовой раздаточного типа расположенной на первом этаже административно-бытовой части здания.

Столовая работает на привозных блюдах, поставляемых по договору со специализированными организациями.

В проектируемой столовой предусмотрен обеденный зал на 24 посадочных места.

Производственная мощность столовой раздаточного типа составляет 400 блюд в сутки. Количество выпускаемых блюд в час - 158 блюд/мах час.

Загрузка осуществляется заготовочной организацией через загрузочное помещение, которое оборудовано поливочным краном и трапом.

Для хранения продуктов запроектировано холодильное оборудование.

Производственное помещение, где осуществляется разогрев готовых блюд, оснащено плитой стационарной четырехконфорочной на электрическом обогреве.

Над тепловым оборудованием предусмотрен вытяжной зонт.

Для мойки кухонной посуды отведено место, где установлены двойная моечная ванна, полка для хранения и сушки посуды.

Для мойки столовой посуды запроектировано моечное отделение, оборудованное трех секционной мойкой, холодильным шкафом, трапом. Для хранения столовой посуды запроектирован стеллаж.

Для обслуживающего персонала проектом предусматривается бытовое помещение, оборудованное душевой кабиной, санузлом и двухсекционными шкафчиками для одежды, раковины.

В составе настоящего проекта складского комплекса предусматриваются мероприятия по защите объекта от несанкционированного доступа посторонних лиц.

Въезд и выезд на территорию складского комплекса осуществляется строго по пропускам через КПП, оборудованный шлагбаумами.

На складском комплексе предусматривается установка системы видеонаблюдения, и системы охранно-тревожной сигнализации на территории и в помещениях с целью обнаружения взрывных устройств, оружия, боеприпасов.

Категории помещений по взрывопожарной и пожарной опасности определены:

- помещение склада №1, №2, №3, 4 – В1 «пожароопасное»;
- кладовая (пом.106а), кладовая спецодежды – В2 «пожароопасное»;
- зарядная, техническое помещение зарядной, – В3 «пожароопасное»;

Все остальные категорируемые помещения отнесены к категории В4 – «пожароопасные».

#### *Дизельная электростанция*

Проектной документацией предусматривается аварийная стационарная дизельная электростанция (ДЭС) капотированного исполнения, которая обеспечивает электроснабжение электропотребителей систем противопожарной защиты (пожарные насосы) в случае исчезновения напряжения на основном вводе электроэнергии.

ДЭС представляет собой полностью укомплектованную дизельную электростанцию во всепогодном шумозащитном кожухе SDMO J275R.

*Технические характеристики стационарной ДЭС*

1. Номинальная мощность ДЭС - 200кВт/250кВА.
2. Коэффициент мощности ( $\cos \varphi$ ) - 0,8.
3. Напряжение линейное - 400 В.
4. Род тока - переменный, 3Ф, 50Гц.
5. Емкость топливного бака -390 л.

6. Расход топлива при 100% нагрузке - 56.9 л/ч.

7. Габаритные размер - 4004x1380x2145 мм.

8. Масса - 3150 кг.

ДЭС получает топливо и масло из штатных баков.

Заправка топлива осуществляется обслуживающим персоналом (ДЭС), после полной остановки двигателя, от топливозаправщика.

ДЭС устанавливается на монолитной фундаментной плите толщиной 380 мм с размерами, в плане, 3900x2400 мм.

В конструкции кожуха ДЭС предусмотрены решения по защите от разлива топлива.

**Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:**

- В технологической части проекта представлены результаты расчетов о количестве и составе выбросов в атмосферу.
- В технологической части проекта представлены сведения о планируемом объеме отходов.
- В стеллажах предусмотрены поперечные проходы высотой не менее 2 м и шириной не менее 1,5 м через каждые 40 м, ведущие к эвакуационным выходам.
- Устранены разночтения в пояснительной записке, и расчете категорий помещений по взрывопожарной и пожарной опасности.

### 2.3.3. Архитектурные решения

Архитектурные решения разработаны на основании Технического задания заказчика – ООО «Адмирал-МО», в соответствии с Градостроительным планом земельного участка №RU50503102-735/С, утверждённым Распоряжением главы городского поселения Горки Ленинские Московской области № 897 от 19.11.2013.

В соответствии с Градостроительным планом; максимальная высота здания – 15 м.

Архитектурные решения предусматривают размещение:

- складского корпуса со встроенными АБК;
- здания КПП (контрольно-пропускной пункт);
- насосной станции с резервуарами пожаротушения;
- здания котельной.

#### Складской корпус

Основной объём здания – одноэтажный. Здание запроектировано без подвала и без чердака, прямоугольным в плане размерами в осях – 216 x 96 м; высота здания – переменная по рельефу: от 11,68 м до 14,98 м от существующей дневной поверхности земли до верха парапета. Относительная отметка 0,000 превышает планировочную отметку в зоне загрузки на 1,2 м (по оси «А») и ниже планировочной отметки земли на 2,1 м (по оси «К»).

В осях «А» - «Б» встроены 4 блока административно-бытовых, служебных и вспомогательных помещений (АБК), кроме того в осях «А» - «Б» на отметках +6,600 и +10,950 расположены грузовые антресоли шириной 12,0м.

Высота складских зон №1-№3 – 13,0м от пола до низа основных металлических балок покрытия. Высота холодильной камеры (зона №4) – 12,7м до подвесного потолка.

Высоты этажей АБК – 2,95м; 2,81м, 3,87м, 2,87м от пола до низа балок перекрытий. Высота помещений – 2,5 м от пола до подвесных потолков типа «Армстронг».

В здании предусматривается 4 лестничные клетки, две из которых имеют выход на кровлю. Со стороны северного фасада запроектированы 2 наружные металлические лестницы.

#### *Структура объекта и основные группы помещений*

На 1-м этаже складского корпуса располагаются:

- в осях «1-7» / «Б-К» – складская зона №1. В осях «2-6» / «А-Б» – погрузо-разгрузочный участок складской зоны №1; в осях «1-2» / «А-В» расположен блок инженерно технических помещений: узел ввода инженерных сетей; щитовая; зарядная с техпомещением и венткамерой (электрощитовая и узел ввода инженерных сетей имеют самостоятельные выходы непосредственно наружу на прилегающую территорию);

– в осях «7-15» / «Б-К» – складская зона №2. В осях «8-12» и «14-15» / «А-В» – погрузо-разгрузочная зона второго отсека;

– в осях «15-17» – складская зона №4;

– в осях «17-19» – складская зона №3;

– в осях «А-Б» размещены три блока с помещениями экспедиций, помещениями для водителей, санитарно-бытовыми и техническими помещениями, встроенные м/о «6-8», «12-14» и «18-19». В осях «6-8» размещается столовая-раздаточная на 24 посадочных места.

На 2 этаже, на отм. +3,000 размещаются бытовые помещения (гардеробы с душевыми и уборными, медпункт, помещение отдыха, помещение сушки спецодежды), кабинет и рабочее помещения для складских сотрудников, уборные, помещения для уборочного инвентаря, помещения для вентиляционного оборудования.

На 3-м этаже (отм. +6,600) размещается грузовая антресоль и бытовые помещения (гардеробы с душевыми и уборными), кабинеты, уборные, помещения для уборочного инвентаря.

На 4-м этаже (отм. + 10,950) расположены 3 грузовых антресоли и рабочие помещения для сотрудников, уборные, помещения для уборочного инвентаря, помещения для вентиляционного оборудования.

Наружные стены здания – из трехслойных металлических с заполнением из минераловатных плит толщиной 120 мм сэндвич-панелей «Петропанель», с полимерным покрытием.

Цоколь – монолитный железобетон, утепление экструдированным пенополистиролом ПС-35 толщиной 100мм, отделка декоративным штукатурным слоем по утеплителю до отм. +1,400 и до отм. +2,590 (перепад планировочной отметки земли по периметру здания). Проектом предусмотрена теплоизоляция цоколя и отмоксти экструдированным пенополистиролом ПС-35 толщиной 100мм.

Ворота подъёмно-секционные. Предусмотрены уравнивательные платформы с поворотной аппарелью. Наружные двери – металлические.

Окна – металлопластиковые с однокамерными стеклопакетами.

Кровля – плоская с покрытием из полимерной кровельной мембраны, с теплоизоляцией из минераловатных плит типа ROCKWOOL толщиной 140 мм, по основанию из профлиста с устройством внутреннего водостока (воронки с электрообогревом) и деформационных швов.

Внутренние противопожарные стены – 2-х типов: из газобетонных блоков толщиной 200 мм или из трехслойных металлических с заполнением из минераловатных плит толщиной 150 мм сэндвич-панелей.

Стены лестничных клеток – монолитные железобетонные толщиной 200мм с отделкой шпатлевкой по пластиковой сетке 5мм с последующей окраской «Шагрень».

Перегородки толщиной 100 и 200 мм –из газобетонных блоков и из гипсокартона на металлическом каркасе с заполнением полости минеральной ватой.

Отделка стен: производственные помещения – сэндвич-панели изнутри без отделки; бетонные стены – затирка, окраска; кирпичные – штукатурка, окраска водоземлюсионная, в санитарно-бытовых помещениях – керамическая плитка; в административных помещениях – стеклообои и окраска водно-дисперсионными красками.

Потолки: производственные и технические помещения – без отделки; в административных помещениях, вестибюлях, коридорах – кассетный потолок; в санитарно-бытовых помещениях – реечный металлический.

Полы склада – наливное покрытие типа Компаунд Тэпинг с упрочнённым верхним слоем. В санитарно-бытовых помещениях – керамогранитная плитка. В вестибюлях, коридорах, административных помещениях – керамогранитная плитка. Покрытие бетонных полов лестничных клеток – полимерное. В помещении зарядной – антистатическое покрытие.

По части периметра здания грунт находится на отметке выше, чем отметка чистого пола здания. Проектом предусмотрены мероприятия по недопущению намокания конструкций и проникновения атмосферных осадков внутрь здания: вертикальная оклеечная гидроизоляция наружной поверхности (подпорных) стен, герметизация швов бетонирования на границе

подпорная стена-фундамент путем постановки в шов гидроизолирующей прокладки типа «Пенебар».

#### Контрольно-пропускной пункт

Прямоугольное в плане здание КПП размерами в осях – 12 х 8 м. Максимальная высота здания – 3,92 м от планировочной отметки земли до верха парапета.

Высота помещений от пола до подвешеного потолка – 2,5 м. В здании размещены: коридор для прохода; помещение охраны; комната отдыха; сан.узел и техническое помещение, помещение для обслуживания инвалидов.

Здание каркасного типа из лёгких металлических конструкций. Ограждающими конструкциями здания приняты из трехслойных металлических с заполнением из минераловатных плит толщиной 150 мм сэндвич-панелей «Петропанель».

Кровля – из кровельных сэндвич-панелей толщиной 200 мм, с наружным водостоком.

Перегородки толщиной 100 мм – каркасно-обшивные из ГКЛ.

Вход оборудован пандусом с перилами по ГОСТ Р 51261 и навесом-козырьком.

#### Насосная станция с резервуарами пожаротушения

Здание насосной станции пожаротушения запроектировано одноэтажным с подземной частью и с двумя подземными резервуарами. В здании не предусматривается постоянных рабочих мест.

Размеры здания насосной станции в осях – 6,0 х 4,0 м (наземная часть насосной станции на отм. 0,000) и 6,0 х 8,0 м (подземная часть на отм. минус 3,600). Два подземных резервуара в осях – 23 х 8 м каждый, частично обсыпаны грунтом.

Высота насосной – 3,80 м от планировочной отметки земли до верха парапета.

Подземная часть здания насосной и резервуары – монолитный железобетон. Утеплитель – плиты Пеноплекса толщиной 150 мм. Надземная часть стен высотой 450 мм оштукатуривается толщиной 30 мм с последующей окраской.

Наземная часть здания насосной – каркасного типа из легких металлических конструкций. Ограждающие конструкции здания приняты из трехслойных металлических сэндвич-панелей с заполнением из минераловатных плит толщиной 120 мм (стены) и 200 мм (кровельные панели). Кровля с наружным водостоком.

#### Котельная

Размеры здания в осях: 9,0 х 6,0 м. Высота здания – 4,6 м до конька кровли, высота трубы дымохода – 20,15 м. Количество этажей: 1 этаж.

Ограждающие конструкции здания: стены трехслойные металлические с заполнением из негорючих минераловатных плит толщиной 100 мм сэндвич-панелей «Стройэлемент» (с трех сторон здания), из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе оштукатуренная и окрашенная (одна сторона здания). Кровля: из трехслойных металлических с заполнением из негорючих минераловатных плит толщиной 100 мм сэндвич-панелей «Стройэлемент». Водосток наружный организованный.

В здании котельной не предусматриваются постоянные рабочие места.

#### ***Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:***

- Понижена высота парапета, снижена высота здания склада до 14,98 м, что не превышает предельно допустимую высоту по Градостроительному плану земельного участка – не более 15м.
- Указана высота складской зоны №4 (холодильная камера) до подвешеного потолка – +12,700.
- Указана высота встроенных помещений АБК до подвешеного потолка – 2,5 м.
- Представлена конструкция стен лестничных клеток.

#### **2.3.4. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов**

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов разработаны на основании Технического задания заказчика – ООО «Адмирал-МО».

Общее списочное количество персонала на проектируемом предприятии составляет 184 человека, предприятие предоставит 4 рабочих места для инвалидов.

В целях обеспечения жизнедеятельности МГН, проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- у въезда на территорию располагаются парковки для автомобилей с выделенными местами для инвалидов (размером 6,0 x 3,6 м) со специальной разметкой, не далее 50 м до основных входов в здание.
- основные входы имеют навесы-козырьки. Напольное покрытие, применяемое для отделки наружных площадок и входных тамбуров, предусматривается твердое, в противоскользящем исполнении.
- рабочие места МГН располагаются на минимально возможных расстояниях от эвакуационных выходов из помещения и из зданий наружу.
- организованы пандусы при входе в здание КПП.

В здании КПП предусматривается место для обслуживания маломобильных групп населения (МГН), оборудованное стационарным телефоном, а также предусмотрен санитарный узел (универсальная кабина для МГН размером 2x1,65 м).

Работа с посетителями инвалидами-колясочниками ведется только в помещениях здания КПП, куда приглашаются специалисты предприятия.

Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5%, поперечный – 2%. Высота бордюров по краям пешеходных путей на территории принимается не менее 0,05 м.

Со стороны главных входов в складской корпус и в КПП предусмотрены пандусы, поверхность облицована тротуарными бетонными плитами. Длина марша пандуса не превышает 9,0 м, а уклон не круче 1:20. Наружные лестницы и пандусы оборудованы поручнями по ГОСТ Р 51261.

Входные площадки при входах имеют навесы-козырьки. Размеры входных площадок при открывании полотен дверей наружу не менее 1,5 x 1,85 м. Поверхности покрытий входных площадок и тамбуров запроектированы твердыми, не допускают скольжения при намокании и имеют поперечный уклон в пределах 1-2%. Входные двери имеют ширину в свету 1,0-1,3 м.

В целях обеспечения жизнедеятельности МГН, проектом предусмотрены 2 машиноместа для инвалидов на открытой автостоянке вблизи входов в складской корпус и КПП. Выделяемые места обозначаются знаками, принятыми ГОСТ Р 52289 и ПДД на поверхности покрытия стоянки и продублированы знаком на вертикальной поверхности (стойке) в соответствии с ГОСТ 12.4.026, расположенным на высоте не менее 1,5 м.

Ширина коридоров принята не менее 2,2 м. Вертикальное перемещение МГН по этажам здания предусмотрено по лестничным клеткам типа Л1.

Разметка места для стоянки автомашины инвалида на кресле-коляске предусмотрена размерами 6,0 x 3,6 м.

Проектом предусмотрено наличие рабочих мест для инвалидов в административно-бытовых помещениях первого и второго этажей. Рабочие места инвалидов (вследствие сердечно-сосудистых заболеваний, гипертонии, двигательных нарушений, инвалидов со сниженным интеллектом и других (по определению местных органов социальной защиты населения) в здании, не оборудованном лифтами, размещены не выше второго этажа.

Проектом предусмотрено в помещении обеденного зала столовой 1 место для МГН.

***Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:***

- Уменьшено расстояние между поручнями входного пандуса в здание КПП, адаптированного для инвалидов-колясочников – не более 1,0 м.
- Ширина лестничных маршей принята в соответствии с СП 35-101-2001.

### **2.3.5. Конструктивные и объемно-планировочные решения**

Согласно климатическому районированию площадка строительства относится к району строительства ПВ, снеговому району III (расчетное значение веса снегового покрова



180 кг/м<sup>2</sup>); ветровому району I (нормативное значение ветрового давления 23 кг/м<sup>2</sup>). Расчетная зимняя температура наружного воздуха минус 28<sup>0</sup> С.

За относительную отметку 0.000 принята отметка чистого пола, что соответствует абсолютной отметке +176.50 в Балтийской системе высот.

В состав проектируемого объекта входит:

- здание складского корпуса со встроенным АБК;
- площадка для установки ДЭС;
- насосная станция пожаротушения с резервуарами;
- КПП;
- котельная;
- ограждение территории.

#### Здание складского корпуса со встроенным АБК

Здание складского корпуса запроектировано в одном объеме и разделено на 2 функциональные зоны: одноэтажная часть зоны склада и 3-4-этажная застройка в осях «1-2/А-Б», «6-8/А-Б», «12-14/А-Б» и «18-19/А-Б».

Размеры здания в плане 216,0×96,0 м.

Каркас здания запроектирован на основе серии 1.420.1-19.

Конструктивная схема зоны склада каркасная, рамно-связевая, в виде пространственной системы из сборных железобетонных колонн, стальных конструкций покрытия.

Конструктивная схема застройки каркасная, в виде пространственной системы из сборных железобетонных колонн, сборных железобетонных ригелей, связей, плит перекрытия и покрытия.

Пространственная неизменяемость каркаса в продольном и поперечном направлениях обеспечивается жестким защемлением колонн в фундаментах, системой вертикальных связей и жестким диском покрытия, шарнирно сопряженным с колоннами.

Геометрическая неизменяемость стальных конструкций покрытия обеспечивается системой вертикальных и горизонтальных связей совместно с балками покрытия. Жесткость покрытия обеспечивается креплением стального профилированного настила к балкам покрытия.

Колонны сборные железобетонные сечением 600×600 мм, 600×400 мм. Бетон класса В30. Сетка колонн 24×12 и 12×12 м.

С отметки +12.900 предусматриваются металлические надколонники из двутавров №20Б1 и 30Б1.

Фахверки металлические из профилированных труб замкнутого сечения 250×8.

Балки покрытия зоны склада из двутавров с гофрированной стенкой по ТУ 5261-001-01131690-2006.

Прогоны из горячекатаных прокатных двутавров.

Вертикальные связи запроектированы из труб квадратного сечения.

Горизонтальные связи покрытия из горячекатаных уголков сечением 75×6. Крепление связей предусматривается в уровне верхнего пояса балок покрытия.

Наружные стены здания из сэндвич-панелей толщиной 120 мм с минераловатным утеплителем.

Внутренние противопожарные стены в зоне склада из сэндвич-панелей толщиной 150 мм.

Внутренние несущие стены застройки монолитные железобетонные толщиной 200 мм

Перегородки толщиной 100, 120, 150 мм гипсокартонные по металлическому каркасу и из газобетонные толщиной 100 мм.

Перекрытия застройки смешанные: из сборных многопустотных плит толщиной 220 мм и монолитных участков. Опирание плит перекрытия предусматривается на полку ригеля. Ригели из сборного железобетона по серии 1.420.1-19, сечением 350×800(н) мм. Бетон класса В40.

Перекрытие антресоли на отметке +6,600 и +10.950 в осях «А-Б» из сборных железобетонных плит толщиной 400 мм. Покрытие в осях «А-Б» из сборных железобетонных плит, толщиной 320мм.

Лестницы застройки из сборных железобетонных маршей и монолитных железобетонных площадок толщиной 220 мм. Стены лестничных клеток толщиной 200 мм монолитные

железобетонные. Бетон класса В30, марок F75. Покрытие лестничной клетки плита монолитная железобетонная толщиной 150 мм.

Проектом предусматривается плоская рулонная кровля с теплоизоляцией из минераловатных плит по основанию из профилированного настила Н75-750-0,7.

Плита пола на отметке 0.000 толщиной 200 мм монолитная железобетонная. Деформационные швы в плите толщиной 10 мм. Под плитой предусматривается подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В10 по щебеночной подушке толщиной 100 мм, уложенной по утрамбованному грунту основания. Расчетная нагрузка на плиту пола 8 тс/м<sup>2</sup> от погрузчиков и 11 тс/м<sup>2</sup> от стеллажей. Бетон класса В20, марки W10.

Цокольные панели толщиной 250 мм сборные железобетонные.

Фундаменты здания под колонны монолитные железобетонные, столбчатые, состоящие из плитной части и подколонника стаканного типа. Бетон класса В20, марок F75, W10.

Отметка подошвы фундаментов минус 2.850, 2.100, 4.050. Заделка колонн в стакан фундамента на глубину 1,3 м.

Фундаменты под стены лестничных клеток монолитные железобетонные ленточные.

Под фундаментами предусматривается гидроизоляционная мембрана типа «Телефонд» по щебеночной подготовке толщиной 100 мм.

Гидроизоляция конструкций, соприкасающихся с грунтом, выполняется двумя слоями битумной мастики.

Под установку доквеллеров предусматриваются столбчатые монолитные железобетонные фундаменты. Глубина заложения фундаментов на отметке минус 1.200.

Основанием фундаментов служат слои грунтов ИГЭ-2, ИГЭ-3, ИГЭ-6.

Расчетное сопротивление грунта основания составляет 47,90 тс/м<sup>2</sup>.

Средняя осадка основания составляет 6,1 см.

Подпорная стена из монолитного железобетона. Бетон класса В25, марок W8, F75.

Стена толщиной 200 мм, высота переменная. Толщина опорной плитной части 200 мм, ширина 1,5 м. Под фундаментами предусматривается подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В7,5 по слою щебня толщиной 200 мм. Сопряжение стены с плитной частью усилено «вухом» сечением 100×100 мм.

Гидроизоляция по наружной поверхности стен оклеечная, герметизация швов бетонирования выполняется прокладкой «Пенебар».

Стальные конструкции покрытия защищены комплексной системой огнезащиты металлоконструкций «Огнемет Мет» («FIREMAT Met»). Материал базальтовый фольгированный МПБОР-13-1Ф толщиной 13 мм.

Расчетные горизонтальные перемещения от температурных нагрузок верха здания относительно оси «Х» не превышают 32,0 мм.

Статический расчет несущих конструкций выполнен в программе «Structure CAD» версия 11.5.

#### Площадка для установки ДЭС

Площадка под установку ДЭС представляет собой монолитную железобетонную плиту. Бетон класса В25. Размер плиты в плане 3,9×2,4 м, толщина 400 мм.

В плите предусматривается приямок глубиной 200 мм. Размеры приямка в плане 0,4×0,4 м.

По периметру плиты предусматривается бортик высотой 450 мм с толщиной стенки 200 мм.

Под плитой предусматривается утеплитель толщиной 100 мм из экструдированного пенополистирола по подушке толщиной 500 мм из песка средней крупности, уложенной по слою геотекстиля ТУРАР SF-40. Гидроизоляция полиэтиленовой пленкой толщиной 200 мк.

Глубина заложения плиты на отметке минус 0,400.

#### Насосная станция пожаротушения с резервуарами

Здание насосной станции прямоугольное в плане, размерами 52,5×8,5 м.

Здание одноэтажное, заглубленное, наземной надстройкой из металлического каркаса в осях «2-3/А-Б».

Конструктивная схема здания бескаркасная, перекрестно-стеновая.

Стены монолитные железобетонные толщиной 250 мм.

Перекрытие на отметке 0.000 в осях «2-3/А-Б» монолитная железобетонная плита толщиной 200 мм.

Плита покрытия толщиной 200 мм монолитное железобетонное.

В плите перекрытия предусмотрены технологические отверстия диаметром 1 м.

По верху конструкции плиты перекрытия предусматривается засыпка грунтом толщиной 200 мм по экструдированному пенополистиролу «Пеноплекс» толщиной 100 мм.

Металлическая лестница и ограждение по серии 1.450.3-7.94.

На отметке +1.020 предусмотрена надстройка из металлического каркаса и обшивкой сэндвич-панелями.

Стойки из профильной трубы сечением 100×5.

Балки покрытия из стального швеллера № 24П.

Ограждающие конструкции стен толщиной 120 мм из сэндвич-панелей.

Кровельное покрытие на отметке +3.000 предусматривается из кровельных сэндвич-панелей 200мм по металлическим балкам.

Под техническое оборудование предусмотрен монорельс из стального швеллера № 24П. Отметка низа монорельса +2.300.

Фундаментная плита толщиной 400 мм монолитная железобетонная. Размеры плиты в плане 52,9×8,8 м. Под плитой предусматривается подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В10. Относительная отметка глубины заложения плиты минус 4.000.

Монолитные конструкции станции из бетона класса В25, марок W6, F100.

Поверхности бетонных конструкций, соприкасающиеся с грунтом, обмазываются холодной битумной мастикой.

Основанием фундамента служат слои ИГЭ-2 и ИГЭ-6.

Максимальное значение бокового давления грунта составляет 2,64 т/м<sup>2</sup>.

Нагрузка от воды составляет 2,45 т/м<sup>2</sup>.

#### Контрольно-пропускной пункт

Конструктивная схема здания рамно-связевый одноэтажный каркас.

Пространственная неизменяемость каркаса в продольном и поперечном направлениях обеспечивается жесткостью колонн, горизонтальными связями по покрытию, жестким диском покрытия, шарнирно сопряженным с колоннами.

Устойчивость стальных конструкций покрытия обеспечивается горизонтальными связями. Жесткость покрытия обеспечивается креплением кровельных сэндвич-панелей к балкам покрытия.

Несущими конструкциями являются металлические колонны, горизонтальные связи из профильной трубы квадратного сечения и балки покрытия.

Колонны сечением 140×5.

Стойки фахверка сечением 80×4.

Главные балки из двутавра № 25 Б1, второстепенные № 20Б1.

Прогоны из швеллера сечением 20П.

Горизонтальные связи сечением 75×6.

Наружные стены толщиной 150 мм из сэндвич-панелей.

Перегородки толщиной 100 мм гипсокартонные на металлическом каркасе.

По верхним поясам прогонов укладываются кровельные сэндвич-панели.

Фундамент монолитная железобетонная плита толщиной 150 мм с ребрами жесткости. Размеры плиты в плане 12,4×8,4 м. Ребра жесткости сечением 540×500(h) мм. Класс бетона В25, марок W6, F100. Под плитой предусматривается подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В10 по слою песчаной подготовки. Утепление плиты толщиной 50 мм пеноплексом. Глубина заложения плиты минус 0.200, ребер жесткости минус 0.700.

#### Котельная

Здание одноэтажное, отдельностоящее. Размеры здания в плане составляют 9,0×6,0 м.

Конструктивная схема каркасная, рамная. Шаг рам 9,0 м.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечена жесткими узлами рам в поперечном направлении и системой вертикальных и горизонтальных связей в продольном.

Каркас здания из стальных прокатных профилей.

Колонны двутавровые балки №23Б1.

Связи из замкнутых гнутосварных профилей квадратного сечения 140×6.

Кровельные покрытие предусматривается из кровельных сэндвич-панелей 100мм по металлическим балкам.

Наружные стены толщиной 100 мм из сэндвич-панелей.

По периметру здания предусмотрен монолитный железобетонный цоколь в виде балки таврового сечения.

Фундаменты – монолитная железобетонная плита толщиной 300 мм. По периметру плиты предусматриваются ребра жесткости толщиной 500 мм, с учетом толщины плиты. Размеры плиты в плане 9,63х6,5 м.

В плите предусматривается приямок размерами в плане 1,5×1,6 м, глубиной 1,75 м. Толщина стенок и плиты днища приямка составляют 200 мм.

Опора дымовой трубы высотой 20,0 м представляет собой пространственную решетчатую конструкцию, треугольную в плане, со стороной основания 1,4 м, с расположенными снаружи газоотводящими стволами. Несущий каркас запроектирован в виде треугольной призмы. Стойки выполняются из трубы диаметром 114х5,5 мм, распорки и связи выполняются из трубы диаметром 102х5,5 мм.

Геометрическая неизменяемость опорной конструкции обеспечивается треугольным поперечным сечением, треугольной решеткой и жестким заземлением опорной конструкции в фундаменте.

Газоотводящие стволы запроектированы диаметром 350 мм. Стволы крепятся к распоркам башни в каждом уровне при помощи бандажей, закрепленных к специальному шпелю.

Монтажные стыки секций - фланцевые.

Сопряжение опоры с фундаментом – жесткое, при помощи фундаментных болтов, опорная плита из листовой стали толщиной 16 мм.

Фундамент под дымовую трубу монолитная железобетонная плита толщиной 500 мм. Размеры плиты в плане 2,25х2,4 м.

На расстоянии 1,4 м от здания котельной предусматривается установка стальных цилиндрических резервуаров полной заводской комплектации. Фундаменты под стальные резервуары монолитная железобетонная плита толщиной 400 мм. Размеры плиты в плане 2,4х3,8 м.

Для обслуживания резервуаров на отметке +2.500 предусматривается металлическая площадка с лестницей по серии 1.450.3-7.94 в.0,1.

Глубина заложения фундаментов на отметке минус 0.500.

Под фундаментами предусматривается щебеночная подготовка толщиной 100 мм по подушке из среднезернистого песка.

Монолитные конструкции из бетона класса В15, марок W4, F50.

#### Ограждение территории

Ограждение по периметру территории высотой 2,03 м металлическое. Панели ограждения из трехмерных секций (3D секции) размерами 2,03×2,5 из сварной сетки, закрепленной к стойкам из профильной трубы. Стойки из оцинкованной профильной трубы с полимерным покрытием.

Фундаменты монолитные железобетонные свайные винтовые. Бетон класса В15. Глубина заложения фундаментов 1,5 м.

**Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:**

– Представлены решения конструкции плиты пола на отметке 0.000 здания складского корпуса.

- Представлена относительная (абсолютная) отметка глубины заложения подошвы подпорной стенки здания складского корпуса.
- Обоснована разница глубины заложения фундаментов в складском корпусе.
- Представлен расчет предела огнестойкости по потере несущей способности строительных конструкций здания складского корпуса.
- Представлены результаты инженерных расчетов несущих конструкций здания складского корпуса.
- Представлены конструктивные решения фундаментов под установку доквеллеров.
- Представлены конструктивные решения фундаментной плиты для установки ДЭС.
- Обосновано отсутствие деформационного шва в конструкции здания складского корпуса. Представлен расчет горизонтального перемещения покрытия здания.

### **2.3.6. Системы водоснабжения и водоотведения**

Проект водоснабжения и водоотведения складского комплекса разработан на основании технического задания на разработку проектной документации (Приложение №3 к Договору №КОДД-2014/2030 от 10.02.2014г) и технических условий Управляющей компании «Терра Эссет Менеджмент» №543 от 12.11.2013.

#### ***Системы водоснабжения***

Водоснабжение Складского комплекса предусмотрено от магистрального водопровода Управляющей компании «Терра Эссет Менеджмент» по одному вводу Ø110мм. В месте присоединения к магистральной сети водопровода устанавливается отключающая задвижка.

Согласованное водопотребление – 18,00 м<sup>3</sup>/сут.

Водопотребление по проекту – 10,13 м<sup>3</sup>/сут, в том числе:

- на хозяйственно-питьевые нужды – 9,01 м<sup>3</sup>/сут;
- на подпитку теплосети – 0,82 м<sup>3</sup>/сут;
- на мытьё полов – 0,300 м<sup>3</sup>/сут.

Полив территории предусмотрен привозной водой поливочными машинами.

Гарантированный напор в точке подключения – 40,0 м. Расход воды на наружное пожаротушение – 40 л/сек. Наружное пожаротушение предусмотрено из четырёх пожарных гидрантов на кольцевой сети противопожарного водопровода.

Материал труб наружного водопровода - полиэтилен.

От магистрального водопровода вода подаётся в здание Насосной станции, где предусмотрена установка водомерного узла по типовой серии ЦИРВ 02А.00.00.00 для подачи воды на хозяйственно-питьевые нужды.

На территории Складского комплекса запроектированы следующие внутримплощадочные системы водоснабжения:

- хозяйственно-питьевой водопровод (подача воды на хозяйственно-питьевые и производственные нужды в здания складского корпуса, КПП, котельной);
- противопожарный водопровод (подача воды от насосной станции на нужды наружного пожаротушения в Складской корпус);
- противопожарный водопровод (подача воды от насосной станции на нужды автоматического пожаротушения).

Материал труб всех систем водопровода - полиэтилен.

Для бесперебойной работы складского комплекса, в случае отключения подачи воды, обеспечивающей организацией предусмотрено водоснабжение от резервной (аварийной) емкости с питьевой водой объемом 2 м<sup>3</sup>. Наполнение резервной (аварийной) емкости предусмотрено из цистерн подвозимых автомобильным транспортом.

#### ***Системы водоотведения***

Отведение бытовых стоков от проектируемых зданий предусмотрено во внутримплощадочную сеть бытовой канализации и, далее, в магистральный коллектор бытовых стоков Управляющей компании «Терра Эссет Менеджмент».

Производственные стоки от столовой проходят очистку в жиросепараторе производительностью 2,0 л/сек.

Согласованное бытовое водоотведение – 18,00 м<sup>3</sup>/сут.

Расход бытовых и производственных стоков по проекту – 9,01 м<sup>3</sup>/сут.

Отведение дождевых стоков от дождеприёмников и с кровли зданий предусмотрено во внутриплощадочную сеть дождевой канализации и, далее, магистральный коллектор дождевых стоков Управляющей компании «Терра Эссет Менеджмент».

Расчётный расход дождевых стоков – 316,40 л/сек.

Для бесперебойной работы складского комплекса, в случае прекращения отвода стоков хозяйственно-бытовой канализации, предусмотрена установка накопительной резервной (аварийной) емкости хозяйственно-бытовой канализации объемом 5 м<sup>3</sup>. Перед накопительной резервной (аварийной) емкостью устанавливается колодец с 2-мя задвижками для отключения сетей хозяйственно-бытовой канализации Складского комплекса от внутриквартальных сетей Индустриального парка.

Откачка стоков из резервной (аварийной) емкости будет осуществляться планомерно при заполнении емкости, а также сразу после устранения аварии на сетях хозяйственно-бытовой канализации по договору с лицензированной.

### ***Внутренний водопровод и канализация.***

#### ***Складской корпус***

В здании Складского корпуса запроектированы системы:

- хозяйственно-питьевого водопровода;
- противопожарного водопровода;
- автоматического водяного пожаротушения;
- горячего водопровода с циркуляцией;
- бытовой канализации;
- внутренних водостоков;
- производственной канализации столовой.

Потребный напор на вводе в системе хозяйственно-питьевого водопровода – 31,47 м.

Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды – 4,60 м<sup>3</sup>/сут. Хозяйственно-питьевое водоснабжение здания предусмотрено от внутриплощадочной сети хозяйственно-питьевого водопровода по одному вводу Ø110 мм. На вводе устанавливается задвижка с ручным управлением. Схема системы хозяйственно-питьевого водопровода – тупиковая. Прокладка разводящих трубопроводов предусмотрена под потолком склада. На сети хозяйственно-питьевого водопровода устанавливается запорная, сливная, водоразборная арматура.

Потребный напор на вводе в системе противопожарного водопровода – 55,60 м. Расход воды на внутреннее пожаротушение – 2×6,3 л/сек. Противопожарное водоснабжение здания предусмотрено от внутриплощадочной сети противопожарного водопровода по двум вводам Ø110мм. На вводах устанавливаются задвижки с ручным управлением. Схема сети противопожарного водопровода – кольцевая. Прокладка разводящих трубопроводов предусмотрена под потолком 1 этажа. На сети противопожарного водопровода пожарные краны Ø65мм с диаметром наконечника 19мм, длиной рукава 20м.

Автоматическая установка водяного пожаротушения тонкораспылённой водой предназначена для обнаружения и тушения пожара в помещении склада. Проектом предусмотрена спринклерная водозаполненная установка. В качестве источника водоснабжения используются резервуары противопожарного запаса воды, располагаемые в здании Насосной станции. В состав установки входят насосная станция, узел управления, трубопроводы и спринклеры с температурой разрушения теплового замка 57°С. Минимальный расход установки автоматического пожаротушения – 41,85 л/сек. Время работы установки автоматического пожаротушения – 45 минут. Необходимый напор для работы установки – 164,83м.

Схема системы горячего водоснабжения – закрытая (тепловая сеть – четырёхтрубная). Приготовление горячей воды предусмотрено в Котельной. На вводе в здание предусмотрена установка регулятора температуры. Расход горячей воды на хозяйственно-питьевые нужды – 4,12м<sup>3</sup>/сут. Температура горячей воды - 65 °С. Прокладка разводящих трубопроводов предусмотрена под потолком склада. Циркуляция запроектирована по разводящим трубопроводам. На сети горячего водоснабжения устанавливается запорная, сливная,

водоразборная, воздушная, регулирующая арматура. Разводящие трубопроводы хозяйственно-питьевого водопровода изолируются от конденсации, горячего водопровода – от теплопотерь.

Материал труб:

- хозяйственно-питьевой водопровод и ГВС – полипропиленовые трубы;
- противопожарный водопровод – трубы стальные;
- система автоматического пожаротушения – трубы стальные.

Бытовые, производственные и дождевые стоки отводятся из здания по самотечным выпускам. Для сбора случайных проливов от технологического оборудования в технических помещениях предусмотрена установка погружных насосов в приемках. Отвод дренажных вод предусмотрен в бытовую канализацию. Для всех систем канализации предусмотрены ревизии и прочистки. При переходе трубопроводов через противопожарные преграды предусмотрены противопожарные муфты. Отвод производственных стоков от буфета запроектирован в жиросеиватель производительностью 2 л/сек. Расход дождевых стоков с кровли здания – 167,60 л/сек.

Материал труб бытовой, производственной канализации – полипропилен. Дождевой канализации – трубы ПНД.

#### Контрольно-пропускной пункт

В здании КПП запроектированы системы:

- хозяйственно-питьевого водопровода;
- бытовой канализации.

Хозяйственно-питьевое водоснабжение здания КПП предусмотрено от внутриплощадочной сети хозяйственно-питьевого водопровода по одному вводу Ø63 мм. На вводе устанавливается задвижка с ручным управлением. На сети хозяйственно-питьевого водопровода устанавливается запорная, сливная, водоразборная арматура. Приготовление горячей воды на хозяйственно-питьевые нужды предусмотрено в электроводонагревателе. Материал труб хозяйственно-питьевого водопровода – полипропилен.

Бытовые стоки отводятся из здания по самотечному выпуску во внутриплощадочную сеть бытовой канализации. Материал труб бытовой канализации – полипропилен.

#### Котельная

В здании котельной запроектированы системы:

- производственного водопровода;
- противопожарного водопровода;
- ГВС;
- производственной канализации.

Производственное водоснабжение здания котельной предусмотрено от внутриплощадочной сети хозяйственно-питьевого водопровода по одному вводу Ø63 мм. На вводе устанавливается задвижка с ручным управлением. Потребный напор на вводе в системе хозяйственно-питьевого водопровода – 25,00 м. Расход воды на производственные нужды – 5,00 м<sup>3</sup>/сут, в том числе:

- на приготовление горячей воды – 4,12 м<sup>3</sup>/сут;
- на подпитку тепловой сети – 0,83 м<sup>3</sup>/сут;
- на мытьё полов – 0,05 м<sup>3</sup>/сут.

В помещении котельной предусмотрена установка поливочного крана для мытья пола с подводом холодной и горячей воды. Сеть производственного водопровода прокладывается из полипропиленовых труб.

Противопожарное водоснабжение здания котельной предусмотрено от внутриплощадочной сети противопожарного водопровода по одному вводу Ø75 мм. На вводе устанавливается задвижка с ручным управлением. Потребный напор на вводе в системе противопожарного водопровода – 10,00 м. Расход воды на производственные нужды – 2×2,6 л/сек. В помещении котельной установлены 2 пожарных крана Ø50 мм с диаметром наконечника 16 мм, длиной рукава 10 м. Сеть противопожарного водопровода прокладывается из стальных труб.

Опорожнение технологического оборудования котельной на период ремонта с

температурой стоков не более 40°C и отвод стоков от мытья пола предусмотрено в трап Ø100мм с подключением к внутриплощадочной сети бытовой канализации. Материал труб производственной канализации – чугун.

Насосная станция.

В здании насосной станции, запроектированы системы:

- хозяйственно-питьевого водопровода;
- противопожарного водопровода;
- производственной канализации.

На трубопроводе хозяйственно-питьевого водопровода Ø110мм, транзитом проходящем через здание Насосной станции предусмотрена установка водомерного узла по типовой серии ЦИРВ 02А.00.00.00 для подачи воды на хозяйственно-питьевые нужды.

На случай прекращения подачи воды из магистрального водопровода в здании Насосной станции предусмотрена установка бака аварийного запаса воды ёмкостью 2,0м<sup>3</sup>. Заполнение бака предусматривается привозной водой. Для подачи воды из бака в сеть хозяйственно-питьевого водопровода установлены насосы производительностью 8,3м<sup>3</sup>/час, напором 28,0м, мощностью 1,5кВт (1 насос рабочий, 1 резервный). Насосная установка относится ко 2-й категории по обеспеченности подачи воды и по электроснабжению. Материал труб хозяйственно-питьевого водопровода – полиэтилен.

Для обеспечения необходимого напора в сети внутриплощадочного противопожарного водопровода предусмотрена повысительная установка в составе двух насосов (1 рабочий и 1 резервный) производительностью 89,5л/сек, напором 56,0м, мощностью 45,0кВт. Насосная установка относится к 1-й категории по обеспеченности подачи воды и по электроснабжению. Материал труб противопожарного водопровода для наружного и внутреннего пожаротушения – сталь.

Для обеспечения необходимого напора в сети внутриплощадочного противопожарного водопровода предусмотрена повысительная установка в составе двух насосов (1 рабочий и 1 резервный) производительностью 150,0 м<sup>3</sup>/час, напором 165,0 м, мощностью 132,0 кВт. Насосная установка относится к 1-й категории по обеспеченности подачи воды и по электроснабжению. Материал труб противопожарного водопровода для автоматического пожаротушения – сталь.

В насосной станции предусмотрен монтажный проём 2000×2000мм и таль грузоподъёмностью 2т для перемещения насосного оборудования. Также предусмотрена установка верстака для мелкого ремонта.

Для сбора дренажных стоков и случайных проливов от технологического оборудования в помещении насосной предусмотрена установка погружного насоса в приямок. Дренажные стоки отводятся в наружную сеть бытовой внутриплощадочной канализации по одному выпуску. Материал труб производственной канализации – полиэтилен.

Резервуары запаса воды на противопожарные нужды

Для хранения запаса воды на противопожарные нужды запроектированы 2 резервуара суммарным объёмом 375 м<sup>3</sup>, сблокированные со зданием Насосной станции. В каждом резервуаре хранится по 50% запаса воды. Резервуары оборудованы водозаборными, дыхательными трубопроводами и люками. Первоначальное заполнение резервуаров производится привозной водой через люки. Пополнение запаса воды после выработки предусмотрено в течение 24 часов.

***Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:***

- представлены планы помещений, защищаемые установкой автоматического водяного пожаротушения с расстановкой спринклеров;
- представлены решения по компоновке Насосной станции противопожарного водоснабжения;
- представлены решения по подъёмно-транспортному оборудованию Насосной станции.



### 2.3.7. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

#### *Тепловые сети*

Теплоснабжение проектируемого складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее деревни Горки, участок №16/1, выполнен на основании задания на проектирование.

Источник теплоснабжения – автономная проектируемая котельная

Точка подключения – прямик котельной.

Расчетные тепловые нагрузки потребителей проектируемого складского комплекса с учетом потерь в сетях – 1,953/1,869 Гкал/час, в том числе:

- на отопление – 1,04 МВт;
- на вентиляцию – 0,172 МВт
- на тепловые завесы – 0,53 МВт
- на горячее водоснабжение (макс./сред) – 0,130/0,0465 МВт
- на потери в сетях – 0,081 МВт.

Категории надежности теплоснабжения склада – вторая.

Схема теплоснабжения – закрытая, четырехтрубная.

Теплоноситель систем отопления и вентиляции – горячая вода с расчетными температурами  $t_1 / t_2 = 90/70^{\circ} \text{C}$  и давлением в точке подключения  $P_1 = 50,0$  м в.ст.;  $P_2 = 34,7$  м в.ст.

Теплоноситель систем ГВС – горячая вода с расчетными температурами  $t_3 / t_4 = 65/55^{\circ} \text{C}$  и давлением в точке подключения  $P_3 = 18,35$  м в.ст.;  $P_4 = 12,9$  м в.ст.

В проекте предусматривается прокладка тепловых сетей от точки подключения до ввода в здание проектируемого складского комплекса. Протяженность трассы – 27,1 м.

Прокладка проектируемых тепловых сетей предусматривается:

- подземной, бесканальной;
- подземной, в футляре при пересечении проезжей части автомобильных дорог.

К прокладке приняты трубы гибкие предизолированные марки «Касафлекс», состоящих из гофрированных напорных труб из нержавеющей стали, с покровным слоем из полиэтилена с ОДК заводского изготовления. Для систем отопления и вентиляции принята одна труба в одной изоляции, для систем ГВС – две трубы «Касафлекс» в одной изоляции.

Компенсация тепловых удлинений проектируемых трубопроводов тепловой сети, в соответствии с техническими данными на трубы «Касафлекс» не предусматривается.

На входе в здание и на выходе из котельной устанавливаются переходы с пластика на сталь, совмещенные с фиксирующими опорами.

Присоединение систем отопления и вентиляции предусматривается по зависимой схеме.

Запорная, спускная арматура, а также воздушники предусмотрены стальными шаровыми.

Тепловые сети прокладываются с уклоном в сторону прямика котельной. Уклон проектируемой тепловой сети предусмотрен согласно имеющемуся профилю земли, но не менее 0.002. В верхних точках в здании склада устанавливаются воздушники.

Опорожнение тепловых сетей предусматривается в прямике котельной через закрытый выпуск с установкой клапана захлопки в охлаждающий колодец и далее в систему дождевой канализации.

#### *Тепломеханические решения котельной*

Для теплоснабжения проектируемого складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее деревни Горки, участок №16/1 принят собственный источник – проектируемая отдельно стоящая котельная.

Проект котельной выполнен на основании задания на проектирование.

Расчетные максимальные тепловые нагрузки потребителей проектируемого складского комплекса с учетом потерь в сетях и собственных нужд котельной – 1,951/1,867 МВт ( 1,678/1,606 Гкал/час ), в том числе:

- на отопление, вентиляцию, воздушно-тепловые завесы – 1,742 МВт;
- на горячее водоснабжение – 0,130/0,045 МВт
- на собственные нужды – 0,021 МВт
- на потери в сетях – 0,081 МВт.

Надежность теплоснабжения потребителей – вторая.

Для покрытия тепловых нагрузок потребителей в проекте предусматривается установка двух водогрейных котлов «Vitoplex 100» тип PV1 фирмы «Viessmann» (Германия) теплопроизводительностью 950 кВт каждый.

Котлы оснащены дутьевыми двухступенчатыми комбинированными горелками марки «GKP 90H» фирмы «Ойлон» (Финляндия).

Установленная тепловая мощность котельной – 1,900 МВт.

Основным видом топлива для котельной является дизельное марки зимнее ГОСТ 305-82\* «Топливо дизельное».

Теплотворная способность дизельного топлива 10180 ккал/кг, удельный вес 860 кг/м<sup>3</sup>.

Схема теплоснабжения — закрытая.

Теплоноситель систем отопления и вентиляции – горячая вода с расчетными температурами  $t_1 / t_2 = 90/70^{\circ} \text{C}$ .

Теплоноситель систем ГВС – горячая вода с расчетными температурами  $t_3 / t_4 = 65/55^{\circ} \text{C}$ .

Поддержание постоянной, заданной заводом-изготовителем, температуры воды 70°C в обратных сетевых трубопроводах, на входе в каждый котел, выполняется при помощи общекотельной автоматики и путём подмеса воды из подающего трубопровода с помощью рециркуляционного насоса.

Для циркуляции сетевой воды в тепловых сетях и трубопроводах котельной устанавливается три циркуляционных насоса.

В проекте предусмотрено регулирование температуры теплоносителя в системах отопления и вентиляции в зависимости от температуры наружного воздуха.

Приготовление горячей воды на нужды ГВС предусматривается в двух бойлерах собственного нагрева объемом  $V=750\text{л}$ . фирмы Reflex (Германия), теплопроизводительностью 99 кВт, устанавливаемых в котельной. Оба водонагревателя являются рабочими.

Первоначальное заполнение системы теплоснабжения и периодическая ее подпитка предусматривается непосредственно из хоз-питьевого водопровода.

Поступающая водопроводная вода на подпитку котельной и тепловых сетей обрабатывается в установке автоматической химической водоподготовки. Для защиты внутренней поверхности нагрева котлов и трубопроводов сетевой воды от накипеобразования и коррозии всей системы теплоснабжения, подключаемой к котельной по зависимой закрытой схеме, проектом в котельной предусматривается установка «Комплексон-6» (Россия, Тверь) предназначенная для впрыска в подпиточную воду специального реагента.

В котельной предусмотрена установка узла учета передаваемого тепла.

Диаметры магистральных трубопроводов сетевой воды и горячего водоснабжения на выходе из котельной выбраны с учётом расчётных тепловых нагрузок потребителей.

Проектом предусматривается работа водогрейных котлов в режиме поддержания постоянной температуры воды на выходе из котлов.

Регулирование работы котлов и поддержание необходимых параметров теплоносителя обеспечивается автоматикой котельной.

Отвод дымовых газов от каждого котла осуществляется по индивидуальным дымоходам Ду300/350 мм в индивидуальную металлическую теплоизолированную дымовую трубу диаметром 350 мм высотой 20,0 м.

Работа котельной предусматривается в автоматическом режиме, без постоянного присутствия обслуживающего персонала.

#### Топливоснабжение.

Согласно техническому заданию на разработку проекта отдельно стоящей котельной для теплоснабжения складского комплекса котельная будет работать на дизельном топливе.

Максимально-часовой расход дизельного топлива на котёл составит 88,19 кг/ч, на котельную с учётом рециркуляции  $K_p=1,5$  – 264,57 кг/ч.

В соответствии с техническим заданием рекомендуется использовать дизельное топливо марок 3 (зимнее) или А (арктическое), поэтому мероприятия по догреву склада дизельного топлива и топливопроводов не требуется.

Доставка топлива предусматривается автомобильным транспортом.

Для хранения топлива к котельной со стороны брандмауерной стены предусматривается установка наземного двухстенного резервуара объемом 15 м<sup>3</sup> с двумя отсеками по 7,5 м<sup>3</sup>. Емкость хранилища жидкого топлива рассчитана на пятисуточный запас расхода топлива, определённого для режима, соответствующего тепловой нагрузке котельной в режиме средней температуры самого холодного месяца.

Резервуар для хранения дизельного топлива представляет собой защитную ванну, внутри которой расположены основные резервуары. Эта конструкция имеет высокую степень защиты окружающей среды от вытекания нефтепродуктов на прилегающую территорию в случае разгерметизации резервуаров.

Слив доставленного топлива в резервуары производится насосной установкой автоцистерны. Топливо через сливной гибкий шланг автоцистерны подаётся в каждый резервуар через свою сливную муфту и огнепреградитель.

На трубопроводах забора топлива из резервуаров у каждого из них установлены обратные клапаны и огнепреградители, дыхательные клапаны, соединённые с атмосферой.

Кроме этого каждый из резервуаров оборудуются датчиками верхнего и нижнего уровня, позволяющими с помощью автоматики следить за уровнем дизельного топлива в резервуарах.

Для визуального измерения уровня заполнения резервуаров на каждом из них предусмотрен замерный люк и метр - шток для замера уровня нефтепродуктов.

Каждая из устанавливаемых на котлах горелок оборудованы: жидкотопливной форсункой, электромагнитными клапанами для жидкого топлива, насосом с клапаном для регулирования давления, топливным фильтром и топливными шлангами.

Подача дизельного топлива из резервуаров к котлам производится топливными насосами горелок, подающими топливо под давлением в форсунки для распыления и сжигания в топках котлов, а избыток топлива из горелочных блоков отводится по циркуляционному трубопроводу обратно в резервуары.

Забор и возврат топлива предусматривается по топливопроводам, проложенным в полу котельной в открытой штробе.

На подающем дизелепроводе на входе в котельную установлен электромагнитный клапан, отключающий подачу топлива в случае прекращения подачи электроэнергии и загазованности котельной продуктами СО, а также при пожаре в котельной.

#### ***Индивидуальный тепловой пункт.***

Тепловой пункт предназначен приготовления и подачи теплоносителя требуемыми параметрами в системы отопления и ГВС.

Расчетные тепловые нагрузки потребителей проектируемого складского комплекса с учетом потерь в сетях – 1,953/1,853МВт.

Схема теплоснабжения четырехтрубная, закрытая с подачей горячей воды на нужды ГВС по самостоятельному трубопроводу с циркуляцией.

Узел учета тепла в ИТП не устанавливается. Учет тепла осуществляется в котельной.

Присоединение систем системы воздушного отопления, теплоснабжение вентиляции и ВТЗ присоединяются по зависимой схеме с прямыми параметрами тепловой сети.

Присоединение системы отопления предусматривается по зависимой схеме через узел смешения, состоящий из перемычки между подающим и обратным трубопроводами и двухходового клапана, установленного на подающем трубопроводе системы и сдвоенного смесительного насоса, установленного на обратном трубопроводе системы.

Система горячего водоснабжения – закрытая по отдельному трубопроводу с циркуляцией ГВС. Приготовление горячей воды для системы ГВС предусматривается в котельной. В проекте для систем ГВС предусмотрено применение арматуры и труб из коррозионно-стойких материалов.

Теплоноситель первичного контура – горячая вода с расчетными температурами  $t_1 / t_2 = 90/70^{\circ}\text{C}$ .

Теплоноситель систем отопления потребителей – горячая вода с расчетными температурами 90/70<sup>o</sup>C.

Теплоноситель вторичного контура систем вентиляции потребителей – горячая вода с расчетными температурами 90/70<sup>o</sup>C.

Теплоноситель контура ГВС – горячая вода с расчетными температурами 65/55°C.

На вводе в ИТП устанавливается распределительная гребенка для систем отопления и вентиляции на четыре контура.

Циркуляция теплоносителя в системе отопления АБК осуществляется сдвоенным насосом установленным на обратном трубопроводе контура.

Циркуляция теплоносителя в системах воздушного отопления, теплоснабжение вентиляции, ВТЗ и ГВС осуществляется насосами котельной.

Тепловой пункт размещается в отдельном помещении на I этаже склада у наружной стены здания. Двери из теплового пункта открываются от себя.

Для стока воды полы спроектированы с уклоном в сторону приемка с дренажным насосом.

В ИТП предусматривается естественная приточно-вытяжная вентиляция.

Отделка ограждающих конструкций теплового пункта выполняется долговечными влагостойкими материалами.

Работа теплового пункта предусматривается в автоматическом режиме без постоянного присутствия обслуживающего персонала.

Для обеспечения безопасного обслуживания теплового пункта предусматриваются следующие мероприятия:

- тепловыделяющее оборудование и трубопроводы изолируются;
- все металлические части электрооборудования надежно заземляются;
- все средства автоматизации зануляются;
- предусматривается сигнализация об отклонениях рабочих параметров работы ТП в соответствии с требованиями СП 41-101-95 с передачей сигнала аварии на диспетчерский пункт.

#### **Отопление**

Проектом предусмотрены самостоятельные системы отопления:

- для АБК – система водяного отопления;
- для склада – система воздушного отопления;

Расходы тепла составляют:

- на отопление – 1,04 МВт;
- на вентиляцию – 0,172 МВт;
- на воздушно-тепловые завесы – 0,53 МВт;

Система отопления АБК – водяная двухтрубная со встречным движением теплоносителя. Для каждого из 4-х блоков АБК предусмотрена самостоятельная ветка.

Для гидравлической увязки ветвей системы отопления предусмотрена установка ручных балансировочных клапанов.

Трубопроводы отопления предусмотрены из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном. Участки трубопроводов отопления, прокладываемые открыто, располагаются в местах, где исключено их механическое повреждение и прямое попадание солнечного излучения.

Для участков трубопроводов отопления, прокладываемых скрыто, в местах установки запорной и регулирующей арматуры предусматриваются инспекционные люки.

Компенсация температурных удлинений трубопроводов происходит за счет самокомпенсации и установки П-образных компенсаторов.

В качестве отопительных приборов применены стальные панельные радиаторы со встроенным термостатическим клапаном. В помещениях зарядных устанавливаются радиаторы со сварным соединением, а регулирующая арматура вынесена за пределы помещений зарядных. В помещении электрощитовой предусмотрен электроконвектор.

Проектом предусмотрен спуск воды в нижних точках системы отопления и выпуск воздуха в верхних точках с помощью автоматических воздухоотводчиков.

Система отопления склада – воздушная с установкой воздушных отопительных агрегатов, работающих по схеме полной рециркуляции. Воздушно-отопительные агрегаты предусмотрены исполнения IP54.

Для теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов предусматривается отдельная магистраль. Система теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов – двухтрубная со встречным движением теплоносителя - предусматривает отдельные ветки теплоснабжения: для агрегатов, устанавливаемых непосредственно в зоне складов и для агрегатов, устанавливаемых на грузовой антресоли 3 этажа.

Трубопроводы теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов предусмотрены из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном.

Компенсация температурных удлинений трубопроводов происходит за счет самокомпенсации и установки П-образных компенсаторов.

Для выпуска воздуха из системы теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов на верхних точках, предусмотрены автоматические воздухоотводчики.

Для слива теплоносителя из системы теплоснабжения воздушных отопительных агрегатов в нижних точках предусмотрены сливные краны.

Проектом предусмотрены самостоятельные системы теплоснабжения:

- воздушно-тепловых завес;
- воздухонагревателей приточных камер;

Трубопроводы теплоснабжения выполняются из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном

Компенсация температурных удлинений трубопроводов происходит за счет самокомпенсации и установки П-образных компенсаторов.

#### **Вентиляция**

В помещениях АБК предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждением.

Воздухообмены в рабочих помещениях приняты из расчета подачи 40 м<sup>3</sup>/ч на чел. (помещения с возможностью естественного проветривания через форточки в окнах).

В помещении обеденного принят 30 м<sup>3</sup>/ч на чел.

В помещении зарядных воздухообмены рассчитаны на разбавление паров серной кислоты до ПДК и на разбавление водорода до взрывобезопасной концентрации. В технических помещениях зарядных воздухообмены рассчитаны на ассимиляцию тепловыделений от оборудования.

В бытовых помещениях воздухообмены приняты по нормативным кратностям.

Для каждого пожарного отсека предусмотрены самостоятельные системы вентиляции.

Самостоятельные системы вентиляции предусмотрены для помещений различного функционального назначения:

- бытовых помещений;
- помещений столовой;
- зарядных;
- административных помещений;

В системах вентиляции, обслуживающих административные помещения в качестве вентиляционного оборудования используются приточно-вытяжные установки с пластинчатыми рекуператорами.

Все приточно-вытяжные установки располагаются в выгороженных помещениях венткамер.

В помещении зарядных вытяжка предусмотрена из двух зон – верхней и нижней (2/3 и 1/3). Дополнительно предусмотрена естественная вытяжная вентиляция из верхней зоны.

Вентиляторы вытяжных систем зарядных предусмотрены взрывозащищенном исполнении и располагаются в выгороженных помещениях венткамер. Вентиляторы вытяжных систем зарядных резервируются.

Предусмотрена аварийная вытяжная вентиляция зарядных которая включается по сигналу от датчиков водорода, устанавливаемых в верхней зоне помещения зарядных и срабатывающих при достижении концентрации водорода до 20% от НКПР.

Во всех помещениях подача воздуха предусмотрена по схеме «сверху-вверх» с установкой воздухораспределителей в верхней части помещений в подшивном потолке.

В помещении столовой приточный воздух раздается над местами для посетителей, вытяжка осуществляется над линией раздачи. В обеденный зал подается дополнительный приточный воздух на компенсацию общеобменной вытяжки из моечных и производственного помещения, тем самым обеспечивая условие неперетекания неприятных запахов в обеденный зал. В производственном помещении предусмотрен местный отсос от плиты.

Воздухозаборы для приточных систем организованы через наружные решетки на фасаде здания на уровне 2 и 4 этажей. Низ решеток находится на отметке выше 2 м от уровня земли.

Для помещений склада предусмотрена естественная вентиляция, обеспечивающая кратность воздухообмена не менее 1 крата. Вентилирование склада предполагается в теплый период года. В холодный период года для экономии тепла в складе, как для производственного помещения с естественным освещением и с объемом на каждого работающего более 40 м<sup>3</sup>, предусматривается периодически действующая естественная вентиляция через фрамуги в наружных ограждениях.

Для естественной вентиляции склада в наружных стенах грузовой антресоли 4 этажа предусмотрены фрамуги. Приток воздуха осуществляется при открытых воротах склада (постоянно открыто 30% всех ворот склада).

Противопожарные мероприятия:

- дымоудаление из помещений складов;

Системы дымоудаления – с естественным побуждением дымовые люки (на каждые 1000 м<sup>2</sup> площади пола предусмотрен дымовой люк).

- для каждого пожарного отсека предусмотрены автономные системы вентиляции,

- приемные устройства наружного воздуха приточных систем смежных пожарных отсеков расположены на расстоянии более 3 м друг от друга,

- на воздуховодах систем вентиляции при пересечении противопожарных преград устанавливаются противопожарные нормально открытые клапаны;

- изоляция транзитных участков воздуховодов до нормируемого предела огнестойкости;

- в помещениях с выделением взрывоопасных смесей (помещения зарядных)

предусматривается резервирование вытяжных систем, а также аварийная вентиляция, срабатывающая от сигнала газоанализаторов при достижении концентрации взрывоопасных смесей до 20% от НКПР и обеспечивающая разбавление взрывоопасных смесей до 0,1 НКПР.

Здание насосной

Система отопления насосной – электрическая. В помещении насосной предусмотрен электроконвектор с автоматическим регулятором тепловой мощности и уровнем защиты от поражения током класса 0.

Электроконвектор устанавливается под оконным проемом.

В помещении насосной предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Приток воздуха осуществляется через жалюзийную решетку, расположенную в наружной стене здания.

Воздухообмен в помещении насосной принят согласно расчету на ассимиляцию теплоизбытков в помещении от оборудования и солнечной радиации. Расчет выполнен для теплого и холодного периодов года, за расчетное значение воздухообмена взято наибольшее из полученных.

Тепло на нагрев наружного воздуха, поступающего через наружную жалюзийную решетку, учтено в нагрузке системы отопления.

Расход тепла на отопление насосной -1400 Вт.

Контрольно-пропускной пункт

Теплоснабжение КПП осуществляется от автономного электрического котла мощностью 14 кВт, расположенного в техническом помещении здания.

Система отопления КПП – водяная двухтрубная со встречным движением теплоносителя.

Позатяжная разводка трубопроводов отопления – открытая горизонтальная вдоль наружных стен над полом. Трубопроводы отопления сводятся в коллектор отопления, расположенный в техническом помещении здания. Подключение трубопроводов отопления к коллекторам предусмотрено с установкой запорной и регулирующей арматуры.

Трубопроводы отопления запроектированы из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном. Участки трубопроводов отопления, прокладываемые открыто, располагаются в местах, где исключено их механическое повреждение и прямое попадание солнечного излучения.

Транзитные участки трубопроводов отопления теплоизолированы.

В качестве отопительных приборов приняты стальные панельные радиаторы с боковым подключением.

Все отопительные приборы устанавливаются у наружных стен под оконными проемами.

Для регулирования теплоотдачи нагревательных приборов предусмотрена установка терморегулирующего клапана.

Для выпуска воздуха из системы отопления верхних точках системы предусмотрены автоматические воздухоотводчики. Удаление воздуха из приборов – ручное через краны Маевского, встроенные в приборы.

Для слива теплоносителя из системы отопления нижних точках системы и у котла предусмотрены сливные краны. Предусмотрена также возможность слива теплоносителя и из отопительных приборов через запорно-присоединительную garnитуру.

Во всех помещениях КПП предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Приток воздуха осуществляется через клапаны наружного воздуха – КИВ-125.

Воздухообмен в помещении охраны принят  $40 \text{ м}^3/\text{ч}$  на человека, но не менее 1 крат. В санитарно-бытовых помещениях принята: для санузлов –  $50 \text{ м}^3/\text{ч}$ .

В остальных помещениях воздухообмены приняты по нормируемым кратностям.

Самостоятельные системы вентиляции согласно санитарным нормам, противопожарным нормам и режимам работы помещений предусмотрены для следующих групп помещений:

- помещение охраны и комната отдыха,
- санузел.

Расход тепла на отопление КПП -13060 Вт

#### Котельная

Отопление котельной предусмотрено с помощью отопительного агрегата. Предусмотрена установка рабочего и резервного агрегата. Теплоноситель – вода с параметрами  $90-70 \text{ }^\circ\text{C}$ .

Расход тепла на отопление –  $18000 \text{ ккал/ч}$ .

Вентиляция предусмотрена приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Воздухообмен в котельной принят из расчета 3-х крат и проверен на ассимиляцию теплоизбытков и подачу воздуха на горение.

Приток предусмотрен через жалюзийные решетки с утепленными клапанами, вытяжка через дефлекторы.

#### Холодоснабжение

Система холодоснабжения предназначена для обеспечения условий хранения термообработки продукции в камерах хранения и зонах отгрузки.

Проектом предусмотрена система холодоснабжения с непосредственным кипением хладагента общей холодильной мощности  $458 \text{ кВт}$  при температуре кипения  $-28 \text{ }^\circ\text{C}$ . В качестве хладагента используется хладагент R507A.

Холодильная система включает в себя:

- два винтовых полугерметичных компрессора;
- испарительный конденсатор;
- маслоотделитель;
- теплообменное оборудование;
- емкостное и вспомогательное оборудование;
- группы поверхностных воздухоохладителей

Схема холодильной установки непосредственная с безнасосной подачей холодильного агента в приборы охлаждения. Подача жидкого хладагента в воздухоохладители производится за счет разности давлений конденсации и кипения.

В соответствии с ГОСТ Р 12.2.142, ГОСТ Р 51360 схема холодоснабжения оснащена необходимым набором средств автоматической защиты, обеспечивающих защиту от

аварийных и опасных режимов при работе установки. Схема предусматривает также контроль и регулирование основных параметров. Уставки реле высокого давления не должны превышать расчетного давления  $P_r$ , но быть ниже, чем для предохранительного клапана. В соответствии с ГОСТ 2405 манометры (мановакуумметры) имеют класс точности не ниже 1,6.

**Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:**

- Откорректированы проектные решения по организации вытяжки из зарядной. Уточнены отметки расположения вытяжных решеток, на плане указана естественная вытяжка из верхней зоны зарядной.
- Исключена установка отключающей арматуры на нагревательном приборе зарядного помещения.
- В пояснительной записке указано исполнение по взрывозащите вытяжных вентиляторов зарядной.
- Расчеты дымоудаления откорректированы в соответствии с методическими рекомендациями к СП 7.13130.2013 «Расчетное определение основных параметров противодымной вентиляции зданий».
- Представлены проектные решения по вентиляции и отоплению насосной.
- Откорректирован расчет естественной вентиляции КПП, учтено аэродинамическое сопротивление клапана КИВ.
- Представлены проектные решения по отоплению и вентиляции КПП и насосной.
- В состав проектной документации, графическая часть подраздела «Холодоснабжение», включены листы, на которых приведены условные обозначения. На схемах присвоены позиции, соответствующие перечню основного оборудования.
- Выполнен проверочный теплотехнический расчет (расчет теплопоступлений).
- В состав проектной документации, графическая часть подраздела «Холодоснабжение», включен «План размещения оборудования» и «План трасс фреоновых и дренажных трубопроводов».
- Температура конденсации холодильного агента принята с учетом рекомендуемых перепадов температур между значениями температурно-влажностных параметров наружного воздуха и температурами конденсации холодильного агента в зависимости от принятого способа охлаждения теплообменной поверхности конденсатора.

### 2.3.8. Система электроснабжения

Электроснабжение энергопринимающих устройств ООО «Управляющая компания ТЕРРА Эссет Менеджмент» предусматривается в соответствии с техническими условиями ОАО «МОЭСК» Приложение № 1 к договору № ИА-13-302-1866 (952627) от 30.09.2013:

- разрешенная мощность – 10000 кВт,
- категория- II,
- источник питания – ПС 220кВ Бутово (ПС № 859 Бутово),
- точка подключения – РУ-0,4 кВ 2БКТП №1 – 2БКТП №6.

Для подключения складского комплекса к сетям ОАО «МОЭСК» представлено письмо ООО «Управляющая компания ТЕРРА Эссет Менеджмент» № 543 от 12.11.13г:

- разрешенная мощность на складской комплекс – 690 кВт,
- категория – II,
- точка подключения – РУ-0,4 кВ проектируемой 2БКТП.

По категории надежности электроснабжения основные электроприемники складского комплекса относятся к потребителям II категории, электроприемники систем противопожарной защиты, охранная сигнализация, аварийная вентиляция зарядных, средства связи - к I категории.

Основными потребителями электроэнергии комплекса являются электроосвещение, холодильные машины, системы вентиляции, слаботочные системы, оргтехника, зарядные устройства.

Для приема электроэнергии от 2БКТП 10/0,4 кВ (ОАО «МОЭСК») с двумя



трансформаторами мощностью по 1250 кВА, установленной в границах участка, и распределения ее по потребителям складского комплекса, предусматривается установка щита ГРЩ в помещении электрощитовой.

От двухсекционного РУ-0,4 кВ 2БКТП 10/0,4 кВ до щита ГРЩ предусматривается прокладка двух взаиморезервируемых кабельных линий марки 4АПвББШп 4×150 мм<sup>2</sup> в траншее.

Щит ГРЩ запроектирован с двумя основными секциями шин. Для резервирования питания во вводной панели щита предусматривается установка секционного рубильника с возможным подключением каждой секции к первому или второму вводу.

Электроснабжение электроприемников систем противопожарной защиты (системы ПС и оповещения, противопожарных клапанов, эвакуационного освещения) предусматривается от отдельной панели ЩПЗ, в составе щита ГРЩ, с устройством АВР, с подключением от двух вводов щита ГРЩ и дизельной электростанции ДЭС.

Электроснабжение электроприемников I категории (средств связи, охранных систем, аварийной вентиляции зарядных) и котельной предусматривается от отдельной панели с устройством АВР, в составе щита ГРЩ, с подключением от двух вводов щита ГРЩ и дизельной электростанции ДЭС. На проектную документацию по котельной представлено положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «СеверГрад» № 4-1-1-0459-13 от 02 декабря 2013 г. В соответствии с техническим заданием на проектирование ДЭС используется в качестве аварийного источника электроснабжения при отключении питания от сети.

Электроснабжение холодильных установок предусматривается от отдельной панели ГЩПХМ с устройством АВР, в составе щита ГРЩ, с подключением от двух вводов щита ГРЩ и дизельной электростанции ДЭС. В соответствии с дополнением № 2 к техническому заданию на проектирование от 10.02.2014г. ДЭС используется в качестве аварийного источника электроснабжения холодильных машин, работающих в режиме экономии электроэнергии для поддержания постоянной температуры, при отключении питания от сети. В случае отключения электроснабжения от сети и возникновения пожара питание холодильного оборудования автоматически отключается от ДЭС и предусматривается питание от ДЭС противопожарных потребителей и потребителей I категории.

ДЭС мощностью 250кВт запроектирована в защитном кожухе и устанавливается на территории комплекса.

Качество электроэнергии соответствует требованиям ГОСТ 13109-97.

Схема подключения ДЭС исключает подачу напряжения в сеть централизованного электроснабжения.

Молниезащита ДЭС запроектирована по II уровню защиты.

ДЭС и пространство над дыхательным клапаном попадают в зону молниезащиты дымовой трубы котельной. Заземляющее устройство для ДЭС запроектировано в виде контура из совокупности вертикальных заземлителей (сталь угловая 50х50х5 мм) и горизонтальных заземлителей (сталь полосовая 50х5 мм). Сопротивление заземляющего устройства не превышает 4 Ом.

Расчетная мощность комплекса составляет  $P_p=690$  кВт,  $S_p=723,33$  кВА, в т.ч. по I категории -  $P_p=33,35$  кВт,  $S_p=36,32$  кВА. Расчетная мощность электроприемников систем противопожарной защиты составляет  $P_p=190,5$  кВт,  $S_p=211,7$  кВА.

Для компенсации реактивной мощности предусматривается использование конденсаторных установок, обеспечивающих  $\cos\phi=0,95$ .

Учет электроэнергии, потребляемой электроприемниками комплекса, предусматривается электронными счетчиками трансформаторного включения 380/220 В, 5(7,5) А, кл.т.1,0 и прямоточными электронными счетчиками 380/220 В, 5(50) А, кл.т.1,0 в щите ГРЩ.

Для распределения электроэнергии по складскому комплексу запроектированы групповые распределительные щитки.

Защита электрических сетей предусматривается автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями в щите ГРЩ и групповых распределительных щитках. На линиях, питающих переносное оборудование, 425 предусматриваются устройства защитного

отключения (УЗО) с током срабатывания 30 мА.

Распределительные и групповые сети запроектированы сменяемыми, кабелями не распространяющими горение с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-LS. Для электроприемников систем противопожарной защиты предусмотрены огнестойкие кабели с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-FRLS.

В местах проходов кабелей через стены, перегородки и перекрытия предусматриваются уплотнения в соответствии с требованиями ГОСТ Р 50571.15 и главы 2.1 ПУЭ. Проход кабелей запроектирован в стальных трубах, огнестойкость прохода должна быть не менее огнестойкости строительной конструкции, в которой он выполнен.

Проектом предусматриваются следующие виды электроосвещения:

- рабочее – во всех помещениях;
- аварийное резервное и ремонтное (12 В) – в технических помещениях;
- аварийное эвакуационное – на лестницах, в коридорах, холлах, фойе, производственных помещениях, в помещениях общественного питания;
- наружное – фасадное и на опорах.

Для внутреннего освещения запроектированы светильники с энергосберегающими и люминесцентными лампами. Для наружного освещения предусматриваются светильники с натриевыми лампами на металлических опорах и прожекторы с натриевыми лампами на фасадах здания. Сети наружного освещения территории запроектированы кабелями марки ВББШв 5х6 мм<sup>2</sup> в траншеях.

Управление наружным освещением предусматривается в ручном режиме – со щита наружного освещения ЩНО и в автоматическом режиме – от фотодатчика.

Система заземления сети TN-C-S.

Запроектированы основная и дополнительная система уравнивания потенциалов.

В качестве Главной заземляющей шины (ГЗШ) предусматривается шина РЕ в щите ГРЩ.

Молниезащита складского комплекса запроектирована по III уровню защиты. В качестве молниеприемника предусматривается металлическая сетка (сталь круглая диаметром 8 мм) с шагом ячейки 10х10 м, соединенная токоотводами (сталь круглая диаметром 8 мм) с заземляющим устройством в виде контура из совокупности горизонтальных заземлителей (сталь полосовая 40х4 мм) и вертикальных заземлителей (сталь угловая 40х40х4 мм).

#### Контрольно-пропускной пункт

По категории надежности электроснабжения электроприемники КПП относятся к потребителям III категории, кроме системы ОПС и оповещения и аварийного резервного освещения, которые относятся к потребителям I категории.

Для приема электроэнергии от щита ГРЩ здания склада и распределения ее по потребителям в коридоре КПП предусматривается установка щита ЩС (КПП).

От панели щита ГРЩ до щита ЩС (КПП) предусматривается прокладка кабельной линии марки ВББШв 5х10 мм<sup>2</sup> в траншее.

Щит ЩС (КПП) запроектирован с одной основной секцией шин. Система ОПС и оповещения и светильники аварийного резервного освещения предусматриваются со встроенными автономными источниками питания.

Расчетная мощность электроприемников КПП составляет  $P_p=16,56$  кВт,  $S_p=18,4$  кВА.

Защита электрических сетей предусматривается автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями в щите ЩС(КПП).

Электрические сети запроектированы сменяемыми, кабелями с медными жилами не распространяющими горение с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-LS. Для питания электроприемников противопожарных систем предусматриваются огнестойкие кабели с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-FRLS.

Проектом предусматриваются следующие виды электроосвещения:

- рабочее – во всех помещениях;
- аварийное резервное – в помещении охраны;
- аварийное эвакуационное – в коридорах,
- наружное – фасадное и на опорах.

Для внутреннего освещения запроектированы светильники с энергосберегающими и люминесцентными лампами.

Для наружного освещения запроектированы прожекторы с натриевыми лампами на фасадах здания КПП. Для освещения въезда на территорию предусматриваются светильники с натриевыми лампами на металлических опорах. Управление наружным освещением предусматривается в ручном режиме – со щита наружного освещения ЩНО(КПП) и в автоматическом режиме – от фотодатчика.

Система заземления сети TN-C-S.

Запроектирована основная система уравнивания потенциалов.

В качестве Главной заземляющей шины (ГЗШ) предусматривается шина РЕ в щите ЩС(КПП).

Молниезащита здания КПП запроектирована по III уровню защиты. В качестве молниеприемника предусматривается металлическая сетка (сталь круглая диаметром 8 мм) с шагом ячейки 10x10 м, соединенная токоотводами (сталь круглая диаметром 8 мм)) с заземляющим устройством в виде контура из совокупности горизонтальных заземлителей (сталь полосовая 40x4 мм) и вертикальных заземлителей (сталь угловая 40x40x4 мм).

#### Насосная станция

По категории надежности электроснабжения электроприемники насосной станции относятся к потребителям I категории.

Основными потребителями электроэнергии насосной станции являются установки пожарных насосов для автоматического пожаротушения и установки насосов пожаротушения от пожарных кранов, электроосвещение, системы вентиляции, электроотопление.

Работа насосной станции предусматривается в автоматическом режиме – без постоянного обслуживающего персонала.

Для приема электроэнергии от щита ГРЩ и ДЭС и распределения ее по потребителям в помещении насосной предусматривается установка двухсекционного щита ЩС (НС) с устройством АВР на секционном выключателе.

От двух вводов щита ГРЩ с устройством АВР и ДЭС до щита ЩС(НС) предусматривается прокладка двух взаиморезервируемых кабельных линий марки 2ВВбШВнг-FRLS 5x95 мм<sup>2</sup> в траншее.

Расчетная мощность электроприемников насосной станции составляет  $P_p=178,0$  кВт,  $S_p=209,4$  кВА.

Подключение электродвигателей пожарных насосов предусматривается через устройства плавного пуска. Предусматриваются шкафы управления пожарными насосами с устройствами плавного пуска, имеющими Сертификат соответствия пожарной безопасности.

Защита электрических сетей предусматривается автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями в щите ЩС(НС).

Электрические сети запроектированы сменяемыми, кабелями с медными жилами не распространяющими горение с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-LS. Для питания электроприемников пожарных насосов предусматриваются огнестойкие кабели с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг -FRLS.

В помещении насосной станции предусматривается рабочее и аварийное резервное освещение светильниками с люминесцентными и энергосберегающими лампами. Светильники аварийного резервного освещения предусматриваются со встроенными автономными источниками питания.

Запроектирована основная система уравнивания потенциалов.

В качестве Главной заземляющей шины (ГЗШ) предусматривается шина РЕ в щите ЩС(НС).

Молниезащита здания насосной запроектирована по III уровню защиты. В качестве молниеприемника предусматривается металлическая сетка (сталь круглая диаметром 8 мм) с шагом ячейки 10x10 м, соединенная токоотводами (сталь круглая диаметром 8 мм) с заземляющим устройством из горизонтальных заземлителей (сталь полосовая 5x50 мм), соединенных с заземляющим устройством здания склада.

Котельная

По категории надежности электроснабжения электроприемники котельной относятся к потребителям II категории, кроме системы охранно-пожарной сигнализации и оповещения, которая относится к потребителям I категории.

Предусматривается работа котельной в автоматическом режиме без постоянного присутствия обслуживающего персонала.

Для приема электроэнергии от щита ГРЩ и распределения её по потребителям котельной предусматривается установка щита ЩС в помещении котельной. В щите ЩС запроектированы две основные секции шин с устройством АВР на секционном выключателе.

Система ПС и оповещения предусматривается со встроенным автономным источником питания.

От двух секций щита ГРЩ до щита ЩС предусматривается прокладка двух взаиморезервируемых кабельных линий марки ВББШп 5х6 мм<sup>2</sup> в траншее.

Расчетная мощность электроприемников котельной составляет  $P_p=17,0$  кВт,  $S_p=21,0$  кВА.

Защита электрических сетей предусматривается автоматическими выключателями с комбинированными расцепителями в щите ЩС.

Учет электроэнергии, потребляемой электроприемниками котельной, предусматривается трехфазными прямоточными электронными счетчиками 400/230 В, 5-50 А, Кл. точности 1,0 в щите ЩС.

Запроектированы следующие виды электроосвещения: рабочее, аварийное резервное, ремонтное (через разделительный трансформатор 220/12В) и наружное освещения входа.

Электроосвещение запроектировано светильниками с люминесцентными лампами.

Светильники аварийного резервного освещения запроектированы во взрывозащищенном исполнении.

Управление освещением предусматривается выключателями по месту, выключатели для управления освещением входа и аварийным резервным освещением вынесены за пределы котельной.

Электрические сети запроектированы сменяемыми кабелями не распространяющими горение с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-LS. Для подключения системы ПС и оповещения предусматривается огнестойкий кабель с пониженным дымо- и газовыделением в исполнении нг-FRLS.

Система заземления сети предусматривается TN-C-S.

Запроектирована система уравнивания потенциалов. В качестве Главной заземляющей шины (ГЗШ) предусматривается шина РЕ в щите ЩС.

Запроектирована молниезащита здания котельной по III уровню защиты.

В качестве молниеприемника котельной предусматриваются стержневые молниеприемники из стали круглой диаметром 10 мм на конструкции крепления труб, возвышающиеся над дымовыми трубами на 1,0 м. В качестве токоотвода используются металлические конструкции крепления труб. Предусматривается соединение молниеприемника и токоотвода с заземляющим устройством из совокупности горизонтальных заземлителей (сталь полосовая 40х4 мм) и вертикальных заземлителей (сталь угловая 50х50х5 мм).

***Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:***

- Мощность трансформаторов БКТП 10/0,4 кВ 2х1250 кВА приведена в соответствии с техническими условиями ОАО «МОЭСК» приложение №1 к договору № ИА-13-302-1866 (952627) от 30.09.2013.
- Для компенсации реактивной мощности предусматривается использование конденсаторных установок, обеспечивающих  $\cos\varphi=0,95$ .
- Представлена проектная документация по автономному резервному источнику питания ДЭС.
- В щите насосной станции ЩС(НС) предусмотрены две секции шин с устройством АВР на секционном выключателе.
- На принципиальных схемах щитов ЩС(НС) и КПП предусмотрено подключение

аварийного резервного освещения.

- На принципиальной схеме щита КПП для подключения системы пожарной сигнализации и оповещения предусмотрен кабель в исполнении нг-FRLS.
- В проектной документации представлены сведения о классификации помещений по взрыво-пожаробезопасности в соответствии с ПУЭ.
- Предусмотрена дополнительная система уравнивания потенциалов для душевых и помещений моечных тары.
- Определена категория молниезащиты ДЭС в соответствии с СО 153-34.21.122-2003.
- Представлены проектные решения по заземлению ДЭС.
- Представлено дополнение к Техническому заданию на проектирование о применении ДЭС в качестве аварийного источника электроснабжения холодильных машин, работающих в режиме экономии электроэнергии для поддержания постоянной температуры, при отключении питания от сети.

### 2.3.9. Сети связи

#### *Структурированные кабельные системы. Наружные сети связи.*

Структурированная кабельная сеть (СКС) объединяет локально-вычислительную сеть (ЛВС) и телефонную сеть складского комплекса.

Система предусматривает:

- обеспечение возможности подключения пользователей к активному оборудованию локальной вычислительной сети (ЛВС) на оборудованных рабочих местах с возможностью, при необходимости, проведения коммутации любого рабочего места с любой точкой системы;
- получение доступа к сети интернет;
- получение доступа к услугам местной телефонной связи.

Главный телекоммуникационный шкаф (ШК №1) предусматривается разместить в АБК №3 на отм. 0.000 в пом. №155

Телекоммуникационные шкафы предусматривается разместить:

- (ШК №2) в АБК №2.2 на отм. 0.000 в пом. №136 - аппаратная;
- (ШК №3) в АБК №2.1 на отм. 0.000 в пом. №111 - экспедиция №1 ;
- (ШК №4) в АБК №1 на отм. +6.600 в пом. №301 - холл ;
- (ШК №5,6,7) на складской зоне №2 пом.151 на отм. +12.500;
- (ШК №8) на КПП в пом. №2.

В соответствии с техническими условиями ООО «ЗагородТелеком» №17а от 24.10.2013 предусматриваются следующие телекоммуникационные услуги:

- 5 телефонных номеров;
- Доступ в интернет со скоростью до 100 Мбит/с.

Согласно техническим условиям, силами оператора связи, предусматривается прокладка оптической связи до точки подключения Трансформаторной подстанции (ТП) складского комплекса. От трансформаторной подстанции (ТП) до складского корпуса запроектировано прокладка кабеля в ПНД трубе Ø110, далее в перфорированном лотке до главного телекоммуникационного шкафа.

Для связи ТП и главного телекоммуникационного шкафа с помощью оптической линии используется одномодовый (SM) оптический кабель не менее 8 волокон, в соответствии с техническими условиями.

В главном телекоммуникационном шкафу предусмотрено активное оборудование:

- медиа конвертер (оборудование оператор связи);
- маршрутизатор (оборудование оператор связи);
- VoIP шлюз (оборудование оператора связи);
- коммутатор ядра;
- коммутатор доступа;
- коммутатор доступа POE;
- АТС.

В телекоммуникационных шкафах других помещений предусматриваются коммутаторы доступа (для ШК №5,6,7 устанавливается коммутатор доступа РОЕ).

Магистральная сеть для связи оборудования СКС шкафов (ШК2-ШК8) с оборудованием серверной ШК1 выполняется кабелями оптико-волоконными, 4 волокна - OM3 для передачи сигналов ЛВС, и многожильными кабелями UTP кат.5е для передачи телефонного сигнала. Магистральные кабели заводятся на оптические полки.

На рабочих местах устанавливаются однопортовые или двухпортовые информационные розетки RJ45 1~я подключения персонального компьютера, сетевого принтера или персонального компьютера и телефона.

В складских зонах №1,2,3 предусматривается установка точек доступа WI-FI. Питание точек доступа WI-FI реализовано с помощью Ethernet (PoE). Распределительная сеть обеспечивает передачу телефонного сигнала и передачу данных ЛВС со скоростью 100 Мбит/сек. Топология сети - «иерархическая звезда».

Система технологических коммуникаций в складском корпусе предусматривает для организации кабельных трасс лоток неперфорированный с 2-мя перегородками и вертикальные стояки.

В соответствии с техническими условиями оператора связи ООО «ЗагородТелеком» №17а от 24.10.2013 наружными сетями связи предусматривается строительство кабельной канализации.

В грунте предусматривается проложить полиэтиленовые трубы (ПНД):

- от трансформаторной подстанции (ТП) до складского корпуса ПНД 0110 (для нужд слаботочных систем, не относящихся к противопожарным системам);
- от КПП до складского корпуса ПНД 0110 2шт. (для нужд слаботочных систем);
- от насосной станции до складского корпуса ПНД 050 2шт. (для нужд слаботочных систем);
- от котельной до складского корпуса ПНД 050 2шт. (для нужд слаботочных систем);
- от КПП до раздвижных ворот ПНД 025 2шт. (для подключения и управления раздвижными воротами);
- от КПП до шлагбаума №1 ПНД 025 2шт. (для подключения и управления шлагбаумом);
- от КПП до шлагбаума №2 ПНД 025 (для подключения шлагбаума);
- от шлагбаума №1 до шлагбаума №2 ПНД 025 (для синхронизации шлагбаумов).

В телекоммуникационных шкафах коммутационных распределителей (ГКР, КР) предусматриваются источники бесперебойного питания (ИБП), обеспечивающие электропитание активного сетевого оборудования от сети электроснабжения 3 категории надежности.

#### ***Система радиофикации***

В соответствии с техническими условиями МУП «Телекоммуникации и связь» от 13.03.2014 №08 проектом предусматривается строительство системы радиофикации, предназначенной для трансляции 3-х программ радиовещания, а так же оповещения населения по сигналам ГО и ЧС, путем прерывания вещания первой программы.

Проектом предусматривается строительство системы радиофикации, путем установки радиоприемников, для приема эфирного вещания. Радиоприемники должны работать в российском УКВ диапазоне (63-74 МГц) с приемом радиостанции «Россия» на частоте 66,44 МГц.

Радиоприемники устанавливаются в помещениях:

Помещение водителей (пом.115, пом.134, пом.163)

Обеденный зал на 24 посадочных места (пом.124)

Помещение аппаратной (пом.136)

Рабочее помещение сотрудников (пом.209, пом.210, пом.216, пом.217)

Помещение отдыха (пом.232)

Кабинет (пом.305, пом.323)

Рабочее помещение (пом. 405, пом.427)

Рабочее помещение сотрудников (пом.402, пом.403, пом.404, пом.428, пом.429, пом.430)

Радиоприемники устанавливаются рядом с электрическими розетками.

### *Система часофикации*

Представленная в проекте система электрочасофикации представляет собой комплекс технических средств, обеспечивающих индикацию единого времени на вторичных электрочасах.

В качестве управляющих часов были выбраны первичные часы модели ЦП-1 производителя ОАО «Хронотрон». Первичные часы обеспечивают нормальный ход управляемых стрелочных часов при наличии внешнего источника питания, а также восстановление нормального хода стрелочных часов после пропадания внешнего питания на срок, не превышающий автономный запас хода. Кроме того, первичные часы обеспечивают начальную установку стрелочных часов, подключенных к ним, на текущее время, а также возможность внешней синхронизации с помощью сигналов DCF передаваемых GPS-приёмником.

Первичные часы установлены в помещении аппаратной (пом. 136)

В качестве вторичных часов была выбрана модель: СВ.ОМС.40Б.ДС24.П.АЦ производителя ОАО «Хронотрон». Часы работают от импульсов чередующейся полярности, поступающих от источника импульсов (часов цифровых первичных ЦП).

Вторичные часы устанавливаются в следующих помещениях:

- Обеденный зал на 24 посадочных места (пом. 124).
- Склад №1 с зонами погрузки-разгрузки (пом. 101).
- Склад №2 с зонами погрузки-разгрузки (пом. 151).
- Склад №3 с зонами погрузки-разгрузки (пом. 165).

### *Система охранного телевидения*

Система охранного телевидения (СОТ) предусмотрена для:

- осуществления круглосуточного наблюдения за охраняемым объектом;
- передачи службе охраны визуальной (телевизионной) информации о действиях нарушителя при проникновении в охраняемые помещения (зоны) и ее документирование.

Системой СОТ предусматривается оборудовать:

- внешний периметр здания;
- входы/выходы;
- складская зона;
- антресоли;
- зона погрузки-разгрузки;
- доклевеллеры.

Для периметра здания предусматриваются всепогодные камеры SCO-2080RHP с функцией день/ночь с ИК-подсветкой, для внутренних помещений применяется цветные камеры SCB-2001P.

Предусматривается резервное питание системы. При пропадании основного питания, резервное питание обеспечивает работоспособность системы СОТ не менее 1 часа.

В качестве приемной аппаратуры используются пять 16 - канальных и два 8- канальных цифровых видеорегистратора реального времени Samsung SRD-1673DP и Samsung SRD-873D, устанавливаемые на 1-м этаже в пом. 136 (аппаратная) и пом. 155 (аппаратная).

Для подключения достаточно удаленных камер используются активный приёмник видеосигналов на 16 каналов ТРА016А и приемопередатчик видеосигнала по витой паре ТТР111VT.

На КПП подключением через сеть Ethernet предусматривается удаленное рабочее место.

Источники бесперебойного питания СКАТ-1200, СКАТ-1200У, СКАТ-1200М, СКАТ-V.16, для видеокамер размещаются в помещении аппаратной (пом. 136, пом. 155), пом. экспедиции №1 (пом. 111), пом. Складской зоны №1 (пом. 101), пом. Складской зоны №2 (пом. 151), пом. Складской зоны №3 (пом. 165), пом. открытой грузовой антресоли (пом. 309, пом. 312 и пом. 415) согласно планам.

### *Система контроля доступа*

СКД предусмотрена для:

- организации вход/выход персонала и посетителей в АБК\_1, 2.1, 2.2, 3 объекта. В качестве точек прохода установить контроллер/считыватель карт доступа, организовать изготовление и выдачу пропусков-идентификаторов для персонала, данные, регистрируемые точками прохода;

- организации односторонней точки прохода в виде блокировки дверей в помещения (вход - считыватель, выход - кнопка) и на лестничные клетки (вход в коридор АБК с лестничной клетки - считыватель, выход на лестничную клетку - кнопка);

- организации контроля и управления приводом откатных ворот на въезде на территорию;

- организации контроля и управления приводом шлагбаумов на въезде на территорию.

В качестве ядра СКД предусмотрена интегрированная система безопасности «Орион». Данная система представляет собой объединение аппаратных и программных средств.

Пульт управления С2000М (учтен в разделе АПС) выполняет две основные функции:

- аппаратного объединения отдельных приборов и устройств с помощью единого системного интерфейса RS-485 и линий связи;

- информационного объединения оборудования с помощью общего протокола информационного обмена.

Для построения системы СКД в качестве вспомогательных устройств используются контроллеры доступа С2000-2. Приборы интегрируются в существующий системный интерфейс RS-485 и осуществляют информационный обмен с пультом управления С2000М.

С2000-2 без потери взаимосвязи разнесены по территории объекта. Контроллеры устанавливаются над дверным проемом за подвесным потолком в АБК.

Точка прохода включает в себя следующее оборудование:

- контроллер доступа С2000-2 предназначенный для обработки информации от считывателей идентификаторов, определения приоритетов доступа и управления исполнительными устройствами.

- считыватель идентификатор;

- кнопка «выход»;

- исполнительные механизмы (двери, оборудованные электромагнитными (электромагнитными) замками и доводчиками);

- геркон (для снятия состояния положения двери);

- ручник для возможности разблокировки двери механическим путем при срабатывании пожарной сигнализации.

Так же предусматривается установка и управление откатными воротами и шлагбаумами в количестве 2 шт. Управление предполагается реализовать двумя способами:

- с помощью брелка по радиоканальной линии связи;

- с помощью пульта управления установленного на КПП.

Для обеспечения работы системы предусмотрено электропитание контроллеров С2000-2 и электромагнитных (электромагнитных) замков от сети постоянного тока напряжением 12В, с использованием блоков питания СКАТ, расположенных в каждом АБК.

Предусмотрено подключение блоков питания, а так же привода откатных ворот и шлагбаумов к существующей сети электроснабжения здания, а также заземление проектируемого оборудования по I категория электропитания.

### *Система охранной сигнализации*

Система охранной сигнализации (СОС) предусматривает:

- обнаружение несанкционированного проникновения в здание и охраняемые помещения;

- оповещение персонала охраны о факте проникновения;

- контроль помещений «специального назначения»;

- запись и хранение событий по постановке/снятию помещений под охрану и срабатыванию системы;

- возможность централизованной постановки на охрану и снятия с охраны объектов защиты (помещение, группа помещений).



В качестве ядра СОС предусматривается интегрированная система безопасности «Орион». Данная система представляет собой объединение аппаратных и программных средств.

Для построения системы ОС в качестве вспомогательных устройств используются контроллеры двухпроводной адресной линии связи С2000-КД/1. Данный контроллер предназначен для обработки информации от адресных охранных устройств (извещателей, расширителей...), передачи тревожной информации на сервер ОС. Приборы интегрируются в существующий системный интерфейс RS-485 и осуществляют информационный обмен с пультом управления С2000М.

С2000-КДЛ распределены по территории объекта. Контроллеры устанавливаются на стене в отдельных охраняемых помещениях (комнатах обогрева охраны) в каждом АБК.

На территории объекта реализованы два рубежа охраны.

1-й рубеж - охрана периметра здания:

вход/выход (двери внешние на открытие);

внешние окна здания (на разбитие).

2-й рубеж - охрана внутреннего объема здания:

внешние окна здания (на проникновение);

вход/выход (двери на проникновение).

Для организации обнаружения несанкционированного проникновения в зонах погрузки автотранспорта на каждые подъемно-секционных ворот устанавливается комплект оборудования:

– С2000-АР2 -Адресный расширитель на две зоны сигнализации;

– ИО- 102-20/Б2 П (СМК-20) -Магнитоконтактный извещатель;

– С2000-ИК исп.03 - извещатель охранный объемный оптико-электронный адресный.

Для организации обнаружения несанкционированного проникновения через люки системы дымоудаления на каждый световой проем предусматривается охранный оптико-электронный поверхностный адресный извещатель (тип "штора").

### 2.3.10. Автоматизация инженерных систем

#### *Система электроснабжения. Сети внутреннего электрооборудования и электроосвещения. Складской корпус*

Управление включением освещения складов осуществляется по датчику освещенности, подключаемому к щиту питания ЩНО, устанавливаемому в электрощитовой.

Управление включением освещения прилегающей территории предусмотрено по заданной программе с пункта диспетчера в автоматическом режиме. Так же, диспетчер имеет возможность ручного дистанционного управления освещением со своего места.

#### *Диспетчеризация инженерных систем*

В качестве ядра системы ДИС защиты здания используется интегрированная система безопасности «Орион», которая осуществляет объединение аппаратных и программных средств. На объекте организован круглосуточный пост охраны в КПП (пом. 002) с автоматизированными рабочими местами (АРМ).

В состав системы входят пульта, релейные модули, клавиатуры, контроллеры и др., объединенные единым системным интерфейсом RS-485 и линиями связи. В основе системы лежит пульт управления со встроенной клавиатурой и индикацией, используемые пользователем для централизованного дистанционного управления системой безопасности.

Двухсторонняя диспетчерская связь организуется за счет комплекса технических средств «Рупор-Диспетчер». Проектом предусматривается связь между КПП (пом. 002) и зданиями (помещениями):

- насосной;
- котельной;
- АБК №1 – электрощитовая (пом. 107);
- АБК №1 – венткамера (201);
- АБК №1 – венткамера (408);
- АБК №2 – венткамера (413);
- АБК №3 – венткамера (416);

- АБК №3 – венткамера (431);
- АБК №4 – венткамера (425).

Для обеспечения дистанционного автоматизированного контроля работоспособности оконечного оборудования диспетчерской связи из состава комплекса в здании КПП в помещении охраны (пом. 002) устанавливается прибор приемно-контрольный ППКОП и блок индикации.

Проектом по оборудованию здания комплексом технических средств диспетчеризации предусматривается:

- Автоматический контроль состояния инженерных систем объекта:
  - контроль щитов системы АУПТ осуществляется в здании насосной;
  - контроль щитов системы ВК – в здании насосной;
  - контроль щитов воздушно-тепловых завес – в здании складского корпуса;
  - контроль щитов системы вентиляции – в венткамерах АКБ по месту установки щитов;
- Контроль системы вентиляции:
  - автоматическое отключение системы вентиляции, кондиционирования и воздушного отопления, кроме воздушно-тепловых завес, при срабатывании пожарной сигнализации;
  - автоматическое открытие люков дымоудаления при срабатывании пожарной сигнализации;
  - автоматическое закрытие огнезадерживающих клапанов при срабатывании пожарной сигнализации;
- Контроль системы энергосбережения на объекте (срабатывание АВР) осуществляется в помещении ГРЩ;
- Получение сигнала о затоплении. В помещениях с мокрыми процессами установлены датчики затопления (ДЗ):
  - АБК №1 – узел ввода инженерных сетей (102);
  - АБК №1 – зарядная (104);
  - АБК №3 – зарядная (148).
- Получение сигналов безопасности датчиками охранной сигнализации из помещений:
  - котельной;
  - насосной;
  - АБК №1 – электрощитовая (пом. 107);
  - АБК №1 – венткамера (201);
  - АБК №1 – венткамера (408);
  - АБК №2 – венткамера (413);
  - АБК №3 – венткамера (416);
  - АБК №3 – венткамера (431);
  - АБК №4 – венткамера (425).

Контроль систем, объединенных единым системным интерфейсом RS-485, отдельно не производится, т.к. пульт управления этими системами расположен на посту охраны.

#### ***Котельная. Автоматизация комплексная***

Котловые контроллеры (комплектные с котлами) совместно с комплектной автоматикой горелок обеспечивают работу оборудования в автоматическом режиме без присутствия обслуживающего персонала. Для управления работой общекотельным оборудованием, работой насосов, поддержания заданной температуры воды в общем трубопроводе после котлов и управления работой котлов в «каскаде» применяется специализированный котловой контроллер.

Автоматика безопасности котла обеспечивает закрытие клапана на подводе топлива к горелке при следующих аварийных ситуациях:

- понижение давления топлива перед горелкой;
- повышение температуры воды на выходе из котла;
- понижение давления воздуха к горелке;
- повышение/понижение давления воды в котле;
- повышение температуры дымовых газов в котлом;

- уменьшение протока воды через котел;
- исчезновение напряжения в цепях защиты котлоагрегата;

При срабатывании аварийной защиты котельной автоматически снимается питание с электромагнитного клапана на вводе топлива в помещение котельную, при этом происходит передача сигнала и на пульт дежурного. Аварийная защита котельной срабатывает при:

- повышении концентрации угарного газа (СО) до значения 2-го порога – 100 мг/м<sup>3</sup>;
- срабатывании пожарной сигнализации;
- пропадании питания в цепях защиты.

Резервуар жидкого топлива горелок оснащается измерителями уровня с передачей информации на щит управления котельной (щит общекотельной автоматики) и на пульт дежурного. Автоматический контроль герметичности резервуара осуществляется электроконтактным манометром, передающим сигнализацию на щит управления котельной (щит общекотельной автоматики) и на пульт дежурного.

Также, на пульт дежурного (в помещении охраны) подаются следующие сигналы:

- обобщенный сигнал аварии котельного оборудования;
- понижение давления воды в котловом контуре;
- 1-й порог загазованности в котельной - концентрация угарного газа (СО) до 20 мг/м<sup>3</sup>;
- 2-й порог загазованности в котельной - концентрация угарного газа (СО) до 100 мг/м<sup>3</sup>;
- неисправность газоанализатора;
- «пожар» - от системы охранно-пожарной сигнализации;
- «проникновение» - от системы охранно-пожарной сигнализации.

В котельной установлен тепловычислитель в комплекте с расходомерами и датчиками температуры, для осуществления учета расхода тепла к потребителям.

### 2.3.11. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

Класс энергосбережения здания по СП 50.13330 – «Высокий» (В+).

#### Теплотехнические показатели ограждающих конструкций по проекту

<i>Складская зона</i>	
Наружные стены:	$R_{o \text{ треб.}} = 1,82 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}; R_{o \text{ проект}} = 2,16 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}$
Окна:	$R_{o \text{ треб.}} = 0,30 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}; R_{o \text{ проект}} = 0,51 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}$
Покрытия (совмещенные):	$R_{o \text{ треб.}} = 2,52 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}; R_{o \text{ проект}} = 2,97 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}$
Полы по грунту:	$R_{o \text{ проект}} = 9,43 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}$

<i>Офисная часть</i>	
Наружные стены:	$R_{o \text{ треб.}} = 2,56 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}; R_{o \text{ проект}} = 3,09 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}$
Окна:	$R_{o \text{ треб.}} = 0,43 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}; R_{o \text{ проект}} = 0,51 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}$
Покрытия (совмещенные):	$R_{o \text{ треб.}} = 3,41 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}; R_{o \text{ проект}} = 4,26 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}$

#### Перечень основных энергоэффективных мероприятий, принятых в проекте:

- наружные ограждающие конструкции выполняются утепленными;
- удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания не превышает нормируемого значения по СП 50.13330.2012;
- предусмотрена автоматическая регулировка параметров теплоносителя в системе отопления и вентиляции;
- предусматривается автоматическое регулирование теплоотдачи отопительных приборов с помощью индивидуальных терморегуляторов;
- трубопроводы систем отопления и приточной вентиляции прокладываются в теплоизоляции;
- для гидравлической регулировки системы отопления предусмотрены балансировочные клапаны на магистралях и стояках;
- предусмотрены приточно-вытяжные установки с рекуперацией тепла в помещениях АБК и с рециркуляцией в складской зоне;
- на входах в здание предусмотрены воздушно-тепловые завесы;

- для освещения применяются светильники с энергосберегающими лампами;
- в складской зоне управление освещением автоматизировано;
- применяются автоматические устройства компенсации реактивной мощности;
- применяется экономичная водоразборная арматура;
- предусматриваются приборы учета расхода электроэнергии и воды.

**Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:**

- Расчет средней кратности воздухообмена за отопительный период откорректирован. Пересчитаны все зависящие от средней кратности энергетические параметры.

### **2.3.12. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства**

Уровень ответственности зданий – II (нормальный).

Эксплуатация здания разрешается после ввода объекта в эксплуатацию.

Необходимо эксплуатировать здание в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ, в том числе:

- ФЗ РФ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений;
- ФЗ РФ от 22.07.2008 г. №123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.

Техническая эксплуатация здания осуществляется в целях обеспечения соответствия здания требованиям безопасности для жизни и здоровья посетителей и обслуживающего персонала, экологической безопасности в течение всего периода использования объекта строительства.

Техническая эксплуатация здания включает:

- техническое обслуживание строительных конструкций и инженерных систем;
- содержание здания и прилегающей территории, расположенной в границах акта землепользования;
- ремонт здания, строительных конструкций и инженерных систем;
- контроль за соблюдением установленных правил пользования помещениями здания.

Основными задачами технической эксплуатации здания являются:

- обеспечение работоспособности и безопасной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем здания;
- обеспечение проектных режимов эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем здания;
- содержание помещений здания и прилегающей к зданию территории в соответствии с установленными санитарно-гигиеническими и противопожарными правилами и нормами.

Система технического обслуживания, содержания и ремонта обеспечивает:

- контроль за техническим состоянием здания путем проведения технических осмотров;
- профилактическое обслуживание, наладку, регулирование и текущий ремонт инженерных систем здания;
- текущий ремонт помещений и строительных конструкций здания, благоустройство и озеленение прилегающей территории в объемах и с периодичностью, обеспечивающих их исправное состояние и эффективную эксплуатацию;
- содержание в надлежащем санитарно-гигиеническом состоянии помещений здания и прилегающей к зданию территории;
- подготовку помещений здания, инженерных систем и внешнего благоустройства здания к сезонной эксплуатации (в осенне-зимний и весенне-летний периоды года);
- проведение необходимых работ по устранению аварий;
- учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды, сервисное обслуживание приборов учета расхода тепла и воды.

Техническая эксплуатация здания должна осуществляться в соответствии с проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией, составляемой в установленном порядке.

Эксплуатационная и исполнительная документация должна корректироваться по мере изменения технического состояния здания, переоценки основных фондов и проведения работ по ремонту, модернизации, реконструкции.

Требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций:

- с прилегающей к зданию территории должен быть обеспечен отвод поверхностных вод;
- вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через стены подвала должны быть герметизированы и утеплены;
- течи трубопроводов, расположенных в подвальном помещении, должны немедленно устраняться;
- цоколь здания должен быть защищен от увлажнения грунтовыми водами и обрастания мхом (устройство гидроизоляции ниже уровня отмостки);
- в случаях обнаружения трещин, выпучивания поверхности наружной отделки стен и при угрозе их обрушения должны устанавливаться (в местах возможного падения) ограждения на время ремонтных работ;
- при эксплуатации междуэтажных перекрытий необходимо обеспечивать их несущую способность (не допускать перегруз); трещины и прогибы, превышающие нормативные требования, не допускаются;
- крыша здания должна очищаться от снега, не допуская образования снегового покрова.

Не допускается в процессе эксплуатации:

- переоборудование и перепланировка здания (помещений), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению противопожарных норм и правил, нарушению в работе инженерных систем и установленного оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- перепланировка помещений, ухудшающая санитарно-гигиенические условия эксплуатации.
- нарушение гидроизоляции фундаментов и стен подвальных помещений;
- производство земляных работ (устройство траншей, котлованов) в непосредственной близости от фундаментов без специального разрешения, выдаваемого в установленном порядке;
- посадка деревьев должна осуществляться на расстоянии не менее 5 м от наружных стен здания до оси деревьев, а кустарников – не менее 2,5 м;
- наличие просадок и разрушений отмостки;
- скопление снега у стен здания; необходимо удалять его на расстояние не менее 2 м от стен при наступлении оттепелей.

При эксплуатации здания в целях его безопасности необходимо осуществлять общие и частичные осмотры. Общие 2 раза в год – весной и осенью, внеочередные осмотры – после воздействия явлений стихийного характера, частичные – по необходимости.

Результаты осмотров здания документировать в журнале технической эксплуатации здания с указанием состояния элементов конструкций и инженерных систем и принятых мерах и сроках по устранению обнаруженных повреждений и нарушений.

При обнаружении дефектов или повреждений строительных конструкций здания необходимо привлекать специализированные организации для оценки технического состояния и инструментального контроля состояния строительных конструкций и инженерных систем с составлением заключений и рекомендаций по дальнейшей эксплуатации здания.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех – пяти лет с учетом группы капитальности здания, физического износа и местных условий.

Эксплуатация электрооборудования складского комплекса должна производиться в соответствии с требованиями «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» утвержденными приказом Минэнерго РФ от 13.01.2003г. № 6.

Эксплуатационный персонал, обслуживающий электрохозяйство, обязан осуществлять планово-предупредительные осмотры и планово-предупредительные ремонты электрооборудования и электрических сетей в соответствии с ежегодными графиками работ, утвержденными лицом ответственным за электрохозяйство. Ответственный за электрохозяйство должен иметь группу безопасности не ниже IV.

### 2.3.13. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

#### Здание склада

Здание запроектировано со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – II;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф. 4.3, Ф. 5.2;

Категория по взрывопожарной и пожарной опасности – В.

Высота здания и площадь в пределах пожарного отсека соответствуют требованиям СП 2.13130.2009.

Проектными решениями здание разделено на 7 пожарных отсеков противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа с пределом огнестойкости REI 150. Административные помещения отделены от складских противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа с пределом огнестойкости REI 150. Для несущих элементов здания предусмотрена конструктивная огнезащита.

Высота складирования груза проектными решениями принята более 5.5 метров. Согласованы Специальные Технические Условия (СТУ) на проектирование установки автоматического пожаротушения тонкораспыленной водой и установки автоматической пожарной сигнализации (Заключение нормативно-технического Совета от 30.05.2014 года № 8, письмо ГУ МЧС России по Московской области от 30.05.2014 года № 7885-2-7-3).

Эвакуация людей из складской части производится из помещений непосредственно наружу или в соседний пожарный отсек. Протяженность и габаритные размеры путей эвакуации соответствует требованиям СП 1.13130.2009. Эвакуационные выходы из складских помещений расположены рассредоточено. Проектными решениями, в стеллажах, предусмотрены эвакуационные проходы через каждые 40 метров. Эвакуация людей из административно-бытовых помещений производится по лестничным клеткам типа Л1. В наружных стенах лестничных клеток, на каждом этаже, предусмотрены световые проемы площадью не менее 1.2 м<sup>2</sup>. Двери лестничных клеток запроектированы противопожарными с пределом огнестойкости EI 30, EI 60. Внутренние окна лестничных клеток запроектированы с пределом огнестойкости E 60.

Проектными решениями, по периметру здания, предусмотрены пожарные лестницы для подъема на кровлю на расстоянии не превышающие нормативные.

Складские помещения оборудованы системой автоматического пожаротушения тонкораспыленной водой и автоматической пожарной сигнализацией в соответствии с требованиями СП 5.13130.2009 и СТУ. Административные помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией. В здании предусмотрена система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 2-го типа.

Здание оборудовано внутренним противопожарным водопроводом с расходом воды 10 л/с (2 струи по 5 л/с).

Проектными решениями в здании предусмотрена система противодымной защиты, выбор помещений подлежащие оборудованию противодымной защиты велся в соответствии с требованиями п. 7.2 СП 7.13130.2013.

#### Здание контрольно-пропускного пункта

Здание запроектировано со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – II;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф. 4.3;

Высота здания и площадь в пределах пожарного отсека соответствуют требованиям СП 2.13130.2009.

Эвакуация людей из здания производится из помещений в коридоры, ведущие наружу на прилегающую территорию.

Помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией. В здании предусмотрена система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 2-го типа.

#### Насосная станция пожаротушения

Здание запроектировано со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – II;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф. 5.1;

Категория по взрывопожарной и пожарной опасности – Д.

Высота здания и площадь в пределах пожарного отсека соответствуют требованиям СП 2.13130.2009.

Эвакуация людей из здания производится наружу на прилегающую территорию.

#### Дизельная электростанция

Наружная установка запроектирована со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – не присваивается;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – не присваивается;

Категория по взрывопожарной и пожарной опасности – ВН.

Размещение на территории объекта ДГУ велось с учетом требований п. 6.1.35 СП 4.13130.2013.

#### Здание котельной

Здание запроектировано со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – III;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф. 5.1;

Высота здания и площадь в пределах пожарного отсека соответствуют требованиям СП 2.13130.2009.

Эвакуация людей из здания соответствует требованиям СП 1.13130.2009.

Помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией. В здании предусмотрена система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 2-го типа.

#### Наружная емкость дизельного топлива

Наружная установка запроектирована со следующими пожарно-техническими характеристиками:

Степень огнестойкости – не присваивается;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – не присваивается;

Категория по взрывопожарной и пожарной опасности – ВН.

Размещение на территории объекта, емкости дизельного топлива, велось с учетом требований п. 6.1.35 СП 4.13130.2013.

Расстояние от расходной емкости дизельного топлива до котельной, до автомобильной дороги предприятия соответствует требованиям п.п. 6.1.7, 6.4.48 СП 4.13130.2013.

Проектными решениями предусмотрена отбортовка сливо-наливной площадки, для емкости дизельного топлива, что соответствует требованиям п. 6.4.64 СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями, наружными установками соответствуют требованиям СП 4.13130.2013.

Расходы воды на нужды наружного пожаротушения приняты по наибольшему пожарному отсеку и составляют 40 л/с. Для обеспечения наружного пожаротушения проектными решениями предусмотрена сеть кольцевого водопровода с установкой пожарных гидрантов. Расстановка пожарных гидрантов обеспечивает тушение каждой точки здания по дорогам с твердым покрытием на расстоянии не более 200 метров. Для запаса воды на нужды наружного, внутреннего и автоматического пожаротушения предусмотрена установка двух пожарных резервуаров 676 м<sup>3</sup>. В каждом резервуаре храниться не менее 50 % запаса воды на нужды пожаротушения.

Подъезды к зданиям и сооружениям запроектированы в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013. К зданию склада запроектирован круговой подъезд.

Системы противопожарной защиты запитаны по 1-ой категории надежности

электроснабжения.

Размещение пожароопасного объекта велось с учетом ст. 66 Федерального закона № 123-ФЗ, величина индивидуального пожарного риска не превышает нормативных значений.

***Система автоматической пожарной сигнализации***

***Система оповещения и управления эвакуацией***

Автоматическая установка пожарной сигнализации спроектирована на базе оборудования интегрированной системы "Орион", производства ЗАО НВП "Болид" и строится на основе контроллера С2000-КДЛ, двухпроводной адресной линии связи и набора адресных устройств для создания охранно-пожарной сигнализации и мониторинга систем жизнеобеспечения.

В соответствии с СП 5.13110.2009 все помещения здания, кроме: помещений с мокрыми процессами (душевые, санузлы, охлаждаемые камеры, помещения мойки и т. п.); венткамер, насосных водоснабжения, бойлерных и других помещений для инженерного оборудования здания, в которых отсутствуют горючие материалы; помещений категорий 54 и Д по пожарной опасности; лестничных клеток защищаются автоматической установкой пожарной сигнализации.

Для формирования сигналов на управление инженерно-техническими системами по противопожарной защите здания в каждом помещении устанавливаются не менее 2-х извещателей, подключенных по логической схеме "И".

В складской зоне предусматривается установка извещателей пожарных дымовых линейных типа ИП 212-52М.

Для подачи извещения при визуальном обнаружении пожара на путях эвакуации предусматривается установка пожарных ручных адресных извещателей ИПР 513-3а исп. 02.

Приемно-контрольное оборудование (пульт контроля и управления С2000М) предусматривается в помещении охраны (номер 18 по экспликации). К пульта по интерфейсу подключаются контроллеры двухпроводной линии связи С2000-КДЛ, резервированные источники питания РИП 12-RS и релейный блок С2000-КПБ.

Приборы приемно-контрольные и приборы управления устанавливаются в помещении с круглосуточным пребыванием дежурного персонала.

Предусмотрена установка магнитоконтактного датчика на дверь в помещениях охраны и аппаратной и защита объема помещения инфракрасным извещателем.

Для обеспечения мероприятий по управлению инженерным оборудованием здания - включению системы пожаротушения - предусмотрено включение в двухпроводную линию связи блоков исполнительных устройств С2000-СП2 исп.02. Для управления СОЧЗ - предусмотрено включение по интерфейсу релейного блока С2000-КПБ.

Для обеспечения мероприятий по контролю за состоянием инженерного оборудования предусмотрено включение в линию связи адресных расширителей С2000-АР2 и С2000-АР8.

В помещении котельной предусмотрена установка адресного расширителя С2000-АР8, обеспечивающего прием сигнала о пожаре и неисправности существующей в котельной системы пожарной сигнализации.

В соответствии с требованиями СП 3.13130.2009 система оповещения и управления эвакуацией (СОЧЗ) предусматривается 3-ого типа.

Для оповещения людей о пожаре проектом предусмотрены оповещатели пожарные речевые серии CF, O и SWS производства "NTER-M Corporation".

Основное (центральное) оборудование располагается в помещении серверной №136. Управление системой оповещения осуществляется из помещения охраны (расположенном в КПП) при помощи микрофонной панели.

СОЧЗ включается автоматически от командного сигнала, формируемого автоматической установкой пожарной сигнализации.

Световые указатели КОП-25 «Выход» установлены на путях эвакуации и постоянно включены.

В соответствии с примечанием 2 пункта 6 СП 3.13130-2009 в технических помещениях без постоянного пребывания людей устанавливается звуковые оповещатель ПКИ-1 "Иволга".



Для контроля линий питания световых оповещателей предусмотрено использование устройств контроля линий связи ЧКЛСиП (РП), производства ООО "Холдинг-Гефест" (Россия, г. Санкт-Петербург).

Контроль состояния адресных зон, которые представлены адресными пожарными извещателями ДИП-34А-01-02 и ИПР 513-3а исп. 02, адресными расширителями С2000-АР2, С2000-АР8 и адресными релейными блоками С2000-СП2 исп.02, включенными в двухпроводную линию связи, осуществляет контроллер двухпроводной линии связи «С2000-КДЛ».

Формирование сигналом на управление в автоматическом режиме установками вентиляции и дымоудаления, оповещения, или инженерным оборудованием осуществляется при срабатывании не менее двух пожарных извещателей, включенных по логической схеме «И».

При срабатывании одного извещателя система формирует сигнал "Внимание", при срабатывании 2-х извещателей формирует сигнал «Пожар». Пульт контроля и управления "С2000М", приняв сигнал "Пожар", формирует импульс на исполнительные релейные блоки С2000-СП2 исп.02 и С2000-КПБ включает систему речевого оповещения.

Формирование сигнала «Пожар» производится также в случае визуального обнаружения возгораний, путем нажатия кнопок извещателей пожарных ручных ИПР 513-3а исп. 02, установленных на путях эвакуации.

Посредством адресных расширителей С2000-АР2 и С2000-АР8 система АУПС получает сигналы:

- от щитов управления системы АУПТ (сигналы о работоспособности системы АУПТ);
- от существующей системы АУПС в котельной.

Все сообщения регистрируются на пульте С2000М и отображаются на блоках индикации С2000-БИ SMD.

### **Автоматизация систем противопожарной защиты «Автоматика противодымной защиты»**

Предусматривается дымоудаление из здания и управления огнезадерживающими клапанами системы общеобменной приточно-вытяжной вентиляции для обеспечения безопасной эвакуации людей из здания при пожаре, возникшем в одном из помещений.

Система противодымной защиты здания входит в состав комплексной интегрированной системы безопасности, которая осуществляет объединение аппаратных и программных средств. Вспомогательными устройствами системы являются:

- приборы приемно-контрольные;
- блоки контрольно-пусковые;

Установка приборов ППКОП и КПБ предусматривается в отдельных охраняемых помещениях:

- АБК №1, пом. 109 (комната обогрева охраны);
- АБК №2, пом. 118 (комната обогрева охраны);
- АБК №3, пом. 136 (аппаратная);
- АБК №4, пом. 155 (аппаратная);
- АБК №1, пом. 408 (венткамера);
- АБК №2, пом. 413 (венткамера);
- АБК №3, пом. 431 (венткамера);
- АБК №4, пом. 425 (венткамера).

Реле контрольно-пусковых блоков осуществляют следующие функции:

- формирование сигналов к блокам управления на запуск системы дымоудаления (в той секции, из которой поступил сигнал «Пожар»);
- формирование сигналов на закрытие огнезадерживающих клапанов на воздуховодах.

Управление люками ДУ предусматривается установками в отдельных охраняемых помещениях с блоков управления системы дымоудаления:

- АБК №1, пом. 408 (венткамера);
- АБК №2, пом. 413 (венткамера);

АБК №3, пом. 431 (венткамера);

АБК №4, пом. 425 (венткамера).

Приборы ПШКОП контролируют состояние:

- люков системы дымоудаления (люк открыт/закрыт);

- огнезадерживающих клапанов приточно-вытяжных систем вентиляции «П» и «В» (клапан открыт/закрыт).

Для удаления дыма в складском корпусе предусмотрены люки дымоудаления, расположенные на кровле склада:

складская зона №1 - 7 люков;

складская зона №2 - 9 люков;

складская зона АГ<sup>3</sup> и складская зона №4 - 6 люков.

Люки поставляются с электроприводом, который сохраняет положение люка при пропадании основного напряжения.

Для защиты от распространения пожара на воздуховодах вытяжных систем вентиляции и приточных систем вентиляции устанавливаются огнезадерживающие клапаны с электромеханическим приводом.

В режиме ручного управления производится открытие люков системы ДЧ и закрытие огнезадерживающих клапанов с помощью механизма ручного управления.

В режиме дистанционного управления производится открытие люков системы ДЧ и огнезадерживающих клапанов с пульта контроля и управления и с АРМ диспетчера на посту охраны.

#### ***«Автоматизация противопожарного водоснабжения»***

Для нужд внутреннего пожаротушения предусматривается насосная станция, поставляемая с комплектной автоматикой и шкафом управления. Станция запускается автоматически по сигналу падения давления в системе. Сигналы о состоянии насосной станции со шкафа управления передаются на общий пульт в помещение КПП с круглосуточным пребыванием персонала.

#### ***«Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.***

##### ***Система автоматического водяного пожаротушения»***

Спринклерная установка пожаротушения (АУПТ) предусматривает автоматический запуск при срабатывании спринклерных оросителей секций, при этом происходит передача сигнала «пожар» в систему пожарной сигнализации. При снижении уровня запаса воды в резервуаре для нужд АУПТ ниже заданного значения, срабатывает реле контроллера уровня, который выдает сигнал на открытие соленоидного клапана пополнения резервуара и сигнал аварийного уровня в резервуаре на нужды АУПТ в систему АУПС.

***Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:***

- Представлены проектные решения по ДЭС.
- В разделе проектной документации предоставлен перечень помещений, подлежащих защите системой автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализацией.
- В разделе проектной документации представлены показатели пожаровзрывоопасности и пожарной опасности веществ и материалов, которых предусмотрено хранение технологическими решениями, что соответствует требованиям ст. 11 таблица 1 Федеральный закон № 123-ФЗ.
- Представлены Специальные Технические Условия (СТУ) в части отсутствия норм проектирования системы автоматического пожаротушения и системы автоматической пожарной сигнализации п. 1.3 СП 5.13130.2009, ст. 78 Федеральный закон № 123-ФЗ (Заключение нормативно-технического Совета от 30.05.2014 года № 8, письмо ГУ МЧС России по Московской области от 30.05.2014 года № 7885-2-7-3).
- Представлен расчет безопасной эвакуации 442 людей из складского здания, что соответствует

требованиям ст. 53 Федеральный закон № 123-ФЗ.

- Расчет категории по взрывопожарной и пожарной опасности помещения 143.1, выполнен в соответствии с требованиями п.п. 1.1, 5.2 СП 12.13130.2009.
- Проектными решениями, на первом этаже, предусмотрено естественное освещение лестничных клеток типа Л1, что соответствует требованиям ст. 40 Федеральный закон № 123-ФЗ, п. 4.4.7 СП 1.13130.2009.
- Проектными решениями обосновано отсутствие второго эвакуационного выхода из помещения 202, что соответствует требованиям п.п. 4.2.1, 4.2.3 СП 1.13130.2009.
- Проектными решениями обосновано отсутствие вторых эвакуационных лестничных клеток. Технологическими решениями принято наибольшее количество людей на этаже не более 20, что соответствует требованиям п.п. 8.1.11, 8.3.8 СП 1.13130.2009.
- Проектными решениями, в стеллажах, предусмотрены эвакуационные проходы через каждые 40 метров, что соответствует требованиям п.9.3.3 СП 1.13130.2009.
- Эвакуационные выходы, из складских помещений, ведущие наружу расположены рассредоточено, добавлены дополнительные эвакуационные выходы, что соответствует требованиям п. 4.2.4 СП 1.13130.2009.
- Протяженность путей эвакуации, из складских помещений, соответствует требованиям п. 9.2.7 СП 1.13130.2009.
- Проектными решениями, из помещения 167, предусмотрен второй эвакуационный выход, что соответствует требованиям п. 9.1.1 СП 1.13130.2009.
- Проектными решениями принято нормативное количество выходов на кровлю, что соответствует требованиям п. 7.3 СП 4.13130.2013.
- Во внутренних стенах лестничных клеток на первом этаже добавлены противопожарные окна с пределом огнестойкости Е 60, что соответствует требованиям ст. 87 таблица 21 Федеральный закон № 123-ФЗ.
- Для деления здания на пожарные отсеки предусмотрен предел огнестойкости REI 150 внутренних стен лестничных клеток в осях 2, 7-6, 13-14, что соответствует требованиям п. 5.4.1 СП 2.13130.2009, ст. 88 Федеральный закон № 123-ФЗ.
- Для складских помещений указано количество зон дымоудаления (включая антресоли), что соответствует требованиям п. 7.9 СП 7.13130.2013;
- Схема расстановки пожарных кранов обеспечивает тушения каждой точки здания не менее чем от двух пожарных кранов, что соответствует требованиям п. 4.1.12 СП 10.13130.2009.
- Расстояние от расходной емкости дизельного топлива до котельной, что принята в соответствии с требованиями п.п. 6.1.7, 6.4.48 СП 4.13130.2013.
- Расстояние от расходной емкости до автомобильной дороги предприятия принято в соответствии с требованиями п. 6.4.52 СП 4.13130.2013;
- Выполнен расчет категории по взрывопожарной и пожарной опасности для наружной емкости дизельного топлива. что соответствует требованиям п.п. 1.1, 5.2 СП 12.13130.2009.
- Проектными решениями предусмотрена отбортовка сливо-наливной площадки, для емкости дизельного топлива, что соответствует требованиям п. 6.4.64 СП 4.13130.2013;
- Размещение на территории объекта, емкости дизельного топлива и ДГУ велось с учетом требований п. 6.1.35 СП 4.13130.2013;
- Размещение пожароопасного производственного объекта, на территории, велось с учетом требований ст. 66 Федеральный закон № 123-ФЗ, предоставлен расчет индивидуального пожарного риска для производственного объекта.

#### Автоматизация систем противопожарной защиты

- Представлены решения по автоматизации и диспетчеризации внутреннего противопожарного водоснабжения.
- Представлено описание решений по автоматизации наполнения пожарных резервуаров, решения по измерение уровней воды и их контролю в резервуарах для использования в системах автоматики.

- Представлены решения по автоматизации наполнения пожарных резервуаров для нужд АУПТ.

#### **2.3.14. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

В соответствии с утвержденным градостроительным планом земельного участка, основной вид разрешенного использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов IV-V класса. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция) проектируемый складской комплекс относится к предприятиям V класса опасности с размером санитарно-защитной зоны 50 м.

По данным проекта, на смежных территориях будут располагаться предприятия V класса по санитарной классификации, которые не окажут негативного воздействия на территорию проектируемого складского комплекса и товары, предусмотренные к хранению на его площадях.

Территория участка проектирования ограничена со всех сторон территорией индустриального парка, далее лесным массивом, далее территорией охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия Федерального значения – Ансамбль усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.» в рабочем поселке Горки Ленинские городского поселения Горки Ленинские Ленинского Муниципального района Московском области, зоны охраны которого, в т.ч. зоны охраняемого природного ландшафта, утверждены Постановлением Правительства Московской области от 21.09.2009 №757/40. Проектируемое предприятие не затрагивает границ указанного объекта культурного наследия.

По данным проекта ближайшая жилая застройка располагается на расстоянии более 1000 м в южном направлении (населенный пункт Горки Ленинские по Северному пр.) и 1200 м в восточном направлении (населенный пункт Южные Горки-1).

Территория свободна от застройки, инженерные сети, зеленые насаждения на рассматриваемой территории отсутствуют (акт обследования земельного участка от 05.11.2013 Администрации городского поселения Горки).

Территория проектирования расположена вне водоохраных зон водных объектов.

В составе материалов представлены результаты обследования территории по результатам исследования проб почвы по химическим, микробиологическим, паразитологическим и токсикологическим показателям. Согласно экспертному заключению филиала ФГБУЗ ЦГиЭ в Московской области» в городах Железнодорожный, Реутов, Балашиха от 27.09.2013 г. №28-2, пробы почвы на исследованной территории по химически показателям соответствуют категории «допустимая», по микробиологическим и паразитологическим показателям – категории «чистая».

По радиационному фактору территория соответствует требованиям НРБ-99/2009, ОСПОРБ-99/2010 (протокол №275 от 27.09.2013 филиала ФГБУЗ ЦГиЭ в Московской области» в городах Железнодорожный, Реутов, Балашиха).

На участках, свободных от застройки и дорожных покрытий, организуются газоны 6947 м<sup>2</sup> по слою растительной земли. Озеленение предусматривает посадку рябины – 5 саженцев, кустарников барбарис обыкновенный – 130 саженцев.

Группа производственных процессов работающих – 1а, 1б, 2г. Проектом предусмотрены мероприятия по созданию оптимальных условий труда работающих, соблюдению ими правил личной гигиены. Уровни шума, концентрации загрязняющих веществ в воздухе рабочей зоны, параметры микроклимата на проектируемых постоянных рабочих местах – не превысят допустимых значений. Для персонала предусмотрены санитарно-бытовые помещения, душевые, санузлы. Погрузо-разгрузочные операции механизированы, единицей хранения является паллета, вскрытие упаковок продовольственных товаров технологическими решениями не предусматривается. Для сотрудников предусмотрена столовая, осуществляющая раздачу готовых привозных блюд. Для сотрудников столовой предусмотрен отдельный санузел, душевая. Медицинское обслуживание работающих - в запроектируемом медпункте.

Источником теплоснабжения будет служить собственная автономная отдельностоящая котельная, работающая на дизтопливе. В котельной устанавливаются 2 котла Viessmann теплопроизводительностью по 950 Квт каждый, оборудованные горелками «Oilon».

Источниками загрязнения атмосферного воздуха в период эксплуатации будут являться: двигатели легкового автотранспорта, хранящегося на площадках, большегрузного транспорта на площадке и при загрузке-разгрузке, при движении по территории, осуществляющего доставку комплектующих для продукции, дымовые трубы котельной и ДЭС, заправка топливом ДЭС, резервуары хранения топлива. В атмосферный воздух будут поступать: азота оксид и диоксид, сажа, углерода оксид, серы диоксид, бенз(а)пирен, формальдегид, смесь углеводородов предельных C12-C19, бензин, керосин, дигидросульфид, пары серной кислоты. Валовый выброс определен в количестве 7,646 т/год.

Расчет рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе выполнен в расчетном прямоугольнике 5000 x 750 м с шагом расчетной сетки 50 м. В расчет включены 7 расчетных точек, в т.ч. на границе расчетной санитарно-защитной зоны, границе охраняемого природного ландшафта, границе участка. Согласно результатам расчетов рассеивания максимальные приземные концентрации всех выбрасываемых в атмосферу загрязняющих веществ в расчетных точках не превышают 0,1 соответствующих ПДК, за исключением диоксида азота, максимальная концентрация которого в расчетной точке на границе СЗЗ составляет 0,34 ПДК. Для диоксида азота проведен анализ с учетом фона, по результатам которого установлено, что его максимальная концентрация на границе санитарно-защитной зоны не превысит 0,8 ПДК, что допустимо в соответствии с действующими нормативами. (Фоновые концентрации загрязняющих веществ принято по данным письма ФГБУ «Центральное УГМС» от 11.04.2014 №Э-939). Концентрации всех выбрасываемых в атмосферу загрязняющих веществ в расчетной точке на территории парковой зоны не превысят 0,1 ПДК.

Источниками шума в период эксплуатации объекта являются работа систем вентиляции и кондиционирования, холодоагрегаты, оборудование трансформаторной подстанции, оборудование котельной, двигатели погрузчиков, грузового и легкового автотранспорта, погрузо-разгрузочные операции, работы по уборке отходов. По данным представленных акустических расчетов от постоянных источников шума – суммарные уровни звукового давления не превысят нормативных значений на границе расчетной санитарно-защитной зоны (50м). Проектом предусмотрены мероприятия по снижению уровней шума в период эксплуатации объекта, в том числе в собственных, нормируемых по шуму помещениях: акустическое оборудование снабжается штатными глушителями; устанавливается на виброизолирующее основание; все помещения с инженерным оборудованием снабжены «плавающими» полами.

Согласно представленным акустическим расчетам, эквивалентные и максимальные уровни шума от непостоянных источников шума на границе предлагаемой расчетной санитарно-защитной зоны не превысят нормативных значений. Проектом предусмотрены организационно-технические мероприятия по снижению уровней шума.

В период строительства источниками выделения загрязняющих веществ будут являться двигатели дорожно-строительной техники, автотранспорта, осуществляющего потребность строительства, сварочные работы. В атмосферный воздух будут поступать: азота оксид и диоксид, серы диоксид, углерода оксид, сажа, бензин, керосин, железа оксид, марганец и его соединения. Валовый выброс за период строительства составляет 3,36 т. Согласно результатам расчетов рассеивания, максимальные приземные концентрации в расчетных точках на нормируемой территории не превысят 0,1 соответствующих ПДК. Такой вклад не требует учета фонового загрязнения атмосферного воздуха в соответствии с действующими методическими рекомендациями.

Вода в проектируемом комплексе будет использоваться на хозяйственно-питьевые нужды, собственные нужды котельной. Водоотведение бытовых, производственных и дождевых сточных вод предусматривается в соответствии с техническими условиями в сети ООО «Управляющая компания «Терра ЭссетМенеджмент» и, далее на локальные очистные сооружения бытовых и поверхностных сточных<sup>445</sup> вод, предусмотренных сводным планом

инженерных сетей в составе проекта планировки территории (проект планировки утвержден Распоряжением Администрации городского поселения горки Ленинские №36 от 27.01.2012 «Об утверждении проекта планировки территории Индустриального парка М4»). Для очистки сточных вод от предприятия общественного питания в границах территории проектирования предусматривается установка жиросепаратора.

В период строительства водоснабжение на питьевые нужды предусматривается привозной водой. Для обеспечения санитарных нужд устанавливаются. Предусматривается организация пункта мойки колес строительной техники с использованием водооборота.

В процессе эксплуатации будут образовываться отходы 4,5 классов опасности в количестве 156,811 т/год, в т.ч. 2 класса опасности – 1,5 т/год, 4 класса – 104,43 т/год, 5 класса – 50,881 т/год. Сбор и временное хранение отходов предусмотрено в соответствии с классом опасности.

В период строительства будет образовываться 27904,081 т отходов 4,5 классов опасности, в т.ч. отходов грунта 17160 м<sup>3</sup>.

Накопление отходов будет осуществляться в соответствии с действующими требованиями по охране окружающей среды в области обращения с отходами. Вывоз отходов – на специализированные предприятия по обезвреживанию, использованию и размещению.

В проекте выполнен расчет платы за негативное воздействие на окружающую среду, внесены предложения по организации экологического мониторинга (указаны контролируемые параметры, точки контроля, периодичность контроля).

***Изменения и дополнения, внесенные в проектную документацию при проведении экспертизы:***

- Представлена схема сетей инженерного обеспечения территории индустриального парка, выполненная в соответствии с утвержденным проектом планировки территории Индустриального парка М-4, с обозначением мест размещения локальных очистных сооружений, выпусков сточных вод (чертеж планировки территории, сводный план инженерных сетей индустриального парка М4 в Московской области, Ленинском районе, северо-восточнее дер. Горки, Распоряжение Администрации городского поселения горки Ленинские №36 от 27.01.2012 «Об утверждении проекта планировки территории Индустриального парка М4».
- Представлено Постановление Правительства Московской области от 21.09.2009 №757/40 «Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия Федерального значения – Ансамбля усадьбы «Горки Ленинские, XIX в.» в рабочем поселка Горки Ленинские городского поселения Горки Ленинские Ленинского Муниципального района Московском области, в т.ч. с приложением границ зон сохраняемого природного ландшафта.
- В расчеты рассеивания включены расчетные точки на ближайшей границе зоны охраняемого природного ландшафта, откорректированы расчеты рассеивания с учетом письма ФГБУ «Центральное УГМС» от 11.04.2014 №Э-939.
- Откорректированы расчеты рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе на период строительства с учетом высоты неорганизованного источника 6003 согласно действующим методическим рекомендациями.
- Раздел дополнен расчетом количества отходов 2 класса опасности (отработанные аккумуляторные батареи),
- Табл. 6.5 «Перечень отходов» приведена в соответствие с табл. 6.1 по номенклатуре, количеству образования отходов эксплуатации.
- Откорректирован расчет платы за размещение отходов учетом передаваемых на обезвреживание.
- Предложения по организации программы производственного контроля дополнены сведениями согласно требованиям действующих нормативов (указаны контролируемые параметры, точки контроля, периодичность контроля).
- Представлена карта-схема с обозначением источников шума и месторасположением расчетных точек.

### 2.3.15. Проект организации строительства

Строительство проектируемого объекта предусматривается осуществлять силами строительного-монтажных организаций, базирующихся в Москве и Московской области и располагающих для выполнения СМР необходимым набором строительных машин, механизмов, автотранспорта, баз строительной индустрии и квалифицированными кадрами.

Обеспечение объекта строительными материалами, изделиями и конструкциями предусмотрено осуществлять с предприятий стройиндустрии г. Москвы автотранспортом по дорогам общего назначения. Железобетонные конструкции изготавливаются на заводе ЗАО «ПАРАСТЕК БЕТОН» в г. Коломна, металлоконструкции поставляются заводом ПСК «Пулково» в г. Москве.

На строительном генеральном плане в составе проекта организации строительства указаны: проектируемые здания и сооружения, ограждение строительной площадки на период строительства, схемы движения, рабочие и опасные зоны основных строительных машин, постоянные и временные дороги, места размещения временных зданий и сооружений (в том числе на арендуемой территории), места складирования материалов и изделий, проектируемые, существующие и временные сети, площадка для мойки колес автотранспорта.

Для въезда и выезда автотранспорта и строительной техники на строительной площадке предусмотрены ворота с установкой на выезде мойки колес строительного транспорта.

Временное электроснабжение строительства осуществляется от блочной трансформаторной подстанции, строительство которой осуществляется в подготовительный период.

Для противопожарных целей используются гидранты на существующей сети водопровода.

Строительство проектируемого комплекса предусмотрено осуществлять с выделением подготовительного и основного периодов.

Подготовительный период включает в себя: устройство ограждения строительной площадки, создание геодезической разбивочной основы для строительства, устройство временных дорог, организацию бытового городка, устройство площадки для очистки колес автотранспорта и строительной техники, установка информационного щита, организация временного электро- и водоснабжения стройплощадки, освещение стройплощадки, выполнение мероприятий пожарной безопасности, подготовка оснастки и оборудования для производства строительных работ, разработка проекта производства работ.

В основной период выполняется комплекс строительного-монтажных работ по строительству проектируемого объекта, монтаж наружных и внутренних инженерных сетей и благоустройства.

Продолжительность строительства составляет 19 месяцев, в том числе подготовительный период 2 месяца.

Потребность строительства в электроэнергии – 69,21 кВА, в сжатом воздухе 2,81 м<sup>3</sup>, в воде 20,375 л/сек, включая потребность на пожаротушение 20,0 л/сек.

Потребность строительства в кадрах составляет 90 человек, в том числе рабочих 75 чел. Численность работников в наиболее многочисленную смену 65 чел.

Потребность во временных зданиях и сооружениях административно-бытового назначения – 172,48 м<sup>2</sup>.

Комплекс строительного-монтажных работ выполняется с использованием экскаваторов ЭО-3322 емкостью ковша 1,0 м<sup>3</sup> и «Беларусь» емкостью ковша 0,25 м<sup>3</sup>, бульдозера ДЗ-101А, автомобильных кранов КС6353 и КС 45717, сварочного трансформатора ТД-300, автобетоносмесителей СБ-92-1А, трансформатора для прогрева бетона ТСДЗ-63, автосамосвалов КАМАЗ 65115.

## 3. Выводы по результатам рассмотрения:

### 3.1. Выводы о соответствии или несоответствии в отношении рассмотренных разделов проектной документации:




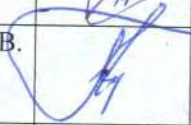


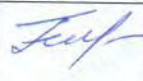
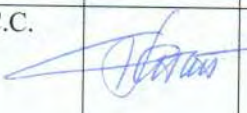


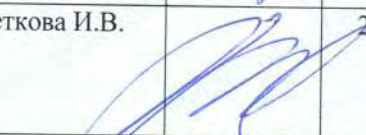
Техническая часть проектной документации соответствует заданию на проектирование, градостроительному плану земельного участка, техническим условиям, требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим

требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, и требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

**3.2. Общие выводы о соответствии или несоответствии объекта негосударственной экспертизы требованиям, установленным при оценке соответствия:**

Проектная документация на строительство складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, участок 16/1 *соответствует установленным требованиям.*



Направление деятельности эксперта, номер аттестата	Должность эксперта	ФИО	Подпись	Раздел заключения
Схема планировочной организации земельного участка, ГС-Э-18-2-0683	эксперт	Боровко Е.В.		2.3.1., 3.1.
Объемно-планировочные решения, ГС-Э-1-2-0657	эксперт	Арефьев Г.П.		2.3.2., 2.3.3., 2.3.4., 3.1.
Конструктивные решения, ГС-Э-42-2-1673	эксперт	Котович Е.Б.		2.3.5., 2.3.12., 3.1.
Пожарная безопасность, 00586-АК-28032012	эксперт	Кильдибеков С.В.		2.3.12., 2.3.13., 3.1.
Организация строительства МС-Э-13-2-2645	начальник отдела экспертизы архитектурно-строительных решений и результатов инженерных изысканий	Земляков В.П.		2.3.14., 3.1.
Водоснабжение, водоотведение и канализация, ГС-Э-29-2-1240	эксперт	Суровцев К.С.		2.3.6., 2.3.11., 2.3.12., 3.1.
Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование, ГС-Э-1-2-0002	эксперт	Генина Г.И.		2.3.7., 2.3.11., 2.3.12., 3.1.
Электроснабжение, электропотребление, МР-Э-2-2-0210	начальник отдела экспертизы инженерного оборудования, сетей и систем	Ратайко С.С.		2.3.8., 2.3.11., 2.3.12., 3.1.
Системы автоматизации, связи и сигнализация, МС-Э-28-2-3075	эксперт	Дерябин Н.В.		2.3.9., 2.3.10., 2.3.11., 2.3.12., 3.1.
Охрана окружающей среды, МР-Э-25-2-0025	эксперт	Андросова М.В.		2.3.15., 3.1.
Санитарно-эпидемиологическая безопасность, ГС-Э-11-2-0291	заместитель начальника ГАУ «Леноблгосэкспертиза»	Цветкова И.В.		2.3.15., 3.1.

В настоящем заключении  
пронумеровано, прошито и  
скреплено печатью 55 листов.

Заместитель начальника  
ГАУ «Леноблгосэкспертиза»

И.В. Цветкова

« 05 » июня 2014 г.



**ДОГОВОР  
ГЕНЕРАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА № 20/12-2013ГП**

Место заключения (подписания Сторонами) Договора: г. Санкт-Петербург  
Дата заключения (подписания Сторонами) Договора «20» декабря 2013 года  
Приложения:

- Приложение 1. Техническое задание.
- Приложение 2. Протокол согласования договорной цены.
- Приложение 3. График передачи Рабочей документации.
- Приложение 4. График производства работ.
- Приложение 5. График финансирования.
- Приложение 6. Копия свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ.
- Приложение 7. Рекламационный акт (форма).
- Приложение 8. Акт передачи строительной площадки (форма).
- Приложение 9. Акт приема-передачи документации (форма).
- Приложение 10. Комплексный акт приёмки работ (форма).

Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Монолит», именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», в лице Генерального директора Дроздовича А.Р., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор генерального строительного подряда (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. Термины

1.1. «Акт о необходимых доработках (Рекламационный акт)» - документ, подписываемый Сторонами по форме Приложения № 7, при наличии дефектов, неполадок и недоделок в Работах, Оборудовании, Материалах, обнаруженных в течение Гарантийного срока.

1.2. «Акт передачи строительной площадки» - документ, составленный по форме Приложения № 8, подтверждающий передачу Строительной площадки на время выполнения Работ или обратную передачу после завершения Работ либо после расторжения Договора.

1.3. «Акт о приемке выполненных работ» - документ, составленный по форме № КС-2, подписанный Сторонами, в котором фиксируется объем и стоимость выполненных Работ за Отчетный период в соответствии с рекомендациями органов государственной власти о заполнении таких актов, и который является основанием для составления Генподрядчиком Справки о стоимости выполненных работ (форма № КС-3)

1.4. «Акт приема-передачи документации» - документ, подтверждающий передачу Генподрядчику согласованных Застройщиком разделов Рабочей документации, других документов относящихся к настоящему Договору составленный по форме Приложения № 9.

1.5. «Временные сооружения» - все временные сооружения любого типа, устанавливаемые Генподрядчиком на Строительной площадке и на Объекте, необходимые для выполнения Работ, которые по мере завершения соответствующих Работ разбираются и вывозятся Генподрядчиком за пределы Строительной площадки.

1.6. «Гарантийный срок» – период времени, указанный в п. 11.1 Договора, в течение которого качество Работ должно соответствовать Договору, строительным нормам и правилам и назначению Объекта.

1.7. «График производства работ» – документ, определяющий сроки и последовательность выполнения Работ, являющийся Приложением № 4 к Договору.

1.8. «Земельный участок» - земельный участок с кадастровым № 50:21:070211:148, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1.

1.9. «Исполнительная документация» - текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение Объекта и его элементов в процессе строительства, по мере завершения определенных в Рабочей документации работ, и соответствующие требованиям, утвержденным Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору N 1128 от 26.12.2006 г. «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения».

1.10. «Испытания» - все контрольные мероприятия (в том числе, тесты, контрольные замеры и т.д.), необходимые и проводимые в отношении результатов Работ, включая Оборудование и Материалы при их поставке, установке, вводе в эксплуатацию с целью установления соответствия результата Работ, включая Оборудование и Материалы,

требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями, сертификатами и иными документами на Оборудование и Материалы, Договором, Технической документацией, письменными указаниями Застройщика, не противоречащими условиям Договора, в том числе в части, касающейся производительности, энергоемкости, КПД Оборудования и прочих обязательных характеристик.

1.11. **«Комплексный акт приёмки работ»** - документ об исполнении обязательств по Договору, составленный по форме Приложения № 10 к настоящему Договору.

1.12. **«Материалы»** - строительные конструкции и другие материалы, сертифицированные на территории Российской Федерации и необходимые для выполнения Работ на Объекте.

1.13. **«Оборудование»** - сертифицированное на территории Российской Федерации оборудование, комплектующие изделия и иные детали, узлы, конструкции, необходимые для выполнения Работ на Объекте.

1.14. **«Объект»** - под Объектом в настоящем Договоре понимается *Складской комплекс*, возводимый на Земельном участке, требования к строительству которого содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.15. **«Рабочая документация»** - вся рабочая документация по строительству Объекта, включающая в себя все разделы, все объекты вспомогательного назначения, необходимые для функционирования Объекта, разработанная Застройщиком и переданная Генподрядчику со штампом «в производство работ» в целях реализации в процессе строительства технических и технологических решений, содержащихся в Проектной документации на Объект, и согласованная в установленном порядке, состоящая из документов в текстовой форме, рабочих чертежей, спецификации оборудования и изделий, в соответствии с нормами о составе рабочей документации и требованиях к ее содержанию, применяемыми к термину «Рабочая документация» согласно действующему законодательству, а также с учетом требований, согласованных Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору, дополнительных соглашениях к настоящему Договору, иными документами, кроме прочего, включающая в себя согласования, заключения экспертиз и иную документацию, разработанную Застройщиком и/или полученную им от любых органов государственной власти и/или органов муниципальной власти и/или контролирующих (надзорных) организаций и касающуюся разработки рабочей документации Застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.16. **«Работы»** - комплекс работ по строительству Объекта, разработка технической документации, строительно-монтажные, пусконаладочные и иные работы, выполняемые Генподрядчиком, в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.17. **«Рабочая комиссия»** – комиссия в составе, определяемом Застройщиком, проверяющая выполнение Генподрядчиком Работ для последующего подписания Акта приемки законченного строительством объекта (форма КС-11) и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.18. **«Разрешение на строительство»** - документ, выдаваемый Застройщику уполномоченным государственным органом, подтверждающий соответствие Проектной документации требованиям градостроительного законодательства и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта.

1.19. **«Справка о стоимости выполненных Работ»** - справка о стоимости выполненных Работ и затрат, составленная по форме № КС-3, на основании Акта приемки выполненных работ, фиксирующая стоимость выполненных Работ по каждому виду Работ.

1.20. **«Строительная площадка»** - часть Земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1, определяемая проектом организации строительства (ПОС), необходимая Генподрядчику для исполнения обязательств по Договору, переданная по акту (Приложение №8) Застройщиком Генподрядчику на период выполнения Работ по Договору.

1.21. «**Строительная техника**» - различные виды машин, механизмов, Оборудования, временные и передвижные источники тепла и энергии, инструменты, инвентарь и всякого рода оснастки, необходимые для выполнения Работ, но не предназначенные для включения в состав Объекта.

1.22. «**Субподрядчики**» – подрядные организации, производители или поставщики Материалов и Оборудования, привлекаемые Генподрядчиком для выполнения отдельных видов Работ, предусмотренных Договором. За выполнение Субподрядчиками Работ по Договору ответственность несет Генподрядчик.

1.23. «**Сметная документация**» - разработанная Генподрядчиком документация, определяющая на основании рабочей документации стоимость работ. Определения, употребляемые выше в единственном числе, могут употребляться и во множественном числе, где это требуется по смыслу Договора.

## **2. Предмет Договора**

2.1. Застройщик поручает, а Генподрядчик принимает на себя обязательство своими силами и силами привлеченных за свой счет субподрядчиков в полном объеме, в сроки, установленные настоящим Договором, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с учетом требований Застройщика, содержащихся в Техническом задании (Приложение № 1 к настоящему Договору), Сметной документацией, утверждаемой Застройщиком и Генподрядчиком, и иными установленными настоящим Договором требованиями, выполнить строительно-монтажные работы, направленные на создание Объекта и передать Застройщику по результатам выполненных Работ построенный Объект. Выполнить установленные Договором обязательства в течение Гарантийного срока, а Застройщик обязуется принять и оплатить их в порядке и сроки, установленные Договором.

2.2. Сметная документация приобретает силу и становится неотъемлемой частью настоящего договора с момента ее подписания Застройщиком и Генподрядчиком. Сметная документация разрабатывается на основе Рабочей документации, переданной Застройщиком Генподрядчику со штампом «в производство работ».

В случае несогласования Застройщиком какого-либо раздела разработанной Генподрядчиком и представленной на согласование Застройщику Сметной документации Застройщик вправе провести совместно с Генподрядчиком мониторинг цен для определения рыночной стоимости работ и материалов и установления цены, за которую Генподрядчик выполнит данные работы.

2.3. Генподрядчик принимает на себя обязательства в соответствии с Рабочей документацией, Сметной документацией, Техническим заданием, в сроки, установленные настоящим Договором и Графиком производства работ (Приложение № 4 к настоящему Договору), своими силами и силами привлеченных Субподрядчиков, выполнить строительно-монтажные, направленные на создание Объекта, работы по благоустройству территории.

2.4. В случае возникновения дополнительных работ и/или изменения объемов работ по Договору Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору, определяющее условия выполнения таких работ.

2.5. Строительный контроль и надзор при строительстве Объекта и выполнении Генподрядчиком обязательств осуществляется Застройщиком.

## **3. Обязанности и права Сторон**

3.1. Генподрядчик в течение всего срока выполнения Работ обязан:

3.1.1. Выполнить своими силами и силами Субподрядчиков все строительно-монтажные и другие Работы в объемах и в сроки, предусмотренные в настоящем Договоре и дополнительными соглашениями к нему.

3.1.2. Исполнять письменные указания Застройщика, полученные в ходе выполнения Работ, в том числе в срок, установленный соответствующим предписанием Застройщика за свой счет устранять обнаруженные им недостатки в выполненной работе, в том числе в течение Гарантийного срока, при условии, что недостатки произошли по

вине Генподрядчика.

3.1.3. Незамедлительно информировать представителей Застройщика о ставших ему известными обстоятельствах, которые могут оказать существенное влияние на увеличение сроков выполнения Работ и/или привести к невозможности проведения строительно-монтажных или любых иных предусмотренных Договором Работ, результатом которых является завершенный строительством Объект.

3.1.4. Предоставлять Застройщику возможность контроля и надзора за ходом выполнения Работ, в том числе представлять по его требованию документацию, которую обязан вести Генподрядчик в ходе производства работ, выполненную в соответствии с действующими нормативами.

Обеспечивать участие своих представителей в рабочих встречах и совещаниях с Застройщиком, иными лицами, привлеченными для строительства Объекта, и/или уполномоченными представителями государственных органов и органов местного самоуправления в порядке, определенном Договором.

3.1.5. Генподрядчик обязан поддерживать членство в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительно-монтажные работы, соответствующей всем нормам и требованиям действующего законодательства, имеющей сформированный компенсационный фонд, а также оплачивать все необходимые сборы и взносы данной организации и поддерживать действие свидетельств о допуске для ведения работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства и являющихся предметом настоящего Договора, вплоть до окончания гарантийного срока по настоящему Договору. В подтверждение выполнения указанного требования Генподрядчик предоставляет Застройщику надлежащим образом заверенные копии свидетельств о допуске к соответствующим видам работ (Приложение № 6 к Договору). Генподрядчик обязан получать и поддерживать действие свидетельств о допуске к иным видам работ, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии таких требований в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.6. На основании согласованного в природоохранных органах проекта технологического регламента обращения со строительными отходами на объекте разработать, согласовать и получить в природоохранных органах Технологический регламент обращения со строительными отходами на объекте (в полном объеме), лимиты на размещение отходов с объекта, паспорта опасных отходов (с проведением лабораторных исследований в аккредитованной лаборатории с целью установления их компонентного состава и определения класса опасности). Осуществить подготовку ежеквартальных расчетов за негативное воздействие на окружающую среду и предоставить их Заказчику до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. Полный перечень мероприятий и необходимых документов, а также стоимость этих работ Стороны согласуют в Дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.2. Генподрядчик в период строительства Объекта обязан:

3.2.1. Выполнять строительно-монтажные и иные, направленные на создание Объекта, Работы после получения от Застройщика Рабочей документации со штампом «в производство работ»

Генподрядчик не несет ответственности за сроки выполнения работ в случае нарушения срока предоставления соответствующих согласованных разделов Рабочей документации Застройщиком, согласно Графика передачи Рабочей документации (Приложения № 3)

3.2.2. Принять от Застройщика Строительную площадку по Акту передачи строительной площадки (Приложение №8). В течение всего срока производства Работ нести ответственность за соблюдение границ Строительной площадки согласно разрешительной документации, переданной Застройщиком.

3.2.3 С момента подписания сторонами Акта передачи Строительной площадки Генподрядчику и до подписания Сторонами Акта передачи Строительной площадки Застройщику, Генподрядчик полностью отвечает в процессе работы за сохранность

материалов (деталей, конструкций), оборудования, находящегося на Объекте, как собственного, так и переданного Застройщиком Генподрядчику для производства работ. Застройщик предоставляет Генподрядчику места для хранения материалов, оборудования. Если в конце рабочего дня по окончании процесса работ Генподрядчик не сдал по Акту под охрану площадку представителям охраны Застройщика, то риск гибели либо утраты имущества, оборудования, находящегося на Объекте, полностью лежит на Генподрядчике

3.2.4. Соблюдать требования по защите окружающей среды, предусмотренные законодательством Российской Федерации, строительными нормами и правилами, Договором, Технической документацией и письменными указаниями Застройщика, не противоречащими условиям Договора, и осуществлять, включая, но не ограничиваясь:

а. ежедневную уборку и содержание территории Строительной площадки и прилегающей к ней полосы шириной 5 метров, включая участки дорог и тротуаров (при наличии).

б. вывоз мусора и отходов, образующихся на Строительной площадке и в зоне производства работ в ходе производства работ.

3.2.5. Возвести в пределах Строительной площадки все временные сооружения и коммуникации, необходимые для проведения Работ и хранения материалов. После выполнения Работ Генподрядчик в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приемки законченного строительством объекта, демонтирует все Временные сооружения, в нахождении которых на Строительной площадке отпала необходимость, и вывозит с территории Строительной площадки демонтированные Временные сооружения, а также Строительную технику и любое другое принадлежащее Генподрядчику и его Субподрядчикам имущество, в нахождении которых на Строительной площадке отпала необходимость. Стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента освобождения Генподрядчиком Строительной площадки подписывают соответствующий акт передачи Строительной площадки (Приложение № 8 к настоящему Договору).

3.2.6. На период выполнения Работ оборудовать подъезды и обеспечить доступ к Объекту.

3.2.7. Выполнить на Строительной площадке и Объекте в соответствии с Рабочей документацией необходимые противопожарные и взрывобезопасные мероприятия при производстве Работ, мероприятия по технике безопасности на весь период выполнения Работ.

3.2.8. Обеспечить оформление Исполнительной документации в объемах, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.9. Генподрядчик в течение 30 (тридцати) дней с даты начала Работ обязан предоставить Застройщику на территории Строительной площадки отдельные утепленные помещения временного типа с подключением к временным коммуникациям.

3.2.10. Регулярно заполнять и подписывать у Застройщика на Строительной площадке Общий журнал производства Работ по форме, установленной действующим законодательством.

3.2.11. Осуществлять входной контроль качества материалов и оборудования и проверку качества выполняемых Работ.

3.2.12. Участвовать в проведении пусконаладочных работ, индивидуальных испытаний и своевременно информировать Застройщика, о готовности скрытых работ к приемке, о получении результатов лабораторных испытаний (если они были необходимы и проводились), о дате проведения пусконаладочных работ, комплексных и индивидуальных испытаний с оформлением соответствующих актов и документов.

3.2.13. Генподрядчик обязан соблюдать Правила техники безопасности. Правила техники безопасности должны быть направлены на предупреждение аварий или происшествий.

Генподрядчик по требованию Застройщика обязан предоставлять информацию о соблюдении техники безопасности на Строительной площадке и обеспечить присутствие на Строительной площадке лица, ответственного за соблюдение Правил техники безопасности.



3.2.14. При условии своевременного выполнения Работ по устройству и подключению в установленном порядке инженерных сетей, провести Испытания и Пусконаладочные работы на устанавливаемом оборудовании в составе Объекта в сроки, установленные Графиком производства Работ, в связи с чем, предоставить Застройщику в составе Исполнительной документации:

а. Оригинал и копию инструкций по эксплуатации (при наличии) и документ, подтверждающий гарантию завода-изготовителя Оборудования.

б. Технические паспорта на установленное Оборудование на русском языке (или иную документацию завода-изготовителя).

### 3.3. Иные обязательства Генподрядчика:

3.3.1. Генподрядчик обязан самостоятельно и за свой счет устранять все недоделки и замечания, выявленные контрольными, надзорными, согласующими и иными органами и организациями в процессе передачи Объекта Застройщику в срок, установленный соответствующими органами и организациями, а если срок не установлен, то в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Рабочей комиссией Акта приемки законченного строительством объекта.

При наличии недоделок и замечаний, препятствующих нормальной эксплуатации Объекта, Акт приемки законченного строительством объекта не подписывается расчеты не производятся до полного устранения Генподрядчиком таких замечаний.

### 3.4. Генподрядчик имеет право:

3.4.1. Привлекать Субподрядчиков для выполнения Работ, предусмотренных настоящим Договором с сохранением ответственности перед Заказчиком.

3.4.2. Приостановить производство работ до устранения замечаний, выполняемых субподрядными организациями, в случае выявления отступления ими от рабочего проекта или в случае некачественного выполнения работ.

### 3.5. Обязанности Застройщика

3.5.1. Обеспечить в течение всего периода выполнения Работ технический надзор за ходом и качеством выполнения Работ, соблюдением сроков их выполнения и соответствием установленной договором цене, а также качеством материалов и оборудования, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Генподрядчика. Письменно за пять рабочих дней до начала строительно-монтажных работ уведомлять Генподрядчика о лицах, ответственных за технический надзор за ходом и качеством выполнения работ. Участвовать в освидетельствовании скрытых работ.

Обеспечить на дату подписания Сторонами Акта передачи строительной площадки (Приложение № 8 к настоящему Договору) и в течение всего срока действия Договора отсутствие в зоне производства работ зданий, сооружений, прочего имущества и притязаний третьих лиц, препятствующего началу и выполнению Работ по Договору.

3.5.2. Передать Генподрядчику до начала работ разрешение на строительство Объекта, а также своевременно оформлять продление разрешительной документации, необходимой для строительства Объектов.

3.5.3. В соответствии с Графиком передачи рабочей документации (Приложение №3) передать Генподрядчику по акту приема-передачи 3 (три) экземпляра (один экземпляр на электронном носителе) утвержденной в установленном порядке рабочей документации, в т.ч. ПОС, необходимой для начала строительства Объекта. Рабочая документация должна быть допущена к производству работ Застройщиком подписью ответственного лица или путем простановки штампа.

3.5.4. До начала Работ указать Генподрядчику места складирования почвенно-растительного и подстилающего грунта в границах земельного участка, отведенного под строительство Объекта.

3.5.5. За 5 (пять) рабочих дней до начала производства работ передать Генподрядчику по акту приема-передачи на период строительства Объекта строительную площадку, пригодную для производства работ.

Передать Генподрядчику геодезическую разбивочную основу, состав и объем, который должен соответствовать требованиям документов и СНиП.

3.5.6. Предоставить Генподрядчику приказы о назначении должностных лиц для осуществления технического надзора за строительством Объекта согласно СНиП, а также контроля за соответствием применяемых при строительстве Объекта материалов, изделий и конструкций, объема и качества выполняемых работ проектной документации, стоимости и сроков выполнения работ условиям настоящего Договора.

3.5.7. Обеспечить хранение Исполнительной документации, передаваемой Генподрядчиком, и заполненных журналов работ до даты ввода Объекта в эксплуатацию.

3.5.8. Обеспечить контроль хода и качества выполнения Работ, соблюдение сроков их выполнения, соблюдение технологий и качества Работ и применяемых при производстве Работ Оборудования и Материалов.

3.5.9. Участвовать в проверке объемов и качества Работ, выполняемых Генподрядчиком. Подписывать акты приемки работ, справки о стоимости работ (по формам № КС-2 и № КС-3), акты приемки скрытых работ, акты освидетельствований и испытаний.

3.5.10. Ежемесячно производить приемку результатов выполненных Генподрядчиком работ согласно условиям настоящего Договора.

3.5.11. Производить своевременную оплату результатов выполненных Генподрядчиком работ по настоящему Договору.

3.5.12. При необходимости прекращения Работ или их приостановки более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней обеспечить консервацию Объекта. Оплатить Генподрядчику в полном объеме выполненные до момента приостановления работы, приобретенные материалы, и затраты Генподрядчика по заключенным им Договорам с Субподрядчиками и Поставщиками, а также полностью компенсировать затраты, связанные с консервацией Объекта. Генподрядчик приступает к работам по консервации объекта после подписания дополнительного соглашения, определяющего стоимость работ по консервации. Работы по консервации объекта принимаются по акту формы КС-2, Справке о стоимости работ по форме КС-3 и Акт по приемке работ по консервации объекта. После подписания указанного акта риск случайной гибели или повреждения объекта переходит на Застройщика.

3.5.13. Своевременно информировать Генподрядчика обо всех изменениях и дополнениях, вносимых в рабочую документацию по инициативе Заказчика с оформлением в установленном порядке и контролем их исполнения.

3.5.14. Обеспечить получение Разрешения на ввод законченных строительством Объекта в эксплуатацию, при получении письменного извещения от Генподрядчика о готовности законченных строительством Объекта к сдаче в эксплуатацию, при условии должного исполнения своих обязательств Генподрядчиком.

3.5.15. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщику информации об изменении проектных решений согласовать с Генподрядчиком оборудование и/или материалы, используемые Генподрядчиком при строительстве Объекта с отступлением от Рабочей Документации.

3.5.16. В случае необходимости, согласовать с городскими службами строительный генеральный план, в составе ПОС, проект организации дорожного движения, в соответствии со строительным генеральным планом, на весь период строительства.

3.5.17. Не позднее, чем за 7 рабочих дней до начала работ на строительной площадке направить в соответствующий орган Госстройнадзора извещение о начале строительных работ, с предоставлением необходимой документации и передать Генподрядчику надлежаще оформленные и прошнурованные общий и специальные журналы работ.

3.5.18. Застройщик оплачивает платежи за негативное воздействие на окружающую среду до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом на основании расчетов подготовленных Генподрядчиком.

3.5.19. Оплачивать за свой счет все сборы, взносы, пошлины государственных органов и иных учреждений, а также иные расходы, связанные с оплатой обязательных платежей.

3.5.20. При возникновении необходимости самостоятельно и за свой счет обеспечить заключение договоров технического надзора с ресурсоснабжающими организациями по всем сетям, договора на включение, выключение задвижек, договор на отпуск воды на промывку сетей, договора на приемку поверхностных сточных вод, в согласованные Сторонами сроки.

3.5.21. В случае вынужденного сноса и/или пересадки зеленых насаждений, попадающих в зону производства работ, Застройщик за свой счет оплачивает восстановительную стоимость зеленых насаждений в установленном законом порядке.

3.5.22. При возникновении необходимости за свой счет обеспечить выполнение комплекса землеустроительных работ на Земельном участке в составе, объеме и в сроки, определенные Сторонами дополнительно.

3.5.23. За свой счет обеспечить заключение договоров на выполнение работ по инвентаризации и постановке на кадастровый учет построенных по настоящему Договору подземных и воздушных инженерных сетей, сооружений и объектов транспортной инфраструктуры, в согласованные Сторонами сроки.

3.5.24. Утвердить представленную Генподрядчиком Сметную документацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента ее предоставления либо направить Генподрядчику мотивированный отказ.

3.5.25. Застройщик не несет какой-либо ответственности по жалобам и претензиям со стороны третьих лиц к Генподрядчику в связи с производством работ на Объекте, если вина Генподрядчика доказана.

3.5.26. Исполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Градостроительным кодексом Российской Федерации, строительными нормами и правилами, действующими на территории РФ, Договором, исходной и разрешительной документацией.

3.5.27. Обеспечить охрану объекта и проникновение на строительную площадку проникновение посторонних лиц.

### **3.6. Застройщик вправе:**

3.6.1. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Генподрядчика, при необходимости за счет собственных средств привлекать специализированные организации для независимого обследования, освидетельствования и экспертизы выполняемых работ, поставляемых материалов, конструкций, изделий и оборудования. Количество проверок и сроки их проведения определяются Застройщиком и с Генподрядчиком не согласовываются.

3.6.2. Вносить изменения в ранее выданную Рабочую документацию, и передать измененную Рабочую документацию со штампом «в производство работ» Генподрядчику не позднее чем за 5 дней до начала соответствующих работ. В случае если такие изменения влекут за собой изменение объемов, стоимости и сроков выполнения Работ, Стороны обязуются подписать соответствующее дополнительное соглашение до начала производства этих работ на Объекте.

## **4. Представители Сторон**

4.1. Застройщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора назначить представителей, которые имеют право подписи от имени Застройщика документов, оформляемых в ходе выполнения Работ Генподрядчиком, и направить Генподрядчику уведомление об этом с приложением оригиналов доверенностей на представителей.

4.2. Генподрядчик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора назначить представителей, имеющих право подписи от имени Генподрядчика документов, оформляемых при выполнении Работ и направить Застройщику уведомление об этом с приложением оригиналов доверенностей на представителей.

4.3. В случае отзыва доверенности у представителя любой из Сторон, Сторона, отозвавшая доверенность, обязана незамедлительно телефонограммой или иным способом сообщить об этом другой Стороне.

### **5. Субподрядчики и иные третьи лица**

5.1. Генподрядчик имеет право привлекать для исполнения части своих обязательств по Договору Субподрядчиков, при этом Генподрядчик отвечает перед Застройщиком за действия этих лиц как за свои собственные.

5.2. Генподрядчик самостоятельно в счет оплаты Работ по настоящему Договору осуществляет контроль деятельности и координацию деятельности Субподрядчиков при производстве Работ, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Расчеты с Субподрядчиками и/или изготовителями, поставщиками Оборудования и Материалов и/или иными третьими лицами производятся Генподрядчиком самостоятельно и за свой счет.

5.4. Привлечение Генподрядчиком Субподрядчиков и/или поставщиков изготовителей Оборудования и Материалов, и/или иных третьих лиц к участию в исполнении его обязательств по Договору не возлагает на Застройщика каких-либо дополнительных обязанностей, равно как и не освобождает Генподрядчика от ответственности перед Застройщиком за надлежащее исполнение его обязательств по Договору.

5.5. В случае привлечения Генподрядчиком для производства работ иностранной рабочей силы он обязан обеспечить соблюдение требований миграционного, трудового законодательства, включая, но не ограничиваясь, соблюдение правил оформления разрешений на работу для иностранных граждан, а также требований к минимальному возрасту принимаемых на работу лиц, гигиене и безопасности труда.

### **6. Стоимость Работ**

6.1. Максимальная гарантированная стоимость Работ, подлежащих выполнению Генподрядчиком по настоящему Договору, составляет 770 000 000 (семьсот семьдесят миллионов) рублей, в том числе НДС (18%) 117 457 627,12 рублей. Стоимость является ориентировочной подлежит уточнению после получения Генподрядчиком согласованной Застройщиком Рабочей документации.

6.2. Стоимость Работ Генподрядчика, указанная в п. 6.1.2 включает в себя все затраты Генподрядчика и привлекаемых им Субподрядчиков на производство Работ, в том числе на:

- проведение строительно-монтажных работ, направленных на строительство Объекта;
- монтаж, эксплуатацию и демонтаж собственных временных сооружений, необходимых Генподрядчику для производства работ;
- поставку, транспортировку, разгрузку, складирование, хранение на Строительной площадке Материалов и Оборудования, его монтаж, наладку, Испытание и подготовку к пуску в эксплуатацию в соответствии с Рабочей документацией;
- вывоз мусора и строительных отходов с территории производства Работ и Объекта, уборка помещений и территории Объекта;
- подготовку и передачу Исполнительной документации;
- затраты по устройству и эксплуатации строительного городка, помещений, оборудования кабинетной мебелью, оргтехникой, телефонной связью;
- подготовку в установленном Договором порядке и передачу Застройщику Актов о приемке выполненных работ (КС-2) и Справок о стоимости выполненных работ (КС-3), необходимых для постановки вновь созданных объекта на баланс Застройщика;
- сдачу результата Работ по Договору и подписание Акта приемки законченного строительством объекта;

6.3. При внесении Застройщиком и/или уполномоченными органами по их требованию изменений в согласованную Застройщиком техническую документацию, включая, но не ограничиваясь: Проектную документацию, Рабочую документацию,

Техническое Задание, стоимость и условия выполнения дополнительных строительных работ, производимых в связи с такими изменениями, будет определена Сторонами в дополнительных соглашениях к настоящему Договору. В случае внесения изменений сроки выполнения строительных работ по настоящему договору корректируются Сторонами на период, необходимый для выполнения строительных работ.

6.4. Застройщик имеет право уменьшить объем Работ, предусмотренных Договором, при условии, что выполнение таких Работ не влияет на ввод Объекта в эксплуатацию, данные Работы будут исключены из объема Работ, предусмотренного Договором, и не будут выполняться кем-либо до ввода Объекта в эксплуатацию. В случае уменьшения объема Работ по требованию Застройщика Стоимость Работ подлежит уменьшению на стоимость исключенного объема работ. В случае, если производство таких работ уже начато и закуплены материалы и оборудование, то выполненные на момент получения уведомления работы и закупленные материалы подлежат оплате Застройщиком. Застройщик обязан оповестить Генподрядчика об уменьшении объема работ за 30 календарных дней до их начала в соответствии с Графиком производства работ (Приложение № 4 к настоящему Договору).

6.5. Максимальная гарантированная стоимость Работ по Договору подлежит соответствующему уменьшению или увеличению в случаях:

- изменения Застройщиком Рабочей документации, ранее выданной «В производство работ».

## **7. Порядок оплаты.**

7.1. Застройщик вправе производить авансирование по настоящему договору.

Генподрядчик обязан предоставить счета-фактуры на сумму полученных авансов не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты его получения.

7.2. Оплата Застройщиком выполненных Генподрядчиком и принятых Застройщиком строительно-монтажных Работ производится ежемесячно на основании счета на оплату, счета-фактуры в течение 10 (десяти) банковских дней после подписания Сторонами Актов о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и Справок о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3), представленных в 2 (двух) экземплярах. Оплате подлежит сумма, равная стоимости выполненных и принятых Работ.

7.3. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Генподрядчика.

Задержка в предоставлении указанных в п. 7.2 настоящего Договора документов дает право Застройщику задержать оплату выполненных Генподрядчиком Работ до момента представления и утверждения указанных документов.

7.4. В случае изменения почтовых или банковских реквизитов одной из Сторон, последняя обязана уведомить об этом другие Стороны не менее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты такого изменения. Платежи и иные действия, совершенные с указанием прежних реквизитов, будут считаться совершенными надлежащим образом до момента поступления уведомления об их изменении.

7.5. Обязательства Застройщика по осуществлению платежей в рамках Договора считаются надлежащим образом исполненными с момента списания денежных средств с расчётного счёта Застройщика.

## **8. Сроки выполнения Работ и порядок приостановления выполнения Работ**

### **8.1. Генподрядчик обязан выполнить Работы в следующие сроки:**

Датой начала Строительно-монтажных работ является наиболее поздняя из следующих дат:

- дата передачи Генподрядчику Строительной площадки;
- дата передачи утвержденной Заказчиком «в производство работ» Рабочей документации;
- дата получения Генподрядчиком всей необходимой для производства Строительно-монтажных работ разрешительной документации;

Срок окончания работ, а именно: окончание строительно-монтажных работ и подписание Акта приемки законченного строительством объекта (КС-11).

8.2. Сроки выполнения всех Работ, выполняемых Генподрядчиком в соответствии с условиями настоящего Договора, могут быть изменены только в случаях, предусмотренных настоящим Договором и по соглашению Сторон.

8.3. Если сроки выполнения Работ нарушены по причинам, не зависящим от Генподрядчика, или Генподрядчику становится известно, что они будут нарушены вследствие таких причин, то Генподрядчик должен незамедлительно в течение 5 (пяти) календарных дней с даты, когда Генподрядчику стало известно о таких обстоятельствах, письменно уведомить об этом Застройщика, указав при этом причины несоблюдения сроков, возможные последствия такого несоблюдения и срок, необходимый для исполнения Генподрядчиком своих обязательств в полном объеме и надлежащим образом.

8.4. Работы, на проведение которых требуется разрешение (и/или получение согласования) от соответствующих государственных и/или иных органов и организаций, выполняются Генподрядчиком после предоставления такого разрешения (и/или согласования) Застройщиком, если иное не согласовано Сторонами дополнительно.

8.5. Застройщик по согласованию с Генподрядчиком вправе приостановить выполнение Работ полностью или частично. При этом он обязан направить Генподрядчику уведомление не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты приостановления выполнения Работ по Договору с указанием срока приостановления и необходимости либо отсутствия необходимости сохранения на Объекте работников Генподрядчика. Сроки выполнения Работ при этом увеличиваются на фактический срок приостановки проведения работ.

В случае приостановки выполнения работ на срок более 30 (тридцати) календарных дней, если производство таких работ уже начато и закуплены материалы и оборудование, то фактически выполненные на момент получения уведомления работы и использованные материалы при их документальном подтверждении подлежат оплате Застройщиком.

8.6. Генподрядчик должен возобновить выполнение своих обязанностей с момента получения от Застройщика уведомления о возобновлении Работ. Застройщик также вправе приостановить Работы немедленно (с соответствующей записью в журнале производства работ и уведомлении о такой приостановке Генподрядчика) по причине нарушения технологии строительства Объекта Генподрядчиком.

8.7. В период приостановления выполнения Работ Генподрядчик не выполняет Работы по Договору, и платежи за Работы, произведенные в период такой приостановки, не производятся.

8.8. Застройщик вправе в любое время возобновить приостановленные Работы. При этом он обязан направить Генподрядчику соответствующее Уведомление не менее чем за:

- 15 (пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты возобновления выполнения Работ - в случае, если приостановление не предусматривало сохранения на Объекте работников Генподрядчика.

- 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты возобновления выполнения Работ - в случае, если приостановление предусматривало сохранение на Объекте работников Генподрядчика.

## **9. Контроль качества**

9.1. Генподрядчик предоставляет Застройщику исполнительную и иную документацию, относящуюся к выполненным работам, в том числе акты на скрытые работы, исполнительные схемы, паспорта и сертификаты на применяемые материалы, изделия и конструкции.

9.2. Застройщик вправе запрашивать любую информацию о ходе выполнения работ и о качестве используемых Материалов и Оборудования, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Генподрядчика. О замеченных недостатках и/или дефектах Застройщик обязан сообщить Генподрядчику до подписания Акта приемки законченного строительством объекта и получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

9.3. Застройщик в процессе выполнения Работ может давать в письменной форме обоснованные распоряжения Генподрядчику в отношении:

9.3.1. вывоза с Объекта любых Материалов, Оборудования, Строительной техники, принадлежащих Генподрядчику и признанных при проведении входного контроля несоответствующими требованиям строительных норм и правил, Договору, Технической документации.

9.3.2. замены некачественных Материалов, Оборудования и устранения дефектов, обнаруженных в результате проведенных проверок и Испытаний.

9.3.3. иные распоряжения в соответствии с действующим законодательством и подзаконных актов Российской Федерации, строительными нормами и правилами, Договором и Технической документацией.

## **10. Сдача-приемка Работ**

10.1. Сдача-приемка строительного-монтажных Работ выполнения Работ по Договору производится Генподрядчиком ежемесячно.

10.1.1. Генподрядчик до 30-го числа каждого отчетного месяца направляет Застройщику следующие документы:

- Акт о приемке выполненных работ формы № КС-2 в двух экземплярах,
- Справку о стоимости выполненных работ и затрат формы № КС-3 в двух экземплярах,
- Исполнительную документацию на выполненный объем Работ, оформленную в соответствии с требованиями СНиП РФ, паспорта на применяемые материалы, сертификаты и т.п.
- Счет, счет-фактуру, оформленную в соответствии с требованиями Налогового кодекса Российской Федерации.

10.1.2. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документов, перечисленных в п. 10.1.1., рассматривает их, подписывает Акт о приемке выполненных работ и Справку о стоимости выполненных работ и направляет документы Генподрядчику.

10.1.3. При наличии у Застройщика мотивированных возражений по выполненным Работам либо оформлению документов, перечисленных в п. 10.1.1., Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения данных документов направляет мотивированный отказ от приемки Генподрядчику.

В случае если в установленный в настоящем пункте Договора срок Застройщик не направит Генподрядчику подписанный со своей стороны Акт о приемке выполненных работ и Справку о стоимости выполненных работ или мотивированный отказ от приемки, то такие работы считаются выполненными, принятыми и подлежат оплате.

10.1.4. При получении от Застройщика возражений в соответствии с п. 10.1.3. либо мотивированного отказа Застройщика от приемки вида Работ, Генподрядчик обеспечивает устранение допущенных нарушений за свой счет в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения мотивированного отказа или в иной, согласованный Сторонами срок, либо исключает из предъявленных документов спорные объемы работ в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения мотивированного отказа и повторно предъявляет Работы к приемке в порядке, указанном в п.10.1.1.

10.1.5. Строительно-монтажные работы считаются полностью выполненными после подписания сторонами Акта приемки законченного строительством объекта.

10.2. Освидетельствование скрытых работ производится в следующем порядке:

10.2.1. Генподрядчик не позднее 2 (двух) суток до начала проведения освидетельствования скрытых работ направляет Застройщику уведомление о необходимости проведения освидетельствования скрытых работ.

10.2.2. Результаты освидетельствования каждого вида скрытых работ оформляются актом освидетельствования скрытых работ, составленным в трех экземплярах. Никакие подлежащие закрытию Работы не должны закрываться без составления данного акта.

10.2.3. Генподрядчик несет все расходы, связанные с вскрытием скрытых работ в следующих случаях:

– если Застройщик не были уведомлены Генподрядчиком об освидетельствовании скрытых работ или были уведомлены с опозданием.

– если Застройщик был уведомлен Генподрядчиком о приемке скрытых работ, но в результате вскрытия будут обнаружены недостатки (дефекты) в скрытых работах.

10.2.4. Застройщик несет все расходы, связанные с вскрытием скрытых работ в случаях, если Застройщик были надлежащим образом уведомлены, но не прибыли на освидетельствование скрытых работ, либо подписали без замечаний акты освидетельствования скрытых работ и впоследствии в таких работах были обнаружены недостатки (дефекты), в связи с чем Застройщику отказано в его требованиях к Генподрядчику, связанных с устранением недостатков (дефектов) работ. В этом случае Застройщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования оплатить дополнительные затраты, которые понес Генподрядчик по вскрытию скрытых работ.

10.3. По завершении всех строительно-монтажных Работ Генподрядчик письменно извещает Застройщика о готовности к сдаче Объекта.

10.4. Генподрядчик за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты подписания Акта приемки законченного строительством объекта обязан передать Застройщику по Акту приёма-передачи 3 экземпляра Исполнительной на бумажном носителе и 1 экземпляр - в электронном виде на электронном носителе в формате, согласованном с Застройщиком. Электронная версия документации передается Генподрядчиком Застройщику в том случае, если Рабочая документация передавалась Генподрядчику также в электронном виде указанного формата. Передаваемая Исполнительная должна соответствовать требованиям уполномоченных государственных органов и нормативных документов.

10.5. В случае обнаружения в процессе приемки недостатков в выполненных Генподрядчиком Работах до подписания Акта приемки законченного строительством объекта, Застройщик уведомляет об этом другую Сторону и вызывает представителей Стороны для составления Акта о необходимых доработках. Если Генподрядчик в срок, согласованный Сторонами в Акте о необходимых доработках, не устранит данные недостатки, Застройщик имеет право поручить исправление недостатков третьим лицам за счет Генподрядчика.

10.6. Застройщик после выполнения Генподрядчиком обязанностей, указанных в п. 10.4., организует приемку строительно-монтажных работ по строительству Объекта и подписание Акта приемки законченного строительством объекта. О времени проведения приемки Застройщик должен известить Генподрядчика и иных участвующих лиц не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты приемки.

10.7. Если по итогам работы Рабочей комиссии в выполненных Работах обнаружены недостатки (дефекты), препятствующие подписанию Акта приемки законченного строительством объекта и получению Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, члены Рабочей комиссии должны подписать Акт о необходимых доработках с указанием срока их устранения.

10.8. После устранения Генподрядчиком недостатков (дефектов), указанных в Акте о необходимых доработках, Генподрядчик извещает об этом Застройщика, который организует повторную приемку Работ Рабочей комиссией.



## **11. Гарантийный срок**

11.1. Гарантийный срок на Материалы и Работы по Договору составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на оборудование устанавливается в соответствии с паспортом завода-изготовителя.

11.2 Течение Гарантийного срока начинается с момента подписания Сторонами Акта приемки законченного строительством объекта и продлевается на время, в течение которого вследствие обнаруженных дефектов Объект или отдельные его части не могут нормально эксплуатироваться. В случае замены Оборудования гарантийный срок на него устанавливается в соответствии с паспортом завода-изготовителя и исчисляется с момента установки нового оборудования.

11.3. При расторжении Договора до подписания Сторонами Акта приемки законченного строительством объекта Гарантийный срок начинает течь с момента расторжения Договора. В таком случае результатом работ по Договору считаются те работы, которые выполнены и приняты в соответствии с Договором к моменту его расторжения.

11.4. При обнаружении недостатков в Работах, Оборудовании, Материалах в течение Гарантийного срока, Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их обнаружения извещает об этом Генподрядчика, назначает дату совместного осмотра обнаруженных недостатков (последствий недостатков) и составления Рекламационного акта.

11.5. Генподрядчик обязан в срок, указанный Застройщиком, но не ранее 2 (двух) рабочих дней с даты получения уведомления, направить своего представителя с доверенностью, предоставляющей право на участие в составлении и подписании Рекламационного акта.

11.6. В Рекламационном акте описываются обнаруженные недостатки, указывается дата обнаружения недостатка, Сторона, ответственная за обнаруженные недостатки, и дата устранения недостатков, в случае, если Застройщик решил потребовать от Генподрядчика устранения недостатков.

11.7. При отказе одной из Сторон от подписания Рекламационного акта, в нем делается отметка, и Рекламационный акт подписывается другими Сторонами. При наличии у одной из Сторон возражений, касающихся содержания Рекламационного акта, представитель возражающей Стороны обязан указать их в Рекламационном акте.

В случае несогласия с претензиями Застройщика об обнаруженных недостатках в Работах, Оборудовании, Материалах, Генподрядчик вправе за свой счет назначить независимую экспертизу, уведомив за 5 (пять) рабочих дней об этом Застройщика. При этом лицо, проводящее независимую экспертизу, должно быть дополнительно согласовано Сторонами. Заключение независимой экспертизы является для Сторон обязательным.

11.8. При неприбытии надлежащим образом уведомленных представителей Генподрядчика для составления Рекламационного акта, Застройщик составляет его в отсутствие Генподрядчика, и направляет Рекламационный акт Генподрядчику.

11.9. При неприбытии Генподрядчика для составления Рекламационного акта отсутствующая Сторона обязуется направить письменные мотивированные возражения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Рекламационного акта от Застройщика, в противном случае Рекламационный акт считается принятым в полном объеме.

11.10. В случае, когда Работы выполнены Генподрядчиком с выявленными в период эксплуатации Объекта недостатками, являющимися следствием ненадлежащего выполнения Работ Генподрядчиком, Застройщик вправе:

11.10.1. Потребовать от Генподрядчика устранения недостатков. В этом случае Генподрядчик обязан устранить недостатки в срок, согласованный Сторонами в Рекламационном акте. Сдача-приемка работ, выполненных Генподрядчиком в связи с устранением недостатков, производится по Акту о приемке выполненных работ в порядке, предусмотренном ст. 10.1.

В данном случае Гарантийные сроки продлеваются на период с даты обнаружения

недостатков до даты подписания Сторонами Акта о приемке выполненных работ по устранению недостатков.

11.10.2. В случае ненаправления Генподрядчиком своего представителя для составления Рекламационного акта, неподписания представителем Генподрядчика Рекламационного акта либо неустранения Генподрядчиком недостатков в срок, указанный в Рекламационном акте, Застройщик вправе устранить недостатки своими силами, либо с привлечением третьих лиц, а Генподрядчик обязан возместить понесенные расходы на устранение недостатков в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

В данном случае Гарантийные сроки продлеваются на период с даты обнаружения недостатков до даты устранения недостатков Застройщиком либо до даты подписания акта о приемке работ по устранению недостатков.

## **12. Ответственность Сторон**

12.1. В случае нарушения Генподрядчиком (по вине Генподрядчика) сроков завершения строительного-монтажных работ, Застройщик вправе требовать от Генподрядчика уплаты пени в размере 0,01% от стоимости работ по этапу за каждый день просрочки, но не более 5% от стоимости соответствующего этапа работ.

12.2. В случае просрочки Застройщиком сроков оплаты выполненных Работ, Генподрядчик вправе требовать от Застройщика уплаты пени в размере 0,01% от стоимости неоплаченных работ за каждый день просрочки, но не более 5% от стоимости неоплаченных выполненных работ.

12.3. Генподрядчик, при условии своевременного и надлежащего выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, несет самостоятельную ответственность за надлежащее выполнение Работ в рамках настоящего Договора перед контролирующими, регламентирующими, и строительными органами в соответствии с действующим законодательством РФ, Градостроительным кодексом РФ, строительными нормами и правилами, Договором, Технической документацией.

12.4. Уплата любых неустоек, штрафов, пеней, процентов, предусмотренных действующим законодательством и Договором в случае ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств в натуральном выражении.

12.5. Стороны не несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение вызвано нарушением другой Стороной своих обязательств по Договору. Стороны также не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы в соответствии со статьей 13 Договора.

12.6. Ни в одном из случаев Застройщик не будет нести ответственность за возмещение любой упущенной выгоды Генподрядчику, и соответствующие обязательства Застройщика будут ограничены исключительно возмещением прямых убытков и реального ущерба Генподрядчика.

## **13. Обстоятельства непреодолимой силы**

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, землетрясения или других стихийных бедствий или явлений природы, войн, забастовок, нормативных актов органов власти, и прочих чрезвычайных и неизбежных для Сторон обстоятельств, находящихся за пределами контроля Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

13.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы и их предполагаемой продолжительности Стороны извещают друг друга в течение 3 (трех) рабочих дней после наступления этих обстоятельств. В течение 20 (двадцати) рабочих дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на указанные обстоятельства,

должна предоставить другой Стороне документальное подтверждение факта наступления обстоятельств непреодолимой силы. Если о наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на указанные обстоятельства, не сообщит своевременно другой Стороне и/или не представит письменного подтверждения факта их наступления, то Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, утрачивает право ссылаться на них, за исключением случаев, когда сами обстоятельства препятствуют своевременному извещению и/или предоставлению письменного подтверждения.

13.3. Документ, выданный компетентным государственным или муниципальным органом или компетентными организациями, или решение органа власти будет являться документальным подтверждением факта наступления обстоятельств непреодолимой силы.

13.4. Срок исполнения обязательств по Договору, исполнение которых невозможно или существенно затруднено в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 13.1. Договора, увеличивается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

13.5. Если действие какого-либо обстоятельства непреодолимой силы продолжается более 1 (одного) месяца или если можно обоснованно предположить, что оно будет продолжаться более 3 (трех) месяцев, Стороны должны начать переговоры и согласовать такие изменения (дополнения) к Договору, которые будут необходимы, чтобы позволить Сторонам продолжать исполнение своих обязанностей по Договору на условиях, максимально соответствующих первоначальным намерениям Сторон.

#### **14. Порядок рассмотрения споров и применимое право**

14.1. Все споры и разногласия между Сторонами, связанные с Договором, подлежат урегулированию путем проведения совместных переговоров, а также путем направления претензий другой Стороне.

14.2. Сторона, получившая претензию, обязана в течение 20 (двадцати) календарных дней, следующих за датой ее получения, рассмотреть полученную претензию и направить другой Стороне мотивированный ответ.

14.3. В случае, если Сторонам не удалось достичь урегулирования споров, то все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Спор разрешается в соответствии с правом Российской Федерации.

#### **15. Расторжение Договора**

15.1. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

– в случае нарушения Генподрядчиком, при отсутствии вины Застройщика, сроков завершения отдельных видов работ и/или конечного срока любого из этапов выполнения Работ, предусмотренных Графиком производства работ более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней.

– в случае приостановления или прекращения действия свидетельств о допусках (за исключением случаев замены), выданных Генподрядчику саморегулируемой организацией в строительстве на осуществление Работ, а также иных необходимых лицензий (допусков). В этом случае Генподрядчик должен сообщить Застройщику и лицу, осуществляющему Строительный контроль об этом не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия уполномоченным лицом соответствующего решения.

– в отношении Генподрядчика возбуждена процедура банкротства на основании вступившего в законную силу определения суда о возбуждении процедуры банкротства или начата процедура ликвидации.

– при неоднократном (5 и более раз) неустранении Генподрядчиком недостатков в согласованные Сторонами сроки.

– в иных случаях, предусмотренных Договором.

15.2. Застройщик вправе в любой момент в одностороннем, внесудебном порядке,

расторгнуть настоящий Договор, направив Генподрядчику уведомление о расторжении Договора за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты предполагаемого расторжения.

При расторжении Договора в соответствии с настоящим разделом, Генподрядчику возмещаются фактически понесенные и документально подтвержденные расходы на исполнение обязательств по Договору, на дату расторжения Договора. Иные расходы и убытки Генподрядчика, в том числе упущенная выгода при расторжении Договора в соответствии с настоящим пунктом, возмещению не подлежат.

15.3. Генподрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

- просрочки Застройщиком, при отсутствии вины Генподрядчика, сроков перечисления платежей Генподрядчику, предусмотренных настоящим Договором, на срок, превышающий 30 (тридцать) календарных дней.

- приостановления Застройщиком Работ в соответствии с Договором на срок более 60 (шестьдесят) календарных дней в совокупности за период действия Договора.

15.4. Сторона, намеревающаяся отказаться от исполнения Договора, направляет другим Сторонам уведомление об отказе от исполнения Договора с указанием причин отказа и даты, с которой извещающая Сторона считает Договор прекратившим действие, но не ранее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления.

15.5. В случае получения от Застройщика уведомления об отказе от исполнения Договора либо уведомления о прекращении Договора Генподрядчик обязан:

- немедленно прекратить выполнение Работ.

- не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления или иные сроки, согласованные Сторонами, передать Застройщику по акту все документы, связанные с выполнением Работ.

- не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления или иные сроки, согласованные Сторонами, освободить Строительную площадку от Строительной техники, Материалов, Оборудования, Временных сооружений, принадлежащих Генподрядчику и Субподрядчикам, а также строительного мусора (отходов), образовавшегося при выполнении Работ и передать Строительную площадку по Акту Застройщику.

- не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления или иные сроки, согласованные Сторонами, направить Застройщику документы, предусмотренные п. 10.1.1, 10.4 Договора на Работы, выполненные до получения от Застройщика уведомления об отказе от исполнения Договора.

15.6. При расторжении Договора права на результаты Работ переходят к Застройщику после произведенных взаиморасчетов с Генподрядчиком и подписания Акта приема передачи Строительной площадки.

15.7. Стороны (Застройщик и Генподрядчик) обязаны произвести взаиморасчеты не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты получения уведомления любой из Сторон о расторжении Договора.

## **16. Конфиденциальность**

16.1. Под конфиденциальной информацией для целей Договора понимается любая информация, передаваемая одной Стороной другой Стороне в процессе реализации Договора, за исключением информации, которая не может являться конфиденциальной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, или которую необходимо предоставить третьим лицам для выполнения Работ в соответствии с законодательством Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительными нормами и правилами, Договором, Технической документацией, письменными указаниями Застройщика, не противоречащими условиям Договора. Конфиденциальная информация может содержаться в договорах, протоколах, Технической документации, письмах, Отчетах Генподрядчика, аналитических материалах, результатах исследований, схемах, графиках, спецификациях и других документах, оформленных как на бумажных, так и на электронных носителях.

18.5. Переписка между Сторонами и все документы, связанные с исполнением Договора, будут вестись на русском языке.

18.6. После подписания Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры, переписка между Сторонами теряют силу.

## 19. Юридические адреса и реквизиты Сторон

### Застройщик:

ООО «Адмирал-МО»  
Юридический адрес: 142700, Московская область, Ленинский р-н, Видное г, Промзона Завода Гипсобетон тер, мебельная фабрика  
ИНН 5003106928  
КПП 500301001  
ОГРН 1135003004840  
Р/с 40702810000050000042  
Филиал «Павелецкий» ОАО «Банк БФА»  
К/с 30101810600000000724 в отделении № 1 Московского ГТУ Банка России  
БИК 044583724  
Коды по ОКВЭД: 70.2; 45.21; 63.12; 63.11; 63.40; 74.13.1; 74.14; 65.2;  
Телефон/факс: 8(962)-684-77-00

### Генподрядчик:

ООО «СК «Монолит»  
Юридический адрес: 195248, С-Петербург, пр. Энергетиков, д. 19.  
ИНН 7806357584, КПП 780601001  
р/с 407 028 105 100 000 049 20  
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ В САНКТ ПЕТЕРБУРГЕ  
к/с 301 018 102 000 000 007 04,  
БИК 044030704  
ОКПО 98675563  
Телефон/факс: 8(812)458-56-87

### Генеральный директор



/ Саулиди И.Ю./

### Генеральный директор



/ Дроздович А. Р./

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Содержание и вид работ Генподряда:

№ п.п.	Наименование вида работ
1	<b>Разработка грунта под зданием склада</b>
2	<b>Устройство нулевого цикла</b>
	Щебеночное основание под ростверки
	Устройство монолитных фундаментов складской и АБК
	Устройство гидроизоляции обмазочной монолитных фундаментов
	Обратная засыпка песком фундаментов склада и АБК
	Устройство монолитных ж/б подпорных стен Сцм1-Сцм4
	Устройство гидроизоляции обмазочной монолитных ж/б подпорных стен Сцм1-Сцм4
	Обратная засыпка песком подпорных стен Сцм1-Сцм4
	Устройство утепления подпорных стен Сцм1-Сцм4
	Приямки монолитные под вводы инженерных коммуникаций ПР-1, ПР-2
	Устройство основания из боя бетона
3	<b>Монтаж надземной части</b>
	Ж/бетонные конструкции здания в осях складской зоны
	Металлические конструкции здания склада
	Ограждающие конструкции стен
	Противопожарная перегородка
	Изготовление и монтаж многопустотных ж/б плит перекрытия h=265мм на отм. +3.220 АБК
	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=400мм на отм. +6.520 АБК
	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=400мм на отм. +10.270 АБК
	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=320мм на отм. +13.54 АБК
	Изготовление и монтаж сборных ж/б колонн АБК
	Изготовление и монтаж ригелей в осях "А"- "Б" АБК
	Изготовление и монтаж лестничных маршей АБК
	Устройство монолитных ж/б лестничных клеток ЛК1-ЛК-4, Плм1-Плм5
	Устройству полиуританового покрытия на лестничных маршах толщиной 4-5мм
	Изготовление и монтаж лестничных ограждений
	Устройство монолитных ж/б крылец склада
	Монтаж окон
	Монтаж дверей

4	<b>Ворота</b>
	Устройство монолитных конструкций въездных порталов - 24 шт.
	Поставка и монтаж подъемно-секционных ворот, мостов, колесных направляющих (24 пары)
5	<b>Устройство кровли</b>
6	<b>Устройство полов</b>
	Устройство силовых полов складской зоны и АБК
	Устройство стяжки АБК
	Устройство полимерных полов
7	<b>Отделочные работы</b>
8	<b>Внутренние сети склада и АБК</b>
	Устройство внутренних инженерных сетей отопления
	Устройство внутренних инженерных сетей пожарного водопровода (В2)
	Устройство внутренних инженерных сетей хозяйственно-бытовой канализации (К1), ливневой канализации (К2), производственной канализации (К3)
	устройство внутренних инженерных сетей горячего (Т3 и Т4) и холодного (В1) водоснабжения
	Устройство внутренних электрических сетей
	Устройство внутренних слаботочных сетей
	АУПТ
	АУПС
	СОУЭ
	АППЗ
	Радиофикация
	Часофикация
	Диспетчеризация
	Охранная сигнализация
	СКУД
	Видеонаблюдение
	Устройство вентиляции
	<b>Устройство холодильных камер</b>
	<b>Внутриплощадочные сети</b>
	Внутриплощадочные сети канализации (К-1, К-2, К-3)
	Внутриплощадочные сети водоснабжения(В-1, В-2)
	Наружное электроосвещение
9	<b>Благоустройство и озеленение</b>
10	<b>Вспомогательные здания</b>
10.1.	<b>КПП</b>
	Щебеночное основание под КПП
	Песчаное основание под фундаментную плиту КПП и обратная засыпка
	Монолитные конструкции КПП
	Монтаж здания КПП, вкл кровлю
	Устройство монолитных ж/б крылец
	Устройство отмостки
	Устройство стяжки
	устройство перегородок
	Устройство системы вентиляции КПП
	Устройство системы отопления КПП
	Устройство электрических сетей
10.2.	<b>Пожарный резервуар, насосная</b>

Генеральный директор

Саулиди И.Ю.

Генеральный директор

Дроздович А.Р.

Протокол согласования договорной цены

№ п.п.	Наименование вида работ	Стоимость с учетом НДС, руб.
<b>1</b>	<b>Разработка грунта под зданием склада</b>	<b>4 784 839,18</b>
<b>2</b>	<b>Устройство нулевого цикла</b>	<b>52 831 583,88</b>
2.1.	Щебеночное основание под ростверки	1 754 500,00
2.2.	Устройство монолитных фундаментов складской и АБК	14 945 613,24
2.3.	Устройство гидроизоляции обмазочной монолитных фундаментов	1 032 966,00
2.4.	Обратная засыпка песком фундаментов склада и АБК	5 355 288,40
2.5.	Устройство монолитных ж/б подпорных стен Сцм1-Сцм4	14 330 118,82
2.6.	Устройство гидроизоляции обмазочной монолитных ж/б подпорных стен Сцм1-Сцм4	352 500,00
2.7.	Обратная засыпка песком подпорных стен Сцм1-Сцм4	3 052 709,80
2.8.	Устройство утепления подпорных стен Сцм1-Сцм4	1 875 000,00
2.9.	Приямки монолитные под вводы инженерных коммуникаций ПР-1, ПР-2	438 807,63
2.10.	Устройство основания из боя бетона	9 694 080,00
<b>3</b>	<b>Монтаж надземной части</b>	<b>199 898 031,67</b>
3.1.	Ж/бетонные конструкции здания в осях складской зоны	13 809 119,59
	<i>Поставка сборных железобетонных колонн склада размером 600*600*14,85 м</i>	10 533 119,87
	<i>Монтаж сборных ж/бетонных колонн</i>	3 275 999,72
3.2.	Металлические конструкции здания склада	64 970 846,64
	<i>Изготовление металлоконструкций</i>	48 968 099,48
	<i>Монтаж металлоконструкций</i>	16 002 747,16
3.3.	Ограждающие конструкции стен	25 105 315,30
	<i>Наружные стеновые панели ПСМ 120 RAL9006/RAL1015 толщина стали 0,5мм,</i>	14 882 868,00
	<i>Монтаж стеновых панелей</i>	10 222 447,30
3.4.	Противопожарная перегородка	3 239 611,81
	<i>Сэндвич-панели ПСМ 150 RAL1015/RAL1015 толщина стали 0,5мм</i>	2 314 006,48
	<i>Монтаж сэндвич-панелей</i>	925 605,33
3.5.	Изготовление и монтаж многопустотных ж/б плит перекрытия h=265мм на отм. +3.220 АБК	3 028 053,41
	<i>Изготовление многопустотных ж/б плит перекрытия</i>	2 265 119,86
	<i>Монтаж многопустотных ж/б плит перекрытия</i>	762 933,55
3.6.	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=400мм на отм. +6.520 АБК	14 502 798,48
	<i>Изготовление многопустотных плит перекрытия</i>	11 616 799,48
	<i>Монтаж многопустотных плит перекрытия</i>	2 885 999,00



№ п.п.	Наименование вида работ	Стоимость с учетом НДС, руб.
3.7.	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=400мм на отм. +10.270 АБК	14 502 798,48
	<i>Изготовление многопустотных плит перекрытия</i>	11 616 799,48
	<i>Монтаж многопустотных плит перекрытия</i>	2 885 999,00
3.8.	Изготовление и монтаж многопустотных плит перекрытия h=320мм на отм. +13.54 АБК	9 771 215,83
	<i>Изготовление многопустотных плит перекрытия</i>	7 106 839,71
	<i>Монтаж многопустотных плит перекрытия</i>	2 664 376,12
3.9.	Изготовление и монтаж сборных ж/б колонн АБК	9 693 840,05
	<i>Изготовление сборных ж/б колонн АБК</i>	7 684 560,07
	<i>Монтаж сборных ж/б колонн АБК</i>	2 009 279,98
3.10.	Изготовление и монтаж ригелей в осях "А"- "Б" АБК	23 087 999,85
	<i>Изготовление ригелей в осях "А"- "Б" АБК</i>	19 094 400,45
	<i>Монтаж ригелей в осях "А"- "Б" АБК</i>	3 993 599,40
3.11.	Изготовление и монтаж лестничных маршей АБК	1 040 000,00
3.12.	Устройство монолитных ж/б лестничных клеток ЛК1-ЛК-4, Плм1-Плм5	5 723 018,38
3.13.	Устройству полиуретанового покрытия на лестничных маршах толщиной 4-5мм	992 264,00
3.14.	Изготовление и монтаж лестничных ограждений	589 922,00
3.15.	Устройство монолитных ж/б крылец склада	601 227,84
3.16.	Монтаж окон	3 000 000,00
3.17.	Монтаж дверей	6 240 000,00
<b>4</b>	<b>Ворота</b>	<b>16 742 883,96</b>
4.1.	Устройство монолитных конструкций въездных порталов - 24 шт.	904 383,96
4.2.	Поставка и монтаж подъемно-секционных ворот, мостов, колесных направляющих (24 пары)	15 838 500,00
<b>5</b>	<b>Устройство кровли</b>	<b>42 045 073,00</b>
<b>6</b>	<b>Устройство полов</b>	<b>147 264 260,86</b>
6.1.	Устройство силовых полов складской зоны и АБК	117 880 935,03
6.2.	Устройство стяжки АБК	7 592 170,83
6.3.	Устройство полимерных полов	21 791 155,00
<b>7</b>	<b>Отделочные работы</b>	<b>21 160 000,00</b>
<b>8</b>	<b>Внутренние сети склада и АБК</b>	<b>129 678 092,00</b>
8.1.	Устройство внутренних инженерных сетей отопления	20 083 479,00
8.2.	Устройство внутренних инженерных сетей пожарного водопровода (В2)	5 928 837,00
8.3.	Устройство внутренних инженерных сетей хозяйственно-бытовой канализации (К1), ливневой канализации (К2), производственной канализации (К3)	5 400 000,00
8.4.	устройство внутренних инженерных сетей горячего (Т3 и Т4) и холодного (В1) водоснабжения	3 070 000,00
8.5.	Устройство внутренних электрических сетей	28 718 976,00

№ п.п.	Наименование вида работ	Стоимость с учетом НДС, руб.
8.6.	Устройство внутренних слаботочных сетей	52 000 000,00
	<i>АУПТ</i>	
	<i>АУПС</i>	
	<i>СОУЭ</i>	
	<i>АППЗ</i>	
	<i>Радиофикация</i>	
	<i>Часофикация</i>	
	<i>Диспетчеризация</i>	
	<i>Охранная сигнализация</i>	
	<i>СКУД</i>	
	<i>Видеонаблюдение</i>	
8.7.	Устройство вентиляции	14 476 800,00
<b>9</b>	<b>Устройство холодильных камер</b>	<b>46 675 200,00</b>
<b>10</b>	<b>Внутриплощадочные сети</b>	<b>16 333 910,00</b>
10.1.	Внутриплощадочные сети канализации (К-1, К-2, К-3)	11 404 286,00
10.2.	Внутриплощадочные сети водоснабжения(В-1, В-2)	3 020 184,00
10.3.	Наружное электроосвещение	1 909 440,00
<b>11</b>	<b>Благоустройство и озеленение</b>	<b>58 740 791,13</b>
<b>12</b>	<b>Вспомогательные здания</b>	<b>33 845 334,33</b>
<b>12.1.</b>	<b>КПП</b>	<b>4 547 811,33</b>
	Щебеночное основание под КПП	432 100,00
	Песчаное основание под фундаментную плиту КПП и обратная засыпка	749 876,40
	Монолитные конструкции КПП	761 590,22
	Монтаж здания КПП, вкл кровлю	1 478 088,06
	Устройство монолитных ж/б крылец	96 821,11
	Устройство отмостки	111 113,20
	Устройство стяжки	122 565,34
	устройство перегородок	45 468,00
	Устройство системы вентиляции КПП	393 261,00
	Устройство системы отопления КПП	132 288,00
	Устройство электрических сетей	224 640,00
<b>12.2.</b>	<b>Пожарный резервуар, насосная</b>	<b>29 297 523,00</b>
	<b>Итого</b>	<b>770 000 000,00</b>
	<b>в том числе НДС 18%</b>	<b>117 457 627,12</b>

Генеральный директор

  
 / Саулди И. Ю./

Генеральный директор

  
 / Дроздович А. Р./

Приложение №3  
к Договору генерального строительного подряда  
№20/12-2013ГП от 20.12.2013г.

**График передачи рабочей документации**

№п/п	Обозначение тома	Наименование раздела	Срок передачи
1.		<b>Схема планировочной организации земельного участка</b>	
1.1	ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. Корп. А	09.04.14
2.	АР	<b>Архитектурные решения.</b>	
2.1	АР	<i>Архитектурные решения. КПП</i>	25.12.13
2.2	АР	<i>Архитектурные решения. Склад</i>	08.01.14
3.		<b>Конструкции ж/б</b>	
3.1		<i>Конструкции ж/б. Склад</i>	
3.1.1	КЖО	Фундаменты	08.01.14
3.1.2	КЖИ	Конструкции железобетонные изделия	15.02.14
3.2	КЖ	Конструкции железобетонные. КПП	25.12.13
3.3	КЖ	Конструкции железобетонные. Пожарный резервуар	22.04.13
4.		<b>Конструкции металлические</b>	
4.1.	КМ	Конструкции металлические. КПП	25.12.13
4.2	КМ	Конструкции металлические. Пожарный резервуар	22.04.14
4.3	КМД	Конструкции металлические деталировочные. Склад	15.02.14
4.4	КМД	Конструкции металлические деталировочные. Насосная	22.04.14
4.5	КМП	Конструкции металлические панельные. КПП	25.12.14
4.6	КМП	Конструкции металлические панельные. Склад	15.02.14
4.7	КМП	Конструкции металлические панельные. Насосная	22.04.14
5		<b>Внутренние инженерные системы</b>	
5.1		<i>Внутренние инженерные системы.</i>	
5.1.1	ВК	Водоснабжение и канализация	22.04.14
5.1.2	ЭО	Электрооборудование и электроосвещение	22.04.14
5.1.3	ОВ	Отопление и вентиляция	22.04.14
5.1.4	СС	Сети связи	22.04.14
5.2		<i>Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</i>	
5.2.1	АУПТ	Автоматические установки пожаротушения	18.04.14
5.2.2	АППЗ	Автоматическая противопожарная защита	18.04.14
5.2.3	АУПС	Автоматическая установка пожарной сигнализации	18.04.14
5.2.4	СОУПЭ	Система оповещения управления эвакуации	18.04.14
6		<b>Наружные сети (внутриплощадочные)</b>	
6.1	НВК	Водоснабжение и канализация	22.04.14
6.2	ЭС	Электроснабжение	22.04.14
6.3	ТС	Тепловые сети	22.04.14
6.4	НСС	Наружные сети связи	22.04.14

Генеральный директор

/ Саулиди И.Ю./

Генеральный директор

/ Дроздович А. Р./







**Акт о выполнении гарантийных обязательств по Договору (форма).**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО»**, в лице Генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Монолит»**, в лице Генерального директора Дроздовича А. Р., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а каждое по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о выполнении Гарантийных обязательств периода на результаты Работ о нижеследующем:

1. Гарантийный период на результаты Работ, считается завершенным с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года.
2. Все обязательства, предусмотренные Договором, выполнены Сторонами полностью.
3. Стороны не имеют каких-либо претензий друг к другу относительно качества Работ на дату подписания настоящего Акта.
4. В настоящем Акте, если не указано иное, все термины, начинающиеся с заглавной буквы, имеют те же значения, которые они имеют в Договоре.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика и один – для Генподрядчика

**Подписи Сторон**

**От Застройщика:**

**От Генподрядчика:**

\_\_\_\_\_  
(подпись) / \_\_\_\_\_  
(ФИО)

\_\_\_\_\_  
(подпись) / \_\_\_\_\_  
(ФИО)

**Генеральный директор**



**Генеральный директор**



**АКТ О НЕОБХОДИМЫХ ДОРАБОТКАХ № \_\_\_\_\_**  
обнаруженных дефектов, неполадок и недоделок в работах, оборудовании, материалах  
**(РЕКЛАМАЦИОННЫЙ АКТ) (форма)**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

г. Москва

Представитель Застройщика \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, Представитель Генподрядчика \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, составили настоящий акт о необходимых доработках обнаруженных дефектов, неполадок и недоделок в работах, оборудовании, материалах, перечисленных ниже:

№ п/п	Наименование выявленных дефектов, номер акта на скрытые работы	Ед. Измерения	Объем выявленных дефектов	Наименование подрядной/ субподрядной организации, выполнявшей работы	Дата обнаружения дефектов	Дата устранения дефектов
1	2	3	4	5	6	7

**Подписи Сторон**

**От Застройщика:**

**От Генподрядчика:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (ФИО)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (ФИО)

**Генеральный директор**

**Генеральный директор**

  
/ Саулиди И.Ю./

  
/ Дроздович А. Р./



**Акт передачи строительной площадки.**

г. Москва

«20» декабря 2013 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО»**, в лице Генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Монолит»**, в лице Генерального директора Дроздовича А. Р., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а каждое по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт передачи строительной площадки о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.2.2 Договора Генерального подряда №20/12-2013ГП от «20» декабря 2013 года, Застройщик передал Генподрядчику, а Генподрядчик принял у Застройщика для осуществления Работ на условиях, изложенных в Договоре, Строительную площадку по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1 общей площадью 4,6789 га.
2. Техническое состояние Строительной площадки позволяет использовать ее для выполнения Работ по настоящему Договору.
3. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика и один – для Генподрядчика.

**Генеральный директор**

  
/ Саулиди И.Ю./



**Генеральный директор**

  
/ Дроздович А. Р./



**Акт приема-передачи документации (форма).**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Монолит»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а каждое по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи документации о нижеследующем:

1. Застройщик/Генподрядчик передает, а Генподрядчик/Застройщик принимает документацию в соответствии с условиями настоящего Договора, а именно:

№	Наименование	Количество экземпляров	Тип носителя/формат

2. Генподрядчик/Застройщик не имеет претензий к составу, количеству и формату передаваемой Документации.

**Подписи Сторон**

**От Застройщика:**

**От Генподрядчика:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) / (ФИО)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) / (ФИО)

**Генеральный директор**



/ Саулиди И.Ю./

**Генеральный директор**



/ Дроздович А. Р./

**Комплексный акт приемки работ (форма).**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал-МО»,** в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Монолит»,** в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а каждое по отдельности – «Сторона», составили настоящий Комплексный акт приемки работ о нижеследующем:

1. Генподрядчик передал, а Заказчик принял следующие результаты Работ по Договору:

- Разработка Проекта нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, техническое сопровождение ПНООЛР при проведении процедуры его согласования в Федеральной службе по надзору в сфере природопользования с последующим получением Лимитов на размещение отходов.
- Разработка и организация согласования Паспортов опасных отходов и проведение лабораторных исследований.
- Оформление протоколов биотестирования, морфология на 5 класс опасности отходов.
- Разработка и организация согласования Технологического регламента обращения со строительными отходами.
- Расчет платы за негативное воздействие на окружающую среду.
- Работы по строительству Складского комплекса, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1.

2. Стороны подтверждают, что по вышеперечисленные работы выполнены в срок и полностью.

3. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Генподрядчика.

**Подписи Сторон**

**От Застройщика:**

**От Генподрядчика:**

\_\_\_\_\_  
(подпись) / (ФИО)  
  
**Генеральный директор**  
/ Саулиди И.Ю./

\_\_\_\_\_  
(подпись) / (ФИО)  
  
**Генеральный директор**  
/ Дроздович А. Р./

**Утверждено**

Заказчик: ООО "Адмирал-МО"

Генеральный директор



/Саулиди И.Ю./

01 июля 2014г.

Объект: Складской комплекс

по адресу: Московская область, Ленинский район, г.п. Горки Ленинские, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1

**Согласовано**

Генподрядчик: ООО "СК"Монолит"

Генеральный директор



/Дроздович А. Р./

01 июля 2014г.

### Локальный расчет стоимости №24

на монтаж здания котельной

№ п/п	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во	Цена ед., рублей (с НДС)	Стоимость общая, рублей (с НДС)
1	Устройство основания из щебня	м3	60,00	2 900,00	174 000,00
2	Устройство основания из песка	м3	528,00	990,00	522 720,00
3	Устройство ж/б плиты котельной	м3	34,40	16 400,00	564 160,00
4	Монтаж здания котельной	комплекс	1,00	1 777 200,00	1 777 200,00
5	Отделочные работы				721 263,20
5.1	Устройство кирпичной кладки тол. 380 мм	м3	8,90	15 600,00	138 840,00
5.2	Устройство кирпичной кладки тол. 125 мм	м2	10,80	15 600,00	168 480,00
5.3	Штукатурка песчано-цементная тол. 10 мм	м2	57,60	2 097,00	120 787,20

№ п/п	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во	Цена ед., рублей (с НДС)	Стоимость общая, рублей (с НДС)
5.4	Устройство гидроизоляции обмазочной	м2	64,00	235,00	15 040,00
5.5	Устройство напольной плитки	м2	54,00	1 994,00	107 676,00
5.6	Устройство плинтуса из плитки 150 мм	мп	29,00	1 700,00	49 300,00
5.7	Окраска стен эмалью в 3 слоя	м2	57,60	1 650,00	95 040,00
5.8	Устройство подмостей строительных	м2	58,00	450,00	26 100,00
<b>Итого</b>					<b>3 759 343,20</b>
<b>в том числе НДС 18%</b>					<b>573 459,13</b>

## ДОГОВОР ПОДРЯДА № 5

г. Санкт-Петербург

20.05.2014 г.

ООО «Адмирал-МО» именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава с одной стороны, и ООО «ЭргоГаз-Монтаж», именуемое в дальнейшем Подрядчик, в лице генерального директора Немцова И.П., действующего на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 ЗАКАЗЧИК поручает, а ПОДРЯДЧИК принимает на себя обязательства по строительству отдельно стоящей котельной по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1 (далее Объект). В обязательства ПОДРЯДЧИКА входят следующие виды работ:

1.1.1. СМР по строительству отдельно стоящей котельной в объеме рабочего проекта шифр 17-2013, разработанного ООО «Проектное Бюро «Инновационная Теплоэнергетика» 2013 г. за исключением работ, указанных в п. 1.1.4, выполняемых собственными силами ЗАКАЗЧИКА

1.1.2. Получение акта допуска электроустановок котельных в постоянную эксплуатацию.

1.1.3. Проведение пусконаладочных работ с составлением технического отчета.

1.1.4. Перечень работ, не входящих в объем выполняемых работ ПОДРЯДЧИКОМ в рамках проекта шифр 17-2013, выполняемых собственными силами ЗАКАЗЧИКА

- Монтаж системы канализации котельной ниже нулевой отметки пола котельной, выпуски в дренажный колодец

- Монтаж фундаментов котельной, дымовой трубы, фундамента резервуара для дизельного топлива, фундаментов – постаментов для котлов

- Монтаж футляров в фундаментах для прокладки инженерных коммуникаций

- Монтаж ограждающих конструкций и крыши здания котельной из металлопроката и сэндвич панелей

- Монтаж брандмауэрной стены из кирпича, штукатурка стены, окраска стены в соответствии с проектом

- Монтаж окон и двери здания котельной

- Монтаж дефлектора вытяжной вентиляции

- Организация уклонов пола в сторону трапов в помещении котельной, укладка напольной плитки из керамогранита

- Штукатурка цоколя котельной, окраска цоколя котельной в соответствии с проектом

- Огнезащитная покраска металлоконструкций здания котельной в соответствии с проектом

1.2 Сроки выполнения работ по настоящему договору:

1.2.1. Срок начала выполнения работ по данному договору с момента выполнения п. 2.1.1 и п. 3.3.1.

1.2.2. Срок окончания работ по настоящему договору три месяца с момента начала выполнения работ

1.3 ПОДРЯДЧИК обязуется выполнить все работы по настоящему договору собственными силами, используя собственные расходные материалы, своими инструментами и техническими средствами. Привлечение ПОДРЯДЧИКОМ к производству работ, составляющий предмет настоящего договора третьих лиц будет расцениваться ЗАКАЗЧИКОМ как личная инициатива ПОДРЯДЧИКА, которая не влечет за собой изменения каких-либо условий настоящего договора, в том числе его цены и сроков выполнения работ.

ЗАКАЗЧИК



ПОДРЯДЧИК



## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1 Обязанности ЗАКАЗЧИКА

2.1.1 Выдать рабочий проект отдельно стоящей котельной шифр 17-2013, разработанного ООО «Проектное Бюро «Инновационная Теплоэнергетика» 2013 г. утвержденный «В производство работ»

2.1.2. В срок до 1 июня 2014 г. обеспечить выполнение комплекса работ указанного в п.1.1.4

2.1.3. Обеспечить возможность установки котлов на подготовленные постаменты в промежуток между заливкой фундаментов и началом монтажа ограждающих конструкций котельной, на не ранее 1-го месяца с момента выполнения п.3.3.1 (Срок поставки котлов на площадку ЗАКАЗЧИКА)

2.1.4 К моменту начала работ обеспечить ПОДРЯДЧИКУ фактический допуск ПОДРЯДЧИКА на ОБЪЕКТ.

2.1.5 Осуществлять на ОБЪЕКТЕ постоянный инженерный контроль за выполнением работ.

2.1.6 Заказчик также обязан оперативно оказать помощь в решении всех организационных и технических вопросов, которые могут возникнуть у ПОДРЯДЧИКА, связанные со строительством и сдачей приемочной комиссии газопровода и котельной по объекту, для чего приказом назначает своего полномочного представителя, в обязанности которого входит всемерная помощь ПОДРЯДЧИКУ с правом подписи двухсторонних актов, протоколов и других документов, определяющих срок сдачи работ и материальную ответственность по акту за все материалы, инструменты, оборудование, механизмы и другие ценности, сданные ПОДРЯДЧИКОМ ЗАКАЗЧИКУ под охрану.

2.1.7 Принять и оплатить выполненные ПОДРЯДЧИКОМ работы в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

2.1.8 На момент сдачи ПОДРЯДЧИКОМ электроустановок котельной в эксплуатацию, ЗАКАЗЧИК обязан предоставить акт-допуск электроустановок здания в эксплуатацию.

### 2.2 Обязанности ПОДРЯДЧИКА

2.2.1 Произвести строительство котельной в соответствии с проектом. Провести пусконаладочные работы. Сдать ЗАКАЗЧИКУ и комиссии на условиях настоящего договора: выполненные работы согласно требований нормативно-технической документации.

2.2.2 Обеспечить надлежащее качество выполняемых работ в соответствии со СНиПами на данные виды работ.

2.2.3 При производстве работ на территории ЗАКАЗЧИКА соблюдать внутренний режим и правила ТБ и ОТ и ПБ.

2.2.4 Предоставить возможность ЗАКАЗЧИКУ или его уполномоченному представителю в любое время осуществлять контроль за ходом работ, за соблюдением технических норм и правил, за качеством работ.

2.2.5 Согласовывать с ЗАКАЗЧИКОМ и с контролирующими органами все вынужденные отступления от проекта.

## 3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Стоимость строительно-монтажных работ по строительству котельной, производимых в рамках настоящего договора, определяется локальной сметой – Приложение №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.1.1 В случае не выполнения Подрядчиком своих обязательств по настоящему договору качественно и своевременно ЗАКАЗЧИК вправе удержать сумму в размере до 0,1 % в день, от стоимости, не выполненной в срок работы, но не более 10% от суммы договора.

3.1.2. В случае задержки оплаты по актам выполненных работ более чем на 5 дней, Заказчик обязуется выплатить пенью в размере 0,1 % в день, от невыплаченной своевременно суммы, но не более 10%. Срок окончания работ переносится на количество дней задержки оплаты по актам выполненных работ.

ЗАКАЗЧИК \_\_\_\_\_

ПОДРЯДЧИК \_\_\_\_\_

3.1.3. В случае задержки передачи помещения котельной ПОДРЯДЧИКУ для выполнения работ в соответствии с п.2.1.2. срок окончания работ переносится на количество дней задержки выполнения мероприятий, указанных в п.1.1.4

3.2 Днем платежа считается дата с момента списания денежных средств на счет ПОДРЯДЧИКА.

3.3 Оплата по настоящему договору производится в следующем порядке:

3.3.1. Аванс на приобретение материалов для строительства котельной в размере 70 % от стоимости строительства котельной – приложения №1, выплачивается Подрядчику в течении 5 (пяти) банковских дней, заключения настоящего договора

3.3.2 Оставшиеся суммы оплачиваются ЗАКАЗЧИКОМ в течении 10 (десяти) банковских дней с даты подписания промежуточных актов выполненных работ.

3.4 ЗАКАЗЧИК в течении 10 дней со дня получения акта сдачи-приемки работ направляет ПОДРЯДЧИКУ подписанный акт или мотивированный отказ от приемки работ. В случае мотивированного отказа от приемки работ стороны обязаны составить двухсторонний акт с перечнем и сроками выполнения необходимых доработок. При отсутствии подписанного акта или мотивированного отказа от приемки работ по истечении 15 дней с момента передачи акта ЗАКАЗЧИКУ, работа считается принятой ЗАКАЗЧИКОМ.

#### 4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1 Сдача ПОДРЯДЧИКОМ выполненных работ и приемка их ЗАКАЗЧИКОМ оформляется актом приемки работ (КС-2) и справкой (КС-3).

4.2 Окончанием работ по настоящему договору считается подписание акта комплексного опробования оборудования котельной.

4.3 Подрядчик гарантирует:

-Надлежащее качество используемых материалов, конструкций, оборудования и систем, соответствия их проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;

-Качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими нормами и техническими условиями;

-Своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантированной эксплуатации объекта.

4.3.1 Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта, материалов и работ устанавливается 12 месяцев с даты подписания сторонами акта приемки выполненных работ. Если в период гарантийной эксплуатации объекта обнаружены дефекты, препятствующие его нормальной эксплуатации, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения, Подрядчик обязан командировать своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения Заказчика. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения объекта со стороны третьих лиц.

4.4 Приемка выполненных работ производится путем передачи Подрядчиком Заказчику по Акту приема – передачи исполнительной документации.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, САНКЦИИ И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

5.1 За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору, ЗАКАЗЧИК и ПОДРЯДЧИК несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ЗАКАЗЧИК



ПОДРЯДЧИК





5.2 Все споры и разногласия, возникающие из настоящего договора, решаются путем переговоров. При не достижении согласия по спорным вопросам они подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Лен. области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1 Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения обязательств сторонами.

6.2 Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в случае систематических (более 2-х раз) нарушений одной из Сторон условий настоящего договора.

6.3 Настоящий договор, может быть расторгнут по решению ЗАКАЗЧИКА в случае консервации или прекращения строительства Объекта. В этом случае ЗАКАЗЧИК должен письменно уведомить Подрядчика за десять календарных дней о предполагаемой консервации или прекращении строительства и оплатить ПОДРЯДЧИКУ в полном объеме выполненные им до момента консервации работы, стоимость материалов и расходы на вывоз оборудования.

6.4 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы.

6.5 Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на это представителями Сторон.

6.6 Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.7 К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 - Локальная смета на строительство отдельно стоящей котельной ООО "Адмирал-МО"

## 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Адмирал-МО»  
142700, Московская область, Ленинский р-н, Видное г, Промзона Завода Гипсобетон мер, мебельная фабрика  
Тел. +7(962)-684-77-00  
ИНН 5003106928 КПП 500301001  
р/сч 40702810000050000042 в Филиал «Павелецкий» ОАО «Банк БФА», г. Москва  
К/с 30101810600000000724 в отделении № 1 Московского ГТУ Банка России  
БИК 044583724

**ПОДРЯДЧИК:** Общество с ограниченной ответственностью «ЭргоГаз-Монтаж»  
196066, г. Санкт-Петербург, пр. Ленинский, д. 159, лит.А, пом ЗН тел. (812) 456 58 68  
факс: 456 58 67  
ИНН 7810087669 КПП 781001001 р/сч 40702810768000005263 к/сч 30101810200000000704 в Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге  
г. Санкт-Петербург БИК 044030704  
ОКПО 98579902 ОГРН 1079847060314

**ЗАКАЗЧИК:**

Генеральный директор

ООО «Адмирал-МО»



Сауди И.Ю.

**ПОДРЯДЧИК:**

Генеральный директор

ООО «ЭргоГаз-Монтаж»



И.П. Немцов



СОГЛАСОВАНО: Генеральный директор ООО «ЭргоГаз-Монтаж» Немцов И.П.

" 20 " мая 2014 г.



УТВЕРЖДАЮ: Генеральный директор ООО «Адмирал-МО»

" 20 " мая 2014 г.

ООО "Адмирал-МО"

(наименование стройки)

Котельная

(наименование объекта)

**ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА №1**

Локальная смета на строительство отдельно стоящей котельной ООО "Адмирал-МО"

Основание: Договор подряда №5 от 20.05.2014 г.

Сметная стоимость

- строительных работ
- монтажных работ
- оборудования
- прочих работ

- 7998192 руб.
- 6754241 руб.
- 962951 руб.
- 0 руб.
- 281000 руб.
- 307313 руб.
- 1883 чел. час.

Средства на оплату труда

Нормативная трудоемкость

Смета составлена в ценах 2000 года

№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат	Количество и единица измерения	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч	
				всего	эксплуатации машин	всего	оплаты труда	эксплуатации машин	не занятых обслуживанием занятых обслуживанием машин	
									оплаты труда	в т.ч. оплаты труда
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			4							

**Раздел 1. ТМ**

1	ТЕР-18-01-002-10 Доп.вып.2, 2003	УСТАНОВКА КОТЛОВ СТАЛЬНЫХ ЖАРТУРНЫХ ПАРОВОДГРЕЙНЫХ: НА ЖИДКОМ ТОПЛИВЕ ИЛИ ГАЗЕ ТЕПЛОПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ, МВт (Ккал/ч) до 0,84 (0,72)	2	2593,36	994,34	5186,72	2263,78	1988,68	97,45	194,9
			ШТ	1131,89	139,66			279,32	10,05	20,1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	ССЦ01-300-9172-012	КЛАПАНЫ 17НЖ14НЖ Д. 50 ММ 4 МПА ПРЕДОХРАНИТЕЛЬНЫЕ ПРУЖИННЫЕ ПОЛНОПОДЪЕМНЫЕ ФЛАНЦЕВЫЕ	4	5680,75		22723				
3	ССЦ01-300-9507-006	ФЛАНЦЫ СТАЛЬНЫЕ ИЗОЛИРУЮЩИЕ Д. 108 ММ	ШТ	1013,88		12166,56				
4	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	КОТЕЛ VISSMANN VITORLEX PV1 781-950 КВТ	1	691986,96		691986,96				
5	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	КОТЕЛ VISSMANN VITORLEX PV1 781-950 КВТ	ШТ.	591277,68		591277,68				
6	ТЕР-19-01-003-06	УСТАНОВКА ГАЗОГОРЕЛОЧНЫХ УСТРОЙСТВ С ГОРЕЛКАМИ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ ДО 120 МЗ.Ч	ШТ.	2324,48	17,98	4648,96	446,4	35,96	16,46	32,92
7	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	ГОРЕЛКА OILON GKP-90H	ШТ	223,2	1,82			3,64	0,14	0,28
8	ТЕР-16-02-006-06	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ОБЪЕЗКИ КОТЛОВ, ВОДОНАГРЕВАТЕЛЕЙ И НАСОСОВ ИЗ СТАЛЬНЫХ БЕСШОВНЫХ И ЭЛЕКТРОСВАРНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 200 ММ	ШТ.	2074,25	64,73	712840		9,71	5,24	0,79
9	ССЦ01-103-0190	ТРУБЫ ЭЛЕКТРОСВАРНЫЕ ПРЯМОШОВНЫЕ 219Х6 ММ	100М	299		4485				
10	ССЦ01-300-9410-056	ЗАТВОРЫ ГИДРАВЛИЧЕСКИЕ ТИПА УГ-6 Д.200 ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ И ЛИСТОВОЙ СТАЛИ (В ГИДРОИЗОЛЯЦИИ)	М	6783,92		40703,52				
11	ТЕР-16-02-006-05	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ОБЪЕЗКИ КОТЛОВ, ВОДОНАГРЕВАТЕЛЕЙ И НАСОСОВ ИЗ СТАЛЬНЫХ БЕСШОВНЫХ И ЭЛЕКТРОСВАРНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 150 ММ	ШТ	1898,95	325,93	474,74	358,54	81,48	123,21	30,8
12	ССЦ01-103-0176	ТРУБЫ ЭЛЕКТРОСВАРНЫЕ ПРЯМОШОВНЫЕ 159Х4,5 ММ	100М	1434,16	43,94			10,99	3,54	0,89
13	ССЦ01-300-9410-029	ЗАТВОРЫ ГИДРАВЛИЧЕСКИЕ ТИПА УГ-6 Д.150 ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ И ЛИСТОВОЙ СТАЛИ (В ГИДРОИЗОЛЯЦИИ)	М	166		4150				
14	ССЦ01-300-9410-052	ЗАТВОРЫ ПОВОРОТНЫЕ ДИСКОВЫЕ С РУЧНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ, РУ 1,6 МПА, Д. 100 ММ	ШТ	5353,92		53539,2				
15	ССЦ01-103-0161	ТРУБЫ ЭЛЕКТРОСВАРНЫЕ ПРЯМОШОВНЫЕ 108 Х4 ММ	ШТ	2233,68		22336,8				
16	ТЕР-16-02-006-04	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ОБЪЕЗКИ КОТЛОВ, ВОДОНАГРЕВАТЕЛЕЙ И НАСОСОВ ИЗ СТАЛЬНЫХ БЕСШОВНЫХ И ЭЛЕКТРОСВАРНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 100 ММ	М	98		2450				
17	ССЦ01-300-9410-051	ЗАТВОРЫ ПОВОРОТНЫЕ ДИСКОВЫЕ С РУЧНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ, РУ 1,6 МПА, Д. 50 ММ	ШТ	1234,98	186,95	247	196,65	37,39	82,28	16,46
18	ССЦ01-300-9230-270	КРАН ШАРОВОЙ ТЕСНО-С Д=40 ММ	100М	983,25	30,7			6,14	2,49	0,5
19	ССЦ01-300-9230-	КРАН ШАРОВОЙ ТЕСНО-С Д=32 ММ	ШТ	1533,44		18401,28				
			ШТ	433,08		2598,48				
			ШТ	303,68		1518,4				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
269										
20	ССЦ01-300-9230-258	КРАН ШАРОВОЙ ТЕСНО- А Д= 20 ММ	ШТ	2	68,66	137,32				
21	ССЦ01-300-9230-257	КРАН ШАРОВОЙ ТЕСНО- А Д= 15 ММ ПОЛНОПРОХОДНОЙ, С ВНУТРЕННЕЙ РЕЗЬБОЙ, ЛАТУННЫЙ	ШТ	15	47,54	713,1				
22	ССЦ01-103-0155	ТРУБЫ ЭЛЕКТРОСВАРНЫЕ ПРЯМОШОВНЫЕ 89Х4 ММ	ШТ	10	71	710				
23	ССЦ01-103-0144	ТРУБЫ ЭЛЕКТРОСВАРНЫЕ ПРЯМОШОВНЫЕ 76Х3.5 ММ	М	5	45	225				
24	ССЦ01-103-0358	ТРУБЫ БЕСШОВНЫЕ ГОРЯЧЕДЕФОРМИРОВАННЫЕ 57 Х4 ММ	М	5	43	215				
25	ТЕР-16-06-005-01	УСТАНОВКА СЧЕТЧИКОВ (ВОДОМЕРОВ) ДИАМЕТРОМ ДО 40 ММ	ШТ	1	6,41	6,41	4,71	0,69	0,41	0,41
26	ССЦ01-300-9050-008	СЧЕТЧИКИ ВОДЫ ВСХ- 20	ШТ	1	485,85	485,85		0,12	0,01	0,01
27	ТЕР-16-06-005-05	УСТАНОВКА СЧЕТЧИКОВ (ВОДОМЕРОВ) ДИАМЕТРОМ ДО 150 ММ	ШТ	2	184,28	368,56	68,32	18,88	2,97	5,94
28	ССЦ01-300-9050-028	СЧЕТЧИКИ ВОДЫ ВСГ- 150	ШТ	2	8723,54	17447,08		0,78	0,03	0,06
29	ТЕР-16-07-005-02	ГИДРАВЛИЧЕСКОЕ ИСПЫТАНИЕ ТРУБОПРОВОДОВ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ, ВОДОПРОВОДА И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ ДИАМЕТРОМ ДО 100 ММ	ШТ	0,43	85,13	36,61	30,66	1,5	5,01	2,15
30	ТЕР-18-04-001-11 Доп. вып. 2, 2003	УСТАНОВКА БАКОВ РАСШИРИТЕЛЬНЫХ КРУГЛЫХ И ПРЯМОУГОЛЬНЫХ ВМЕСТИМОСТЬЮ ДО 1.5 М3	100М	2	163,46	326,92	266,86	46,5	12,32	24,84
31	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	БАК РАСШИРИТЕЛЬНЫЙ МЕМБРАННЫЙ 1000Л Reflex G	ШТ	2	38917	77834		4,82	0,18	0,36
32	ТЕР-18-04-001-01 СИ N10 2008	УСТАНОВКА БАКОВ РАСШИРИТЕЛЬНЫХ КРУГЛЫХ И ПРЯМОУГОЛЬНЫХ ВМЕСТИМОСТЬЮ. 0.1 М3	ШТ.	2	61,95	123,9	87,28	27,16	4,03	8,06
33	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	БАК РАСШИРИТЕЛЬНЫЙ МЕМБРАННЫЙ 100Л	БАК	2	43,64	42640		4,12	0,16	0,32
34	ТЕР-18-05-001-01 Доп. Вып. 2 2003г.	УСТАНОВКА НАСОСОВ ЦЕНТРОБЕЖНЫХ С ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕМ МАССА АГРЕГАТА ДО 0,1Т	ШТ.	9	248,57	2237,13	1464,48	123,21	14,17	127,53
35	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	НАСОС GRUNDFOS TP 50- 30/4	ШТ	2	162,72	54640		10,26	0,08	0,72
36	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	НАСОС GRUNDFOS TP 40- 130/4	ШТ.	2	44567	89134				
37	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	НАСОС GRUNDFOS TP 100- 240/2	ШТ.	2	68808	137616				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ЦЕНА										
38	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	НАСОС WILO TOP Z- 25/10	ШТ.	2	18000	36000				
39	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	НАСОС WILO TM32/7	ШТ.	1	5900	5900				
40	ТЕР-18-06-003-01	УСТАНОВКА ВОЗДУХОСБОРНИКОВ НАРУЖНЫМ ДИАМЕТРОМ 76 ММ	ШТ.	5	55,63	278,15	70,4	29,85	1,21	6,05
41	ССЦ01-300-1139	ВОЗДУХОСБОРНИКИ ИЗ СТАЛЬНЫХ БЕСШОВНЫХ И СВАРНЫХ ТРУБ НАРУЖНЫМ ДИАМЕТРОМ КОРПУСА 76 ММ	ШТ	5	121	605		4,8	0,08	0,4
42	ТЕР-18-06-007-09	УСТАНОВКА ФИЛЬТРОВ ДИАМЕТРОМ 150 ММ	ШТ	0,1	1041,88	333,76	62,99	33,38	52,76	5,28
43	ССЦ01-300-9503-010	ФИЛЬТРЫ МАГНИТНЫЕ ДЛЯ ОЧИСТКИ ВОДЫ ФМФ Д 150 ММ	10ШТ	1	629,88	26,15		2,62	1,99	0,2
44	ТЕР-18-06-007-03	УСТАНОВКА ФИЛЬТРОВ ДИАМЕТРОМ 40 ММ	ШТ	1	4464,84	4464,84				
45	ССЦ01-300-9501-052	ФИЛЬТРЫ СЕТЧАНЫЕ ФИРМЫ "DANFOSS" Y222 40 ПАТУННЫЕ С ВНУТРЕННЕЙ РЕЗЬБОЙ (1,6 МПА)	ШТ	0,1	204,89	71,79	11,84	7,18	9,92	0,99
46	ТЕР-18-06-007-02	УСТАНОВКА ФИЛЬТРОВ ДИАМЕТРОМ 32 ММ	10ШТ	1	118,43	5,99		0,6	0,51	0,05
47	ССЦ01-300-9501-051	ФИЛЬТРЫ СЕТЧАНЫЕ ФИРМЫ "DANFOSS" Y222 32 ПАТУННЫЕ С ВНУТРЕННЕЙ РЕЗЬБОЙ (1,6 МПА)	ШТ	1	889,73	889,73				
48	ТЕРм-32-02-012-05	ЛИНИЯ ХИМИЧЕСКОЙ ПОДГОТОВКИ	КОМПЛЕКТ	1	787,26	297,35	464,6	297,35	40,4	40,4
49	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	УСТАНОВКА ХИМВОДОПОДГОТОВКИ Комплексон- 6 0,5 м3/ч	ШТ.	1	25900	25900		38,75	2,76	2,76
50	ТЕР-17-01-002-03	УСТАНОВКА СМЕСИТЕЛЕЙ	ШТ.	0,2	103,3	0,07	16,48	0,01	7	1,4
51	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	Трехходовой клапан смесительный Ру16 VF3	10ШТ	1	82,39	82,39				
52	ТЕР-16-05-001-01	УСТАНОВКА ВЕНТИЛЕЙ, ЗАДВИЖЕК, ЗАТВОРОВ, КЛАПАНОВ ОБРАТНЫХ, КРАНОВ ПРОХОДНЫХ НА ТРУБОПРОВОДАХ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 25 ММ	ШТ	1	32180,1	32180,1				
53	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	Соленоидный клапан типа EV220B H3	ШТ	1	50,22	4,03	16,32	4,03	1,47	1,47
54	ТЕР-18-02-003-01	УСТАНОВКА ВОДОПОДГРЕВАТЕЛЕЙ ЕМКОСТНЫХ ВМЕСТИМОСТЬЮ ДО 1 М3	ШТ	1	16,32	0,12		0,12	0,01	0,01
	Доп.вып.2, 2003		ШТ	1	3711,6	3711,6				
			ШТ	2	352,44	53,18	335,56	106,36	14,61	29,22
			ШТ	1	167,78	5,93		11,86	0,43	0,86

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
55	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА БОЙЛЕР REFLEX 750л		2	59000		118000				
56	ТЕР-26-01-001-01 ИЗОЛЯЦИЯ ГОРЯЧИХ ПОВЕРХНОСТЕЙ ИЗОЛЯЦИЯ ТРУБОПРОВОДОВ КОНСТРУКЦИЯМИ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫМИ КОМПЛЕКТНЫМИ НА ОСНОВЕ ЦИЛИНДРОВ МИНЕРАЛОВАТНЫХ НА СИНТЕТИЧЕСКОМ СВЯЗУЩЕМ		3	1098,56	51,42	3295,68	1425,87	154,26	36,31	108,93
57	ССЦ01-104-9093-018 ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д. 108 ММ (ROCKWOOL)		М3	475,29	8,62			25,86	0,75	2,25
58	ССЦ01-104-9093-021 ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д. 159 ММ (ROCKWOOL)		М	103,21		1032,1				
59	ССЦ01-104-9093-012 ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д. 57 ММ (ROCKWOOL)		М	129,05		645,25				
60	ССЦ01-104-9093-017 ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д. 89 ММ (ROCKWOOL)		М	78,71		393,55				
61	ССЦ01-104-9093-022 ЦИЛИНДРЫ МИНЕРАЛОВАТНЫЕ КАШИРОВАННЫЕ АЛЮМ. ФОЛЬГОЙ ТОЛЩ. 40 ММ, Д. 219 ММ (ROCKWOOL)		М	98,01		980,1				
			10	169,17		1691,7				
<b>Итого: Раздел 1. ТМ</b>						<b>2855349,41</b>	<b>7912,75</b>	<b>3070,9</b>	<b>414,87</b>	<b>665,1</b>
	Прямые затраты					2855349,41				
	Материальные затраты, в т.ч.					2844365,76				
	Материалы, учтенные расценками					8365,18				
	Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах					248520,34				
	Материалы, не учтенные расценками по справочникам					2587480,24				
	Эксплуатация машин					3070,9				
	в тч ЗП машинистов					414,87				
	Основная зарплата					7912,75				
	ОЗП с учетом стесненности			1		7912,75				
	ЭМ с учетом стесненности			1		3070,9				
	ЗМ с учетом стесненности			1		414,87				
	---Переход в текущие цены---СИ №03/2014 т.1.2 2000г.									
	Зплата основных рабочих			13,393		105975,46				
	Зплата машинистов			13,393		5556,36				
	Эксплуатация машин			10,339		31750,03				
	Материалы, учтенные расценками с индексом			4,935		41282,16				
	Материалы, не учтенные расценками с индексом			4,935		1226447,88				
	Материалы, не учтенные расценками по справочникам			1		2587480,24				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Итого материалы в текущих ценах									
	Итого в текущих ценах									
	Накладные расходы от ФОТ									
	Сметная прибыль от ФОТ									
	Итого									
	Временные здания и сооружения									
	ИТОГО									
	Проведение пусконаладочных работ с подготовкой технического отчета									
	ИТОГО									
	3655210,28									
	3992935,77									
	121569,68									
	73611									
	4188116,45									
	75386,09									
	4263502,54									
	150000									
	4413502,54									
<b>Раздел 2. АТМ</b>										
62	ТЕР-18-07-001-02	УСТАНОВКА КОНТРОЛЬНО-ИЗМЕРИТЕЛЬНЫХ ПРИБОРОВ: МАНОМЕТРОВ С ТРЕХХОДОВЫМ КРАНОМ	39	3,68	143,52	104,13	0,22			8,58
			КОМПЛЕКТ	2,67						
63	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	МАНОМЕТР ДМ-2-100-1-4	36	1055,05	37981,8					
			ШТ.							
64	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	МАНОМЕТР ДМ-2-100-1-10	3	1128,4	3385,2					
			ШТ.							
65	ТЕР-18-07-001-04	УСТАНОВКА КОНТРОЛЬНО-ИЗМЕРИТЕЛЬНЫХ ПРИБОРОВ ТЕРМОМЕТРОВ В ОПРАВЕ (ПРЯМЫХ И УГЛОВЫХ)	16	5,22	83,52	56,96	0,31			4,96
			КОМПЛЕКТ	3,56						
66	ССЦ01-300-9340-036	ТЕРМОМЕТРЫ ПОКАЗЫВАЮЩИЕ ТКП-100ЭК	16	791	12656					
			ШТ							
67	ТЕРМ-11-04-005-01	АППАРАТУРА СДАУ, АСДУ, АИС, АСУТП, ПАЗ, ПУЛЬТ, РАБОЧЕЕ МЕСТО, МАССА ДО 0.3 Т	1	358,95	358,95	223,81	93,42	20,2	20,2	20,2
			ШТ	223,81	12,77			12,77	0,95	0,95
68	ТЕРМ-11-04-020-01	РАЗДЕЛКА КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ В РАЗЪЕМЫ, РАЗЪЕМЫ ШТЕПСЕЛЬНЫЕ С РАЗДЕЛКОЙ И ВКЛЮЧЕНИЕМ ЭКРАНИРОВАННОГО КАБЕЛЯ - СЕЧЕНИЕ ЖИЛЫ ДО 1 ММ2, КОЛИЧЕСТВО ПОДКЛЮЧАЕМЫХ ЖИЛ 14 ШТ.	26	30,34	788,84	628,16			2,06	53,56
			ШТ	24,16						
69	ТЕРМ-11-04-028-01	РАЗДЕЛКА КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ В РАЗЪЕМЫ, ВКЛЮЧЕНИЕ В АППАРАТУРУ ШТЕПСЕЛЬНЫХ РАЗЪЕМОВ КОЛИЧЕСТВО КОНТАКТОВ В РАЗЪЕМЕ ДО 14 ШТ.	26	2,53	65,78	65,78			0,22	5,72
			ШТ	2,53						
70	ТЕРМ-11-04-029-04	РАЗДЕЛКА КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ В РАЗЪЕМЫ, СБОРКА КАБЕЛЯ МНОГОЖИЛЬНОГО В ПЛАСТИКАТНОЙ ТРУБКЕ, ВНУТРЕННИЙ ДИАМЕТР ТРУБКИ ДО 40 ММ	300	29,95	8985	6831			1,85	555
			М	22,77						
71	ТЕРМ-11-06-002-01	КОМПЛЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ ОПЕРАТОРСКИХ (ДИСПЕТЧЕРСКИХ) ПОМЕЩЕНИЙ. ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ПРОВОДКИ В ШИТАХ И ПУЛЬТАХ ШКАФНЫХ И ПАНЕЛЬНЫХ	2	136,23	276,46	251,4			9,27	18,54
			100М	125,7						
72	ТЕРМ-11-04-004-01	АППАРАТУРА СДАУ, АСДУ, АИС, АСУТП, ПАЗ, АППАРАТ НАСТЕННЫЙ, МАССА ОТ 0,15 Т ДО 0,2 Т	1	230,06	230,06	115,99	89,8	10,1	10,1	10,1
			ШТ	115,99	12,2		12,2	0,9	0,9	0,9
73	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	ТЕПЛОВЫЧИСЛИТЕЛЬ СПТ-961	1	16906,78	16906,78					
			ШТ							
74	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	КОМПОНЕНТЫ КАСКАДНОЙ КОТЕЛЬНОЙ	1	15728	15728					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	ЦЕНА									
75	ССЦ01-500-9001-044	КАБЕЛЬ NYM 5X1,5 MM2	КОМПЛЕКТ	10450		2090				
			0,2							
			1000M							
76	ССЦ01-500-9001-045	КАБЕЛЬ NYM 5X2,5 MM2		13486		5386,4				
			0,4							
			1000M							
77	ССЦ01-500-9801-026	КАБЕЛЬ-КАНАЛЫ 70X52 КС (2 М)		50,8		1524				
			30							
			M							
78	ССЦ01-501-0623-002	КАБЕЛЬ СИЛОВОЙ ВВГ 5X 2,5 MM2 0,66KV		12877,2		7211,23				
			0,56							
			1000M							
79	ССЦ01-503-0013	КАБЕЛЬ КВВГ 7X1 MM2		8916,3		1089,96				
			0,12							
			1000M							
80	ТЕРм-11-04-005-01	АППАРАТУРА СДАУ, АСДУ, АИС, АСУТП, ПАЗ, ПУЛЬТ, РАБОЧЕЕ МЕСТО, МАССА ДО 0,3 Т		358,95	93,42	358,95	223,81	93,42	20,2	20,2
			1							
			ШТ	223,81	12,77			12,77	0,95	0,95
81	ТЕРм-12-15-003-01	ПРИВОДЫ ДИСТАНЦИОННЫЕ. ЭЛЕКТРОПРИВОДЫ КОЛОНКОВЫЕ, МАССА 27 КГ		1412,98	963,78	14,13	4,49	9,64	40	0,4
			0,01							
			T	449,2	192,92			1,93	12,21	0,12
82	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	Электропривод редукторный трехпозиционный 230В, 50 Гц АМV25		24019		24019				
			1							
			ШТ							
83	ТЕРм-11-06-001-01	КОМПЛЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ ОПЕРАТОРСКИХ (ДИСПЕТЧЕРСКИХ) ПОМЕЩЕНИЙ. ШИТЫ И ПУЛЬТЫ МАССОЙ ДО 50 КГ		189,14	10,56	189,14	56,33	10,56	5,15	5,15
			1							
			ШТ	56,33	0,98			0,98	0,07	0,07
84	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	ГАЗОАНАЛИЗАТОР ЭССА		30240		30240				
			1							
			КОМПЛЕКТ							
<b>Итого: Раздел 2. АТМ</b>					<b>8561,86</b>	<b>296,84</b>	<b>8561,86</b>	<b>296,84</b>	<b>702,41</b>	<b>702,41</b>
						<b>40,65</b>	<b>40,65</b>	<b>40,65</b>	<b>2,99</b>	<b>2,99</b>

Прямые затраты	169692,72									
Материальные затраты, в т.ч.	160834,02									
Материалы, учтенные расценками	2635,65									
Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах	69684,59									
Материалы, не учтенные расценками по справочникам	88513,78									
Эксплуатация машин в тч ЗП машинистов	296,84									
Основная зарплата	40,65									
ОЗП с учетом стесненности	8561,86									
ЭМ с учетом стесненности	8561,86		1							
ЗМ с учетом стесненности	296,84		1							
ЗМ с учетом стесненности	40,65		1							



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		---Переход в текущие цены---СИ №01/2013 т.1.2 2000г.								
		З/плата основных рабочих		13,393		114668,99				
		З/плата машинистов		13,165		535,16				
		Эксплуатация машин		10,339		3069,03				
		Материалы, учтенные расценками с индексом		4,935		13006,93				
		Материалы, не учтенные расценками с индексом		4,935		343893,46				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1		88513,78				
		Итого материалы в текущих ценах				445414,17				
		Итого в текущих ценах				563152,19				
		Накладные расходы от ФОТ		81 %		93315,36				
		Сметная прибыль от ФОТ		52 %		59906,16				
		Итого				716373,71				
		Временные здания и сооружения		1,8 %		12894,73				
		Итого				729268,44				
<b>Раздел 3. ЭМ</b>										
85	ССЦ01-500-9014-022	ГЛАВНЫЕ ЩИТЫ ВВОДА И УЧЕТА ГЩВУ-2 (БЕЗ ЭЛ СЧЕТЧИКОВ)	1	15800		15800				
86	ССЦ01-550-1010-018	СЧЕТЧИКИ ЭЛ/ЭНЕРГИИ ТРЕХФАЗНЫЕ ЦЭ2727М 5(10), 5(50), 10(100)А, ЭЛЕКТРОННЫЕ МНОГОТАРИФНЫЕ	2	2300		4600				
87	ССЦ01-545-3175	ПУСКАТЕЛИ ЭЛЕКТРОМАГНИТНЫЕ ПМА-6602М УХЛАВ РЕВЕРСИВНЫЕ С РЕЛЕ, БЕЗ КНОПОК	10	5052		50520				
88	ССЦ01-500-9011-013	ВЫКЛЮЧАТЕЛИ АВТОМАТИЧЕСКИЕ ВА57Ф35 16А 3-Х ПОЛЮСНЫЕ	14	530		7420				
89	ССЦ01-501-9011-020	ВЫКЛЮЧАТЕЛИ АВТОМАТИЧЕСКИЕ КРЕПЛЕНИЕМ НА DIN-РЕЙКУ	12	150		1800				
90	ТЕРМ-11-04-020-01	РАЗДЕЛКА КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ В РАЗЪЕМЫ РАЗЪЕМЫ ШТЕПСЕЛЬНЫЕ С РАЗДЕЛКОЙ И ВКЛЮЧЕНИЕМ ЭКРАНИРОВАННОГО КАБЕЛЯ - СЕЧЕНИЕ ЖИЛЫ ДО 1 ММ2, КОЛИЧЕСТВО ПОДКЛЮЧАЕМЫХ ЖИЛ 14 ШТ.	12	30,34		364,08	289,92	2,06		24,72
91	ТЕРМ-11-04-028-01	РАЗДЕЛКА КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ В РАЗЪЕМЫ, ВКЛЮЧЕНИЕ В АППАРАТУРУ ШТЕПСЕЛЬНЫХ РАЗЪЕМОВ КОЛИЧЕСТВО КОНТАКТОВ В РАЗЪЕМЕ ДО 14 ШТ.	12	2,53		30,36	30,36	0,22		2,64
92	ТЕРМ-11-06-002-01	КОМПЛЕКТЫ ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ ОПЕРАТОРСКИХ (ДИСПЕТЧЕРСКИХ) ПОМЕЩЕНИЙ. ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ПРОВОДКИ В ЩИТАХ И ПУЛЬТАХ ШКАФНЫХ И ПАНЕЛЬНЫХ	0,64	138,23		88,47	80,45	9,27		5,93
93	ССЦ01-500-9001-042	КАБЕЛЬ НУМ 4Х1,5 ММ2	100М	125,7		214,43				
94	ССЦ01-500-9001-040	КАБЕЛЬ НУМ 3Х1,5 ММ2	0,15	6248,4		937,26				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
95	ССЦ01-500-9001-043	КАБЕЛЬ NYM 4X2,5 MM2	0,052	11069,3		575,6				
			1000M							
96	ССЦ01-500-9001-535	КАБЕЛЬ СИЛОВОЙ АВВГ 5X10 MM2 0.66КВ	0,07	14000		980				
			1000M							
97	ССЦ01-500-9001-536	КАБЕЛЬ СИЛОВОЙ АВВГ 5X16 MM2 0.66КВ	0,09	21570		1941,3				
			1000M							
98	ССЦ01-500-9801-026	КАБЕЛЬ-КАНАЛЫ 70X52 КС (2 М)	20	50,8		1016				
			М							
99	ТЕРм-08-03-594-07	ПРИБОРЫ ОСВЕТИТЕЛЬНЫЕ, НАГРЕВАТЕЛЬНЫЕ, ЩИТКИ И СЧЕТЧИКИ, СВЕТИЛЬНИК С ЛЮМИНЕСЦЕНТНЫМИ ЛАМПАМИ ОТДЕЛЬНО УСТАНАВЛИВАЕМЫЙ НА ПОДВЕСАХ (ШТАНГАХ) С КОЛИЧЕСТВОМ ЛАМП В СВЕТИЛЬНИКЕ 2	0,08	6044,88	2254,38	483,59	143,5	180,35	148	11,84
			100ШТ	1793,76	972,89			77,83	63,78	5,1
100	ТЕРм-08-03-603-01	ПРИБОРЫ ОСВЕТИТЕЛЬНЫЕ, НАГРЕВАТЕЛЬНЫЕ, ЩИТКИ И СЧЕТЧИКИ, ЯЩИК С ПОНИЖАЮЩИМ ТРАНСФОРМАТОРОМ	1	31,34	4,49	31,34	17,33	4,49	1,43	1,43
			ШТ	17,33	0,57			0,57	0,04	0,04
101	ТЕРм-08-03-591-01	ПРИБОРЫ ОСВЕТИТЕЛЬНЫЕ, НАГРЕВАТЕЛЬНЫЕ, ЩИТКИ И СЧЕТЧИКИ, ВЫКЛЮЧАТЕЛЬ ОДНОКЛАВИШНЫЙ НЕУТОПЛЕННОГО ТИПА ПРИ ОТКРЫТОЙ ПРОВОДКЕ	0,03	876,87	10,95	26,31	14,36	0,33	39,5	1,19
			100ШТ	478,74	0,85			0,03	0,06	
102	ТЕРм-08-02-472-02	ОКЭЭС, ЗАЗЕМЛЯЮЩИЕ ПРОВОДНИКИ ЗАЗЕМЛИТЕЛЬ ГОРИЗОНТАЛЬНЫЙ ИЗ СТАЛИ, ПОЛОСОВОЙ СЕЧЕНИЕМ 160 MM2	0,18	1207,01	77,33	217,26	35,05	13,92	16,6	2,99
			100M	194,72	6,26			1,13	0,44	0,08
103	ТЕРм-08-02-472-10	ОКЭЭС, ЗАЗЕМЛЯЮЩИЕ ПРОВОДНИКИ, ПРОВОДНИК ЗАЗЕМЛЯЮЩИЙ ИЗ МЕДНОГО ИЗОЛИРОВАННОГО ПРОВОДА СЕЧЕНИЕМ 25 MM2 ОТКРЫТО ПО СТРОИТЕЛЬНЫМ ОСНОВАНИЯМ	0,8	1105,56	15,43	884,45	441,59	12,34	46,6	37,28
			100M	551,98	0,85			0,68	0,06	0,05
104	ССЦ01-500-9062	НАКОНЕЧНИКИ КАБЕЛЬНЫЕ	163,2	11,2		1827,84				
			ШТ							
<b>Итого: Раздел 3. ЭМ</b>					<b>89758,29</b>	<b>1052,56</b>	<b>211,43</b>	<b>80,24</b>	<b>88,02</b>	<b>5,27</b>

Прямые затраты  
Материальные затраты, в т.ч.  
Материалы, учтенные расценками  
Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах  
Материалы, не учтенные расценками по справочникам  
Эксплуатация машин  
в тч ЗП машинистов  
Основная зарплата  
ОЗП с учетом стесненности  
ЭМ с учетом стесненности  
ЗМ с учетом стесненности  
---Переход в текущие цены---СИ №01/2013 т.1.2 2000г.  
З/плата основных рабочих

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				13,393		1074,65				
		Зплата машинистов		10,339		2185,97				
		Эксплуатация машин		4,2		3619,85				
		Материалы, учтенные расценками с индексом		4,2		360496,21				
		Материалы, не учтенные расценками с индексом		1		1800				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам				365916,06				
		Итого материалы в текущих ценах				382198,97				
		Итого в текущих ценах				12288,99				
		Накладные расходы от ФОТ		81 %		7889,23				
		Сметная прибыль от ФОТ		52 %		402377,19				
		Итого		1,8 %		7242,79				
		Временные здания и сооружения				409619,98				
		Итого				88135,59				
		Получение акта допуска электроустановок котельной в эксплуатацию				497755,57				
		ИТОГО								
<b>Раздел 4. ОВ</b>										
105	ТЕР-16-02-002-06	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ ИЗ СТАЛЬНЫХ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫХ ОЦИНКОВАННЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ 50 ММ	0,2	723,36	84,3	144,67	114,36	16,86	47,63	9,53
106	ССЦ01-300-9240	КРЕПЛЕНИЯ	100М	571,82	13,32			266	1,08	0,22
			5	7,21		36,05				
			КГ							
107	ССЦ01-103-0357	ТРУБЫ БЕСШОВНЫЕ ГОРЯЧЕДЕФОРМИРОВАННЫЕ 57 Х3,5 ММ	20	42,5		850				
			М							
108	ТЕР-16-02-002-04	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ ИЗ СТАЛЬНЫХ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫХ ОЦИНКОВАННЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ 32 ММ	0,15	541,12	48,04	81,17	66,75	7,21	37,07	5,56
109	ССЦ01-300-9240	КРЕПЛЕНИЯ	100М	445,04	7,43			1,11	0,59	0,09
			4	7,21		28,84				
			КГ							
110	ССЦ01-103-0016	ТРУБЫ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫЕ ЧЕРНЫЕ ОБЫКНОВЕННЫЕ 32Х3,2 ММ	15	26,6		399				
			М							
111	ТЕР-16-05-001-02	УСТАНОВКА ВЕНТИЛЕЙ, ЗАДВИЖЕК, ЗАТВОРОВ, КЛАПАНОВ ОБРАТНЫХ, КРАНОВ ПРОХОДНЫХ НА ТРУБОПРОВОДАХ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 50 ММ	5	49,92	4,72	249,6	81,6	23,6	1,47	7,35
112	ССЦ01-300-9230-177	КРАНЫ 11НЖ16БК Д. 32 ММ 1,6 МПА	ШТ	16,32	0,23			1,15	0,02	0,1
			5	1004,45		5022,25				
			ШТ							
113	ТЕР-16-05-001-03	УСТАНОВКА ВЕНТИЛЕЙ, ЗАДВИЖЕК, ЗАТВОРОВ, КЛАПАНОВ ОБРАТНЫХ, КРАНОВ ПРОХОДНЫХ НА ТРУБОПРОВОДАХ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 100 ММ	5	97,97	9,53	489,85	161,5	47,86	2,91	14,55
114	ССЦ01-300-9230-276	КРАНЫ 11НЖ 8БК Д. 50 ММ 1,6 МПА	ШТ	32,3	0,55			2,75	0,04	0,2
			5	1518,63		7593,15				
			ШТ							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
115	ТЕР-16-05-003-03	УСТАНОВКА КЛАПАНОВ ПРЕДОХРАНИТЕЛЬНЫХ ОДНОРЫЧАЖНЫХ ДИАМЕТРОМ 50 ММ	2	55,13	3	110,26	42,3	6	1,86	3,72
116	ССЦ01-300-9172-067	КЛАПАНЫ 17НЖ 6НЖ Д. 50 ММ 1,6 МПА ПРЕДОХРАНИТЕЛЬНЫЕ ПРУЖИННЫЕ ПОЛНОПОДЪЕМНЫЕ ФЛАНЦЕВЫЕ С УСТРОЙСТВОМ ДЛЯ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ОТКРЫТИЯ И ПРОДУВКИ	ШТ 2	21,15 3572,88	0,23	7145,76		0,46	0,02	0,04
117	ССЦ01-300-9508-041	ФЛАНЕЦ 1 - 50-10-СТ09Г2С ГОСТ 12820-80	2	95,27		190,54				
118	ТЕР-16-02-001-04	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ОТОПЛЕНИЯ ИЗ СТАЛЬНЫХ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫХ НЕОДИНКОВАННЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ 32 ММ	0,3	479,02	41,53	143,71	118,75	12,46	32,97	9,89
119	ССЦ01-300-9240	КРЕПЛЕНИЯ	100М 10	395,82 7,21	6,4	72,1		1,92	0,5	0,15
120	ССЦ01-103-0016	ТРУБЫ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫЕ ЧЕРНЫЕ ОБЫКНОВЕННЫЕ 32Х3,2 ММ	КГ 30	26,6		798				
121	ССЦ01-300-9230-269	КРАН ШАРОВОЙ ТЕСНО- С Д= 32 ММ	М 3	303,68		911,04				
122	ТЕР-20-04-002-01	УСТАНОВКА КАЛОРИФЕРОВ МАССОЙ ДО 0,1 Т	ШТ 1	150,51	11,2	150,51	55,94	11,2	5,31	5,31
123	ССЦ01-300-9150-026	КАЛОРИФЕРЫ БИМЕТАЛЛИЧЕСКИЕ WOLF	ШТ 1	55,94 25570	1,05	25570		1,05	0,08	0,08
<b>Итого: Раздел 4. ОВ</b>				<b>49986,5</b>	<b>641,2</b>	<b>124,98</b>	<b>11,1</b>	<b>55,91</b>	<b>0,87</b>	

Прямые затраты	49986,5
Материальные затраты, в т.ч.	49220,32
Материалы, учтенные расценками	603,59
Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах	23046,73
Материалы, не учтенные расценками по справочникам	25570
Эксплуатация машин	124,98
в тч ЗП машинистов	11,1
Основная зарплата	641,2
ОЗП с учетом стесненности	1
ЭМ с учетом стесненности	1
ЭМ с учетом стесненности	1
---Переход в текущие цены---СИ №01/2013 т.1.2 2000г.	11,1
З/плата основных рабочих	13,393
З/плата машинистов	148,66
Эксплуатация машин	10,339

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				4,935		2978,72				
	Материалы, учтенные расценками с индексом									
	Материалы, не учтенные расценками с индексом			4,935		113735,61				
	Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1			25570				
	Итого материалы в текущих ценах					142284,33				
	Итого в текущих ценах					152164,09				
	Накладные расходы от ФОТ			109 %		9522,51				
	Сметная прибыль от ФОТ			66 %		5765,93				
	Итого					167452,53				
	Временные здания и сооружения			1,8 %		3014,15				
	Итого					170466,68				
<b>Раздел 5. Общестроительные работы</b>										
124	ТЕР-09-06-033-01	МОНТАЖ КАРКАСОВ ВЫТЯЖНЫХ, ВЕНТИЛЯЦИОННЫХ И ДЫМОВЫХ ТРУБ ВЫСОТОЙ ДО 250 М	3,02	1397,62	129,95	4220,81	1285,8	392,45	33,14	100,08
125	ССЦ01-201-9002	КОНСТРУКЦИИ СТАЛЬНЫЕ	3,02	425,76	10,85			32,77	0,82	2,48
126	ТЕР-13-03-002-04	ОГРУНТОВКА МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ПОВЕРХНОСТЕЙ ЗА ОДИН РАЗ ГРУНТОВКОЙ ГФ-021	Т	14800		44696				
127	ТЕР-13-03-004-26	ОКРАСКА МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ОГРУНТОВАННЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ ЭМАЛЬЮ ПФ-115	Т							
128	ТЕР-20-02-002-02	УСТАНОВКА РЕШЕТОК ЖАЛЮЗИЙНЫХ ПЛОЩАДЬЮ В СВЕТУ ДО 1,0 М2	0,0237	370,73	5,77	8,78	1,79	0,14	5,31	0,13
129	ССЦ01-300-9130-303	КЛАПАНЫ КПВС- "В" 1000*1000 ММ С Э/ПВЛИМО	100М2	75,36	0,24			0,01	0,02	
130	ТЕР-09-06-033-02	МОНТАЖ ТРУБ ВЫТЯЖНЫХ, ДЫМОВЫХ И ВЕНТИЛЯЦИОННЫХ ИЗ ЛИСТОВОЙ СТАЛИ ВЫСОТОЙ ДО 45 М	0,0237	608,3	3,92	14,42	1,1	0,09	3,83	0,09
131	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	КОМПЛЕКТ ДЫМОВОЙ ТРУБЫ	100М2	46,34	0,24			0,01	0,02	
			2	34,69	3,22	69,38	39,44	6,44	1,78	3,56
			ШТ	19,72	0,27			0,54	0,02	0,04
			2	19361,48		38722,96				
			ШТ							
			3	1558,62	270,58	4675,86	2213,07	811,74	57,42	172,26
			Т	737,69	24,35			73,05	1,68	5,04
			1	314000		314000				
			КОМПЛ.							
<b>Итого: Раздел 5. Общестроительные работы</b>							<b>406408,22</b>	<b>3541,2</b>	<b>1210,86</b>	<b>276,12</b>
								<b>106,38</b>		<b>7,56</b>
		Прямые затраты				406408,22				
		Материальные затраты, в т.ч.				401656,16				
		Материалы, учтенные расценками				4237,2				
		Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах				83418,96				
		Материалы, не учтенные расценками по справочникам				314000				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Эксплуатация машин					1210,86				
	в тч ЗП машинистов					106,38				
	Основная зарплата					3541,2				
	ОЗП с учетом стесненности		1			3541,2				
	ЗМ с учетом стесненности		1			1210,86				
	ЗМ с учетом стесненности		1			106,38				
	--Переход в текущие цены--СИ №03/2014 т.1.2.2000г.									
	Зплата основных рабочих		13,393			47427,29				
	Зплата машинистов		13,393			1424,75				
	Эксплуатация машин		10,339			12519,08				
	Материалы, учтенные расценками с индексом		4,935			20910,58				
	Материалы, не учтенные расценками с индексом		4,935			411672,57				
	Материалы, не учтенные расценками по справочникам		1			314000				
	Итого материалы в текущих ценах					746583,15				
	Итого в текущих ценах					806529,52				
	Накладные расходы от ФОТ		109 %			53248,72				
	Сметная прибыль от ФОТ		66 %			32242,35				
	Итого					892020,59				
	Временные здания и сооружения		1,8 %			16056,37				
	Итого					908076,96				

**Раздел 6. Охранно-пожарная сигнализация**

132	ТЕРМ-10-08-001-04	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТРЕВОЖНАЯ, ПОЖАРНАЯ, ВЫЗЫВАЮЩАЯ И ДИСТАНЦИОННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ. ТРЕВОЖНАЯ И ПОЖАРНАЯ. АППАРАТЫ ПРИЕМНЫЕ. ПРИБОРЫ ПС НА 4 ЛУЧА	1	149,01	0,2	149,01	139,26	0,2	11	11
	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	БЛОК УПРАВЛЕНИЯ ОПС НОТА- 4	ШТ	139,26						
			1	16107		16107				
			ШТ							
134	ТЕРМ-10-08-002-03	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТРЕВОЖНАЯ, ПОЖАРНАЯ, ВЫЗЫВАЮЩАЯ И ДИСТАНЦИОННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ. ТРЕВОЖНАЯ И ПОЖАРНАЯ. ИЗВЕЩАТЕЛЬ ПС АВТОМАТИЧЕСКИЙ ТЕПЛОВОЙ, ДЫМОВОЙ, СВЕТОВОЙ ВО ВЗРЫВОЗАЩИЩЕННОМ ИСПОЛНЕНИИ	2	36,25	0,13	72,5	57,8	0,26	2	4
	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	ИЗВЕЩАТЕЛИ ДТН	ШТ	28,9						
			2	230		460				
			ШТ							
136	ТЕРМ-10-08-002-04	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТРЕВОЖНАЯ, ПОЖАРНАЯ, ВЫЗЫВАЮЩАЯ И ДИСТАНЦИОННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ. ТРЕВОЖНАЯ И ПОЖАРНАЯ. ИЗВЕЩАТЕЛЬ ОС АВТОМАТИЧЕСКИЙ КОНТАКТНЫЙ, МАГНИТОКОНТАКТНЫЙ НА ОТКРЫВАНИЕ ОКОН, ДВЕРЕЙ	1	13,99		13,99	11,77		1	1
	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТРЕВОЖНАЯ, ПОЖАРНАЯ, ВЫЗЫВАЮЩАЯ И ДИСТАНЦИОННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ. ТРЕВОЖНАЯ И ПОЖАРНАЯ. ИЗВЕЩАТЕЛЬ ОС АВТОМАТИЧЕСКИЙ УДАРНО-КОНТАКТНЫЙ, БЕСКОНТАКТНЫЙ, ЭЛЕКТРОМАГНИТНЫЙ ИЛИ ПЬЕЗОЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ, УСТАНАВЛИВАЕМЫЙ НА СТЕКЛЕ	ШТ	11,77						
			1	14,04		14,04	11,77		1	1
			ШТ	11,77						
138	ТЕРМ-10-08-004-02	ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТРЕВОЖНАЯ, ПОЖАРНАЯ, ВЫЗЫВАЮЩАЯ И ДИСТАНЦИОННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ. ТРЕВОЖНАЯ И ПОЖАРНАЯ. БЛОКИРОВКА ПОВЕРХНОСТЕЙ ПРОВОДОМ, ФОЛЬГОЙ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ НА ПРОЛОМ ДВЕРЕЙ, ПЕРЕГОРОДОК	6	38,3	0,35	229,8	138	2,1	2	12
	ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА	СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ НА ПРОЛОМ ДВЕРЕЙ, ПЕРЕГОРОДОК	М2	23						
<b>Итого: Раздел 6. Охранно-пожарная сигнализация</b>						<b>17046,34</b>	<b>358,6</b>	<b>2,56</b>	<b>29</b>	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----

	Прямые затраты									
	Материальные затраты, в т.ч.					17046,34				
	Материалы, учтенные расценками					16685,18				
						118,18				
	Материалы, не учтенные расценками по справочникам					16567				
	Эксплуатация машин					2,56				
	Основная зарплата					358,6				
	ОЗП с учетом стесненности			1		358,6				
	ЭМ с учетом стесненности			1		2,56				
	—Переход в текущие цены—СИ №03/2014 т.1,2 2000г.									
	З/плата основных рабочих			13,393		4802,73				
	Эксплуатация машин			10,339		26,47				
	Материалы, учтенные расценками с индексом			4,2		496,36				
	Материалы, не учтенные расценками по справочникам			1		16567				
	Итого материалы в текущих ценах					17063,36				
	Итого в текущих ценах					21892,56				
	Накладные расходы от ФОТ			109 %		5234,98				
	Сметная прибыль от ФОТ			66 %		3169,8				
	Итого					30297,34				
	Временные здания и сооружения			1,8 %		545,36				
	Итого					30842,7				

**Раздел 7. Дизельное топливо**

139	ТЕР-16-02-006-01	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ОБВЯЗКИ КОТЛОВ, ВОДОНАГРЕВАТЕЛЕЙ И НАСОСОВ ИЗ СТАЛЬНЫХ БЕСШОВНЫХ И ЭЛЕКТРОСВАРНЫХ ТРУБ ДИАМЕТРОМ ДО 40 ММ	0,1	552,61	39,08	55,26	49,6	3,91	41,51	4,15
140	ССЦ01-300-9008-002	ВЕНТИЛИ 15К43П Д. 20 ММ 1.6 МПА	100М	496,04	6,22			0,62	0,47	0,05
141	ССЦ01-103-0003	ТРУБЫ ВОДОГАЗОПРОВОДНЫЕ ЧЕРНЫЕ ЛЕГКИЕ 25X2.8 ММ	ШТ	23,51		47,02				
142	ТЕРм-11-02-022-01	ПРИБОРЫ, ПОКАЗЫВАЮЩИЕ ПЕРВИЧНЫЕ (ПРОТОЧНЫЕ) ПРЕОБРАЗОВАТЕЛИ, МОНТИРУЕМЫЕ НА ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМ ТРУБОПРОВОДЕ: РОТАМЕТР, ПОКАЗЫВАЮЩИЙ ДУ ПРОХОДА ДО 10 ММ; СЧЕТЧИК ДУ ПРОХОДА ДО 40 ММ, УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ НА РЕЗЬБОВЫХ (МУФТОВЫХ) СОЕДИНЕНИЯХ	10	18,2		182				
143	ССЦ01-300-9050-009	СЧЕТЧИКИ ВОДЫ ВСХ-25	М							
144	ТЕР-18-05-001-01	УСТАНОВКА НАСОСОВ ЦЕНТРОБЕЖНЫХ С ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕМ МАССА АГРЕГАТА ДО 0,1Т	1	11,02	11,02	11,02	11,02	1,03	1,03	1,03
	Доп.вып.2		ШТ	11,02						
145	ДОГОВОРНАЯ	Насос для дизтоплива РА1 60	1	2454,34	2454,34	2454,34				
			ШТ							
			1	248,57	13,69	248,57	162,72	13,69	14,17	14,17
			ШТ	162,72	1,14			1,14	0,08	0,08
			1	5661		5661				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ЦЕНА		ШТ									
<b>Итого: Раздел 7. Дизельное топливо</b>							<b>8659,21</b>	<b>223,34</b>	<b>17,6</b>	<b>19,35</b>	
Прямые затраты						8659,21					
Материальные затраты, в т.ч.						8418,27					
Материалы, учтенные расценками						73,91				0,13	
Материалы, не учтенные расценками в базовых ценах						2683,36					
Материалы, не учтенные расценками по справочникам						5661					
Эксплуатация машин в тч ЗП машинистов						17,6					
Основная зарплата						1,78					
ОЗП с учетом стесненности				1		223,34					
ЭМ с учетом стесненности				1		223,34					
ЭМ с учетом стесненности				1		17,6					
---Переход в текущие цены---СИ №01/2013 Т.1.2.2000г.						1,78					
Зплата основных рабочих				13,393		2991,19					
Зплата машинистов				13,393		23,57					
Эксплуатация машин				10,339		181,97					
Материалы, учтенные расценками с индексом				4,935		364,75					
Материалы, не учтенные расценками с индексом				4,935		13242,38					
Материалы, не учтенные расценками по справочникам				1		5661					
Итого материалы в текущих ценах						19268,13					
Итого в текущих ценах						22441,29					
Накладные расходы от ФОТ				109 %		3286,09					
Сметная прибыль от ФОТ				66 %		1989,74					
Итого						27717,12					
Временные здания и сооружения				1,8 %		498,91					
Итого						28216,03					
<b>Итого по смете:</b>						<b>359690,69</b>	<b>22291,51</b>	<b>4935,17</b>	<b>1835,9</b>	<b>47,4</b>	
ИТОГО (без НДС)						6778128,92					
НДС				18 %		1220063,21					
ВСЕГО ПО СМЕТЕ						7998192,13					

\_\_\_\_\_

Немцов А.И.

Составил: Технический директор



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----

Проверил: Генеральный директор

Немцов И.П.



**Дополнительное соглашение №1  
к договору подряда № 5 от 20 мая 2014 года**

г. Санкт-Петербург

27 февраля 2015 г.

ООО «Адмирал-МО» именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава с одной стороны, и ООО «ЭргоГаз-Монтаж», именуемое в дальнейшем Подрядчик, в лице генерального директора Немцова И.П., действующего на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании плана перспективной газификации объекта «котельная» в 2015 году и нецелесообразности получения «промежуточных» актов сдачи другим инспекциям за исключением газовой инспекции Ростехнадзора, Заказчик снимает с Подрядчика обязательства по сдаче котельной тепловой инспекции Ростехнадзора с соответствующим уменьшением стоимости строительства котельной на 104 000,00 руб. (Вкл. НДС 18%).
2. Дополнительное соглашение №1 к договору подряда № 5 от 20 мая 2014 года вступает в силу с момента подписания.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Адмирал-МО»  
142700, Московская область,  
Ленинский р-н, Видное г,  
Промзона Завода Гипсобетон  
тер, мебельная фабрика  
Тел. +7(962)-684-77-00  
ИНН 5003106928 КПП 500301001  
р/сч 40702810000050000042 в  
Филиал «Павелецкий» ОАО  
«Банк БФА», г. Москва  
К/с 30101810600000000724 в  
отделении № 1 Московского ГТУ  
Банка России  
БИК 044583724

**ЗАКАЗЧИК:**

Генеральный директор

ООО «Адмирал-МО»

  
Саулиди И.Ю.  


**ПОДРЯДЧИК:** Общество с ограниченной  
ответственностью «ЭргоГаз-Монтаж»  
196066, г. Санкт-Петербург, пр.  
Ленинский, д. 159, лит.А, пом 3Н тел.  
(812) 456 58 68  
факс: 456 58 67  
ИНН 7810087669 КПП 781001001 р/сч  
40702810768000005263 к/сч  
30101810200000000704 в Филиал ОПЕРУ  
ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге  
г. Санкт-Петербург БИК 044030704  
ОКПО 98579902 ОГРН 1079847060314

**ПОДРЯДЧИК:**

Генеральный директор

ООО «ЭргоГаз-Монтаж»

  
И.П. Немцов  


**ДОГОВОР № 95**  
**на выполнение строительно-монтажных работ (СМР)**

г. Домодедово

18 Ноября 2015 г.

ООО "Адмирал-МО", именуемый в дальнейшем "ЗАКАЗЧИК", в лице генерального директора Саулиди И.Ю., действующего на основании Устава, и ЗАО "ГАЗСТРОЙ", именуемое в дальнейшем "ПОДРЯДЧИК", в лице генерального директора Крымского Д.Б., действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. ПОДРЯДЧИК обязуется произвести работы по газоснабжению объекта:

Газификация котельной для теплоснабжения складского комплекса по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Горки Ленинские, промзона «Технопарк», ул. Западная, владение 11, стр.4, на земельном участке с кадастровым №50:0070211:148 по адресу: Московская область, Ленинский район, северо-восточнее д. Горки, уч. 16/1.

Газопровод среднего давления без земляных работ и песка, согласно Локальной смете №1: труба д-110мм - 29м, ННБ в футляре д-225мм - 16,5м, задвижка д-110мм - 1шт, ДРП с молниезащитой - 1шт; надземный газопровод д-89мм, 57мм - 8м; внутреннее газооборудование - 43,5м; монтаж сигнализатора загазованности - 1 компл., крепление трубопровода - 11 компл.; предусмотренные настоящим договором, а ЗАКАЗЧИК обязуется принять их и своевременно оплатить.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Обязанности ПОДРЯДЧИКА**

2.1.1. В соответствии с проектно-сметной документацией выполнить предусмотренные настоящим договором работы, указанные в пункте 1.1, в срок: в течение 30 рабочих дней после выполнения Заказчиком п. 2.2. и п. 3.4. Договора.

2.1.2. Обеспечить надлежащее качество строительно-монтажных работ в соответствии с действующими нормами СНиП и Правилами.

2.1.3. Выполнить работы по представленным документам, обеспечить материалами и оборудованием согласно расчету стоимости работ, прилагаемому к договору и согласованному с ЗАКАЗЧИКОМ.

2.1.4. Передать ЗАКАЗЧИКУ исполнительно-техническую документацию для предъявления комиссии по приемке газопровода в эксплуатацию (после полной оплаты ЗАКАЗЧИКОМ выполненных работ).

2.1.5. ПОДРЯДЧИК вправе привлечь для исполнения своих обязательств третьих лиц.

**2.2. Обязанности ЗАКАЗЧИКА:**

2.2.1. Передать ПОДРЯДЧИКУ согласованную и зарегистрированную в соответствующих муниципальных и государственных органах, а при необходимости и в других организациях, проектно-сметную документацию в 3-х экземплярах (2 экземпляра в печатном виде, 1 экземпляр в электронном виде) для выполнения строительно-монтажных работ.

2.2.2. Оформить Разрешение на строительство газопровода, при необходимости.

2.2.3. Зарегистрировать извещение о начале строительства в отделе Госстройнадзора.

2.2.4. Оформить с Проектной организацией договор на ведение авторского надзора за строительством газопровода, при необходимости.

2.2.5. Подготовить согласно проектной документации трассу газопровода к началу строительно-монтажных работ:

- выполнить земляные работы, полностью подготовить траншею для прокладки газопровода при наличии ордера на производство работ, выданных отделом Главного архитектора Администрации района. Правильность выполнения работ согласовать с технинадзором.

- подготовить для монтажа внутренних газопроводов и приборов помещения согласно проекту: наличие кровли, полная готовность стен, наличие полов, дверей, окон, лестниц, дымоходов, электроосвещение, системы отопления;

- предоставить для монтажа газовое оборудование согласно проекту: котлы газовые -2 шт.;

- выполнить венткороба, дымоходы и предоставить в производственный отдел акт от ДПО об их пригодности;

- выполнить монтаж и пуско-наладочные работы по КИПиА;

- пробить (просверлить) в стенах отверстия для прокладки газопроводов, в местах указанных ПОДРЯДЧИКОМ до начала монтажа внутреннего газопровода (ПОДРЯДЧИК выполняет работы по сверлению отверстий по согласованию с ЗАКАЗЧИКОМ - стоимость работ за 1 (одно) отверстие составляет при толщине стены/перекрытия до 50 см - 4000,00 руб.; более 50 см - 5000,00 руб);

- выполнить покраску надземного газопровода;

- выполнить монтаж ограждения 4мх4м и благоустройство 5мх5м ДРП -1шт;

- представить документы, необходимые для комплектации исполнительно-технической документации.

ЗАКАЗЧИК

ПОДРЯДЧИК

О выполнении ЗАКАЗЧИКОМ предусмотренных настоящим пунктом подготовительных работ составляется двухсторонний акт.

2.2.6. При несвоевременности выполнения ЗАКАЗЧИКОМ перечисленных работ в п.2.2.1., п.2.2.2., п.2.2.3., п.2.2.4. и п.2.2.5. Договора, продлевается срок выполнения договора ПОДРЯДЧИКОМ.

2.2.7. Своевременно и в полном размере оплатить ПОДРЯДЧИКУ выполненные работы, предусмотренные настоящим Договором, на основании представленных ПОДРЯДЧИКОМ актов фактически выполненных работ (КС-2, КС-3), в течение 10 банковских дней.

2.2.8. Передать ПОДРЯДЧИКУ:

- приказ и протокол аттестации на лицо, осуществляющий строительный контроль за строительством;
- контрольно-исполнительную съемку (в электронном виде) построенного газопровода (при необходимости послоную), выполненную специализированной организацией.

### 3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость работ, поручаемых ПОДРЯДЧИКУ по настоящему договору определяется на основании расчета стоимости работ, согласованного с ЗАКАЗЧИКОМ, составленного в ценах 2001 г. с коэффициентом пересчета и прочих лимитированных затрат, не входящих в СМР. Коэффициент пересчета определяется Г У "Мособлгосэкспертиза" ежемесячно.

3.2. Стоимость работ, поручаемых ПОДРЯДЧИКУ, составляет **2 507 405,31** руб. (два миллиона пятьсот семь тысяч четыреста пять) рублей, 31 копейка, с коэффициентом удорожания – Сентябрь 2015 г., в т.ч. НДС – **382 485,56** руб. (триста восемьдесят две тысячи четыреста восемьдесят пять) рублей, 56 копеек.

3.3. В цену договора не входит выполнение и оплата услуг:

- ведение проектной организацией авторского надзора за строительством;
- регистрация проекта в филиале "Мособлгаза", строительный контроль (технадзор) за ведением СМР, осуществление пооперационных приемок, приемка и проверка кабеля-спутника на полиэтиленовом газопроводе, приемка и проверка исполнительно-технической документации, ревизия ДРП, врезка газопровода в существующий газопровод и пуск газа, выполняемых трестом газового хозяйства;

- регистрация исполнительно-технической документации в отделе архитектора Администрации района;

- выполнение контрольной исполнительной съемки;

- услуги Ростехнадзора по приемке газопровода в эксплуатацию;

- раскопка котлована под врезку в действующий газопровод.

3.4. В течение 10 дней с даты заключения настоящего Договора, ЗАКАЗЧИК перечисляет ПОДРЯДЧИКУ аванс в размере 50% от стоимости работ по договору.

Внесенный ЗАКАЗЧИКОМ аванс при окончательном расчете не индексируется. В случае не поступления аванса в срок, указанный в п.3.4 настоящего договора, дает право ПОДРЯДЧИКУ основание считать договор аннулированным.

3.5. При возникновении у ПОДРЯДЧИКА необходимости, по вине или просьбе ЗАКАЗЧИКА, производства дополнительных работ, непредусмотренных настоящим Договором, ЗАКАЗЧИК оплачивает их отдельно, по расчетам, представленным ПОДРЯДЧИКОМ.

3.6. Начальная цена Договора к моменту окончательных расчетов корректируется в связи с изменением индекса удорожания СМР текущего месяца и фактически выполненными объемами работ.

3.7. При расторжении договора по инициативе ЗАКАЗЧИКА до начала строительно-монтажных работ, ПОДРЯДЧИК возвращает аванс по письменному заявлению ЗАКАЗЧИКА с удержанием 1% от стоимости оплаченного аванса.

3.8. ПОДРЯДЧИК засчитывает аванс ЗАКАЗЧИКА при окончательном расчете по форме КС-2 и КС-3, составленных на основании данных производителя работ (начальника участка), по фактическим объемам работ и ценам, сложившимся на день окончания монтажа.

3.9. После предъявления Заказчику Подрядчиком актов выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, Заказчик в течение 3 рабочих дней выполняет проверку, оформление актов или дает мотивированный ответ в отказе от оформления. В случае отсутствия мотивированного письменного отказа, Работы считаются принятыми и подлежат оплате ЗАКАЗЧИКОМ.

3.10. Заказчик производит оплату по окончательному расчету в течение 10 банковских дней после подписания актов выполненных работ по форме КС-2 и КС-3.

3.11. ПОДРЯДЧИК передает ЗАКАЗЧИКУ исполнительную документацию после окончательного расчета по форме КС-2 и КС-3.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Меры ответственности сторон, не предусмотренные настоящим договором, применяются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. ЗАКАЗЧИК несет ответственность за сохранность коммуникаций, не указанных в проекте или геодезической съемке.

4.3. За нарушение сроков выполнения работ ПОДРЯДЧИК уплачивает ЗАКАЗЧИКУ неустойку в размере 0,1% от стоимости работ по настоящему Договору за каждый банковский день просрочки окончания работ, но не более 10% от общей стоимости работ по Договору.

ЗАКАЗЧИК

ПОДРЯДЧИК

4.4. В случае просрочки ЗАКАЗЧИКОМ исполнения обязательств по оформлению и оплате работ по настоящему договору (п. 3.9 и п. 3.10 договора), ЗАКАЗЧИК уплачивает ПОДРЯДЧИКУ неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый банковский день, но не более 10% от общей стоимости работ по Договору.

4.5. Обязанность по уплате процентов возникает со дня письменного предъявления соответствующего требования ЗАКАЗЧИКОМ или ПОДРЯДЧИКОМ.

4.6. Форс-мажорные обстоятельства:

- стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий, забастовки, правительственных постановлений или распоряжения государственных органов и других обстоятельств непреодолимой силы, непосредственно повлиявших на исполнение настоящего договора;

- сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в 30-ти дневный срок информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменном виде;

- сроки выполнения обязательств по настоящему договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

## 5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Сдача газопровода в эксплуатацию производится при наличии потребителя газа.

5.2. Строительство газопровода из полиэтиленовых труб производится при температуре не ниже -5 градусов Цельсия.

5.3. До начала выполнения исполнительно-технической документации, представить справку о присвоении почтового адреса.

5.4. В случае оплаты по Договору за Заказчика третьим лицом (Инвестором), Заказчик обязан оформить трехстороннее Дополнительное соглашение между Инвестором, Заказчиком и Подрядчиком.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, оба экземпляра имеют равную правовую силу.

## 7. АДРЕСА И РАСЧЕТНЫЕ СЧЕТА СТОРОН

7.1. ЗАКАЗЧИК - ООО "Адмирал-МО",

Юридический адрес: 142700, МО, Ленинский р-н, Видное г., Промзона Завода Гипсобетон тер., мебельная фабрика

Почтовый адрес: 142700, МО, Ленинский р-н, Видное г., Промзона Завода Гипсобетон тер., мебельная фабрика

Расчетные счета: ИНН 5003106928 КПП 500301001

7.2. ПОДРЯДЧИК - ЗАО "ГАЗСТРОЙ", 142000, Московская область, г. Домодедово, ул.Станционная, д.16, КПП 500901001, ИНН 5009008540, р/с 40702810340050117011 в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва, к/с 3010181040000000225, БИК 044525225

ЗАКАЗЧИК:

Генеральный директор ООО "Адмирал-МО"

Саулиди И.Ю.



ПОДРЯДЧИК:

Генеральный директор ЗАО "ГАЗСТРОЙ"

Крымский Д.Б.

