ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-0621-30

Отчет об оценке

объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»»

Дата оценки	25 июня 2021 г.
Дата составления отчета	28 июня 2021 г.
Заказчик	ООО УК «Индустриальная недвижимость» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург,
ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru

Labrium consulting

Директору УК «Индустриальная недвижимость»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал»
Глуховой Ю. И.

Уважаемая Юлия Игоревна!

На основании Договора на проведение оценки № б/н от 04.08.2020 г. (Задание на оценку № 2 от 07 июня 2021 г.) с ООО УК «Индустриальная недвижимость» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»» (далее – Объект оценки) по состоянию на 25 июня 2021 г. (дата оценки):

Табл. 1. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Недвижимое имущество: нежилое здание 3 этажа (складской корпус №1 поз. №1), общей площадью 21 898, 20 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» Бекасово-Пожитково», стр. 1	50:26:0110729:8
2	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1	50:26:0110729:9
3	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2	50:26:0110729:10
4	Права аренды по Договору аренды земельного участка №5449 от 09.12.2015г. на Земельный участок, общей площадью 36 487 кв.м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бескасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.)	50:26:0110729:14

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал».

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»», входящих в состав Объекта оценки, с учетом Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г.[1] по состоянию на 25 июня 2021 г. составляет:

803 901 000 (Восемьсот три миллиона девятьсот одна тысяча) рублей РФ без учета НДС,

[1] *Расчет стоимости Объекта оценки проводился с учетом наличия Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г. и в допущении о том, что Долгосрочный договор аренды б/н от 02 декабря 2020 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены*

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до тысяч рублей, руб. без НДС
1	Недвижимое имущество: нежилое здание 3 этажа (складской корпус №1 поз. №1), общей площадью 21 898, 20 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» Бекасово-Пожитково», стр. 1 (без учета прав на земельный участок)	50:26:0110729:8	653 306 000
2	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1	50:26:0110729:9	3 069 000
3	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2	50:26:0110729:10	1 065 000
4	Право долгосрочной аренды по Договору аренды земельного участка №5449 от 09.12.2015г. на Земельный участок, общей площадью 36 487 кв.м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бескасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.)	50:26:0110729:14	146 461 000
Итого:			**803 901 000**

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

С уважением,

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

Оценщик I категории
Овчинников В. С.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 7
1.1. Основные факты и выводы 7
1.2. Задание на оценку 8
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 9
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения 10
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 13
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки 13
2.2. Используемая терминология 14
2.3. Последовательность определения стоимости 15
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
3.1. Состав Объекта оценки 15
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных 16
3.3. Юридическое описание Объекта оценки 17
3.4. Описание местоположения Объекта оценки 18
3.5. Описание земельного участка 23
3.6. Описание объектов капитального строительства 24
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки 26
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки 26
Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА 27
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки 27
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 30
4.3. Обзор рынка земельных участков 33
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 33
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 43
4.4. Обзор рынка складской недвижимости 47
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 47
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 59
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 63
Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 64
Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 66
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов капитального строительства 69
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 69
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов 70
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках 74
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 74
6.1.5. Внесение корректировок 74
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта 81
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка 84
6.3. Затратный подход 98
6.4. Доходный подход 104
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода 105
6.4.2. Определение длительности прогнозного периода 106
6.4.3. Прогноз расходов 107
6.4.4. Прогноз доходов 109
6.4.5. Определение ставки дисконтирования 115
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде 116
6.4.7. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде 117
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода 118
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ 119
ПРИЛОЖЕНИЯ 123
Приложение 1. Задание на оценку 124
Приложение 2. Документы Оценщика 128

Приложение 3. Рыночная информация 137
Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком 164

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 3. Основные факты и выводы

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки</td><td>Договор на проведение оценки № б/н от 04.08.2020 г. (Задание на оценку № 2 от 07 июня 2021 г.)</td></tr>
<tr><td>Дата составления и порядковый номер Отчета об оценке</td><td>ИО-0621-30 от 28 июня 2021 г.</td></tr>
<tr><td>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</td><td>Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»», согласно Табл. 7 Отчета «Состав Объекта оценки»</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</td><td>
<table>
<tr><th>Наименование</th><th>Рыночный (сравнительный) подход, руб.</th><th>Доходный подход, руб.</th><th>Затратный подход, руб.</th></tr>
<tr><td>Недвижимое имущество: нежилое здание 3 этажа (складской корпус №1 поз. №1), общей площадью 21 898, 20 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» Бекасово-Пожитково», стр. 1 (с учетом прав на земельный участок)</td><td>821 748 203</td><td>795 166 654</td><td>Не применялся</td></tr>
<tr><td>Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1</td><td>Не применялся</td><td>Не применялся</td><td>3 069 431</td></tr>
<tr><td>Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2</td><td>Не применялся</td><td>Не применялся</td><td>1 065 049</td></tr>
<tr><td>Право аренды по Договору аренды земельного участка №5449 от 09.12.2015г. на Земельный участок, общей площадью 36 487 кв.м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бескасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.)</td><td>146 461 390</td><td>Не применялся</td><td>Не применялся</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина справедливой стоимости</td><td>
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г. по состоянию на 25 июня 2021 г. составляет:
803 901 000 (Восемьсот три миллиона девятьсот одна тысяча) рублей РФ без учета НДС,
в том числе:
<table>
<tr><th>№п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Справедливая стоимость, с учетом округления до тысяч рублей, руб. без НДС</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Недвижимое имущество: нежилое здание 3 этажа (складской корпус №1 поз. №1), общей площадью 21 898, 20 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» Бекасово-Пожитково», стр. 1</td><td>50:26:0110729:8</td><td>653 306 000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1</td><td>50:26:0110729:9</td><td>3 069 000</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2</td><td>50:26:0110729:10</td><td>1 065 000</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Показатель	Характеристика			
	4	Права аренды по Договору аренды земельного участка №5449 от 09.12.2015г. на Земельный участок, общей площадью 36 487 кв.м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бескасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.)	50:26:0110729:14	146 461 000
	Итого:			**803 901 000**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал». Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 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 (при наличии)	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»»: 1. Недвижимое имущество: нежилое здание 3 этажа (складской корпус №1 поз. №1), общей площадью 21 898, 20 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» Бекасово-Пожитково», стр. 1. Кадастровый номер: 50:26:0110729:8; 2. Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1. Кадастровый номер: 50:26:0110729:9; 3. Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2. Кадастровый номер: 50:26:0110729:10; 4. Право аренды по Договору аренды земельного участка №5449 от 09.12.2015г. на Земельный участок, общей площадью 36 487 кв.м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бескасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности. Кадастровый номер 50:26:0110729:14 (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.)
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики Объекта оценки и его составных частей: • Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; • Справки, составленные ООО УК «Индустриальная недвижимость» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал», о характеристиках объекта оценки; • Иные документы, необходимые для проведения оценки.
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал», 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 в виде долгосрочной аренды и доверительного управления. Право долгосрочной аренды на земельный участок, ограничения (обременения) права в виде доверительного управления.
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 с учетом долгосрочной аренды, право долгосрочной аренды на земельный участок без учета ограничений (обременений)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал»

Параметр	Показатель
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	25 июня 2021 г.
Срок проведения оценки	07 июня 2021 г.- 28 июня 2021 г.
Порядок и срок предоставления Заказчиком Исполнителю информации, необходимой для проведения оценки Объекта оценки	В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Задания на оценку.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-
Форма предоставления результатов оценки	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке на русском языке в 1 (одном) экземплярах (далее - Отчет) в отношении Объектов оценки, указанных в Задании на оценку. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
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 Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки. — От Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. — В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки. — Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Расчет стоимости земельных участков производится с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г. — Расчет стоимости провести исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды от 02 декабря 2020 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. — Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 5. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО УК «Индустриальная недвижимость» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал»
ОГРН и дата его присвоения	1197746131824 от 20 февраля 2019 г.
Место нахождения	123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, эт 5- ком 13, ком 27Б

Табл. 6. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	8 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года, № 020313-1 от 31 мая 2021 по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». [2] Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года, № 020312-3 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка бизнеса»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11.12.2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-04 от 10 декабря 2020 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлеклись

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

Общие допущения и ограничения

1. 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

[2] Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 4 февраля 2021 г. срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.

принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.

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

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

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

Владелец 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.

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

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

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

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

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

10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11. 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 пересче-

те вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

Специальные допущения и ограничения

12. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права 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 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. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

13. Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. Определение структуры площадей оцениваемых помещений по назначению (административно-бытовое, складское) производится согласно предоставленным Заказчиком данным о текущем использовании. Так как информация о текущем использовании представлена по стандартам БОМА (площадь по которым отличается от данных правоустанавливающих документов), в дальнейших расчетах структура площадей принимается в процентном отношении.

14. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки.

15. Расчет стоимости земельного участка производится с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г. Расчет стоимости земельного участка с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора, произведен справочно и не может быть использован в качестве результата оценки. Для расчета использовались данные Сводного сметного расчёта стоимости строительства в ценах по состоянию на 4 квартал 2020 г., предоставленного Заказчиком. Оценщик допускает, что данные предоставленные в Сводном сметном расчете и Локальных сметных расчетах являются достоверными. Итоговая величина стоимости земельного участка действительна только при продаже единого объекта недвижимости (земельного участка и улучшений, расположенных на участке) целиком. Согласно ст. 552 по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

16. Расчет стоимости проведён исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды от 02 декабря 2020 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации имущества существенно не изменится в случае его продажи.

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Договором на проведение оценки № б/н от 04.08.2020 г. (Задание на оценку № 2 от 07 июня 2021 г.), являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»»:

Табл. 7. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Недвижимое имущество: нежилое здание 3 этажа (складской корпус №1 поз. №1), общей площадью 21 898, 20 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» Бекасово-Пожитково», стр. 1	50:26:0110729:8
2	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1	50:26:0110729:9

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
3	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2	50:26:0110729:10
4	Право аренды по Договору аренды земельного участка №5449 от 09.12.2015г. на Земельный участок, общей площадью 36 487 кв.м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бескасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.)	50:26:0110729:14

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 1 февраля 2021 г. в количестве 4 шт.

Технический паспорт на здание складского корпуса №1 поз. №1, составленный по состоянию на 05.03.2019 г.

Технический паспорт на здание контрольно-пропускного пункта поз. №КПП 1.1, составленный по состоянию на 08.07.2015 г.

Технический паспорт на здание контрольно-пропускного пункта поз. №КПП 1.2, составленный по состоянию на 08.07.2015 г.

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 77-1-4-0023-14 от 24 июня 2014 г.

Сводный сметный расчёт стоимости строительства в ценах по состоянию на 4 квартал 2020 г.[3]

Локальный сметный расчет № 02-01-01 на наружные сети водоснабжения и канализации.

Локальный сметный расчет № 02-01-02 на благоустройство.

Письмо Исх. № И20210625-2 от 25 июня 2021 г. (данные по арендному потоку).

Письмо Исх. № И20210625-3 от 25 июня 2021 г. (данные по арендному потоку).

Долгосрочный договор аренды от 02 декабря 2020 г.[4]

Акт приема-передачи помещений по Долгосрочному договору аренды от 02 декабря 2020 г.[5]

Соглашение о замене стороны (Арендодателя) в Долгосрочном договоре аренды от 02 декабря 2020 г.[5] от 17 марта 2021 г.

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

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

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

---

[3] *Согласно Письму Исх. № И20210625-3 от 25 июня 2021 г данная смета отражает затраты в соответствии с улучшениями, произведенными по Инвестиционному договору №10 от 05.03.2015 г.*

[4] *Не приводятся в Отчете, хранятся в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов*

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 8. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал». Право долгосрочной аренды на земельный участок.
Реквизиты правообладателя оцениваемого объекта	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 п. 8 ФСО №3
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц[5]	Здания – доверительное управление, долгосрочная аренда (расчет стоимости производился с учетом ограничения (обременения) права в виде долгосрочной аренды). Земельный участок – доверительное управление.
Остаточная (балансовая) стоимость, руб.	Данные об остаточной (балансовой) стоимости Оценщику не предоставлены.

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 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 правоудостоверяющим документам у оцениваемых объектов капитального строительства (складского корпуса №1 поз. №1, контрольно-пропускного пункта поз. №КПП 1.1, контрольно-пропускного пункта поз. №КПП 1.2) зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.7 Отчета.

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

Объект оценки в целом и объекты, входящие в состав Объекта оценки, не являются объектом культурного наследия.

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.

[5] *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*

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»».

Описание расположения Объекта оценки

Московская область[6]

Московская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейнах рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Площадь территории Московской области составляет 44 329 кв. км. Область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.

Московская область входит в состав Центрального федерального округа, в центре граничит с городом федерального значения Москвой, на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, на севере – с Ярославской областью. Занимает 2 место по численности населения среди регионов России. Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 708 499 чел. (2021).[7]

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. Экономический рост ежегодно составляет 3,2-4%. Объем валового регионального продукта составил 4,5 триллиона рублей в 2019 году. Регион занимает второе место в России по объему розничной торговли, третье – по объемам отгруженной продукции обрабатывающих производств.

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

В структуре ВРП Московской области ключевую роль играют следующие виды экономической деятельности: оптовая и розничная торговля (обеспечивает более четверти вклада в ВРП Московской области); обрабатывающие производства; операции с недвижимым имуществом.[8]

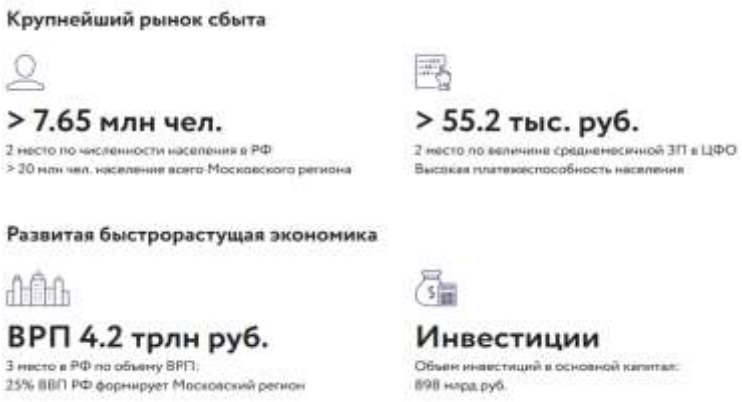


Рис. 1. Основные показатели региона[9]

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

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

[8] *Источник информации: Официальный сайт Правительства Московской области, https://mosreg.ru/ob-oblasti/istoriya-moskovskoy-oblasti; https://mosreg.ru/ob-oblasti/prioritety-razvitiya*

[9] *Источник информации: Инвестиционный портал Московской области», https://invest.mosreg.ru/about_mo*

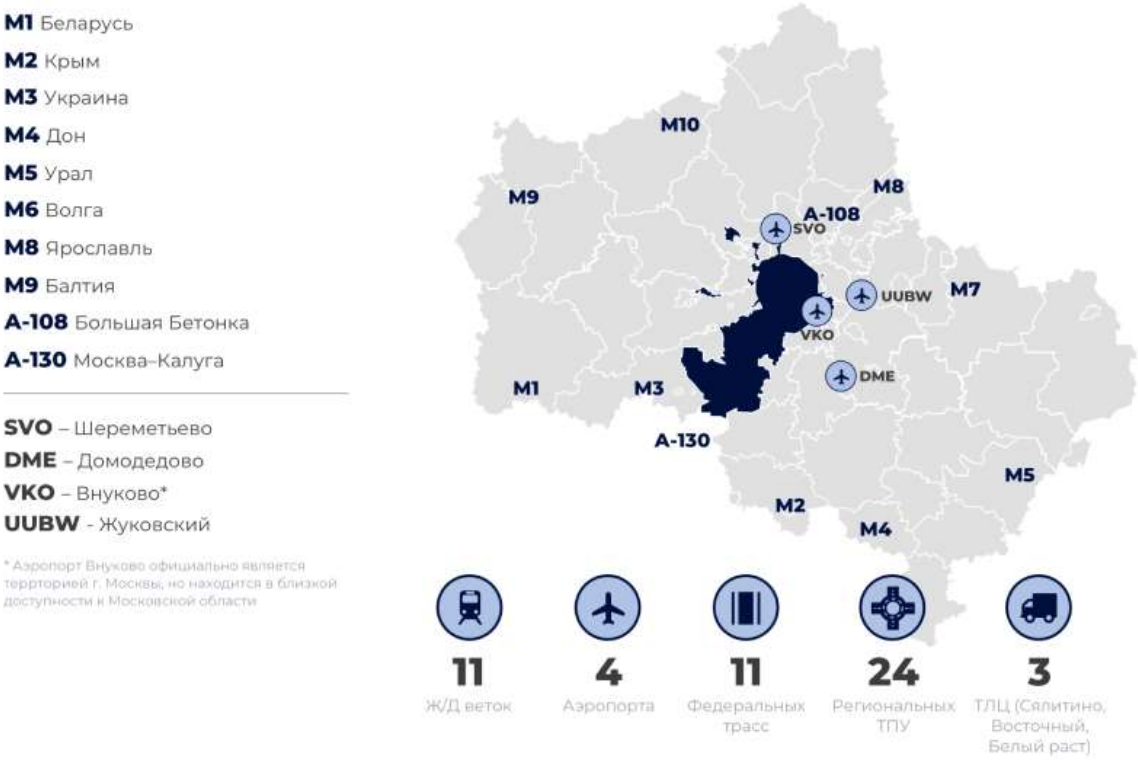


Рис. 2. Логистика Московской области

Московский транспортный узел является одним из крупнейших в мире. Он пронизывает практически всю территорию столичного региона и простирается на площади свыше 40 тыс. кв. км в пределах Большой московской окружной (БМО) железной дороги. В состав входят: 11 железнодорожных магистралей, 2 окружных железнодорожных кольца, внутригородские железнодорожные линии, 202 железнодорожные станции (12 сортировочных и 157 грузовых), разветвленная сеть подъездных железнодорожных путей; 13 крупнейших автомагистралей и 3 кольцевых автомагистрали; 5 речных портов, разветвленная сеть водных путей, имеющая связь с Балтийским, Каспийским, Азовским и Черным морями; 4 аэропорта (3 из которых имеют международное значение), сеть внутренних и международных авиалиний.[10]

Инвестиционную инфраструктуру региона составляют:

- 4 особые экономические зоны;
- 81 индустриальный парк;
- 15 технопарков.

Наро-Фоминский городской округ[11]

Наро-Фоминский городской округ – муниципальное образование на территории Московской области Российской Федерации. Административный центр – город Наро-Фоминск. Численность населения на 01.01.2021 г. составляет 173 651 человек.

Площадь территории городского округа – 154 743 га. 75,2 тыс. га лесного массива. 83 км протяжённость района с северо-востока на юго-запад. Северо-восточная граница проходит в 23 км от МКАД, юго-западная – в 110 км.

Городской округ граничит с запада с Можайским городским округом Московской области; с севера с Одинцовским и Рузским городскими округами Московской области; на северо-востоке с городским окру-

[10] *Источник информации: Какова роль Московского транспортного узла в организации и управлении товародвижением в Московской РЛТРС?, https://laws.studio/uchebniki-logistika/kakova-rol-moskovskogo-transportnogo-uzla-38086.html*

[11] *Источник информации: Официальный сайт органов местного самоуправления Наро-Фоминского городского округа, http://nfreg.ru/ob-okruge/, http://nfreg.ru/wp-content/uploads/2019/11/InvestPasport2019_rus.pdf*

https://ru.wikipedia.org/wiki/Наро-Фоминский_городской_округ

гом Краснознаменском Московской области; на востоке с Новомосковским и Троицким округами Москвы; на юге с Калужской областью.

Через территорию городского округа проходят: с северо-востока на юго-запад автомобильная дорога федерального значения М3 Москва-Киев и параллельно ей – железная дорога Москва-Киев (Киевское направление МЖД); от западной границы района – железная дорога (Смоленское направление МЖД) и автодорога М1 Москва-Минск (М1); на расстоянии 60 км от Москвы – участок Большого кольца МЖД, и на расстоянии 50 км - Московская кольцевая автомобильная дорога.

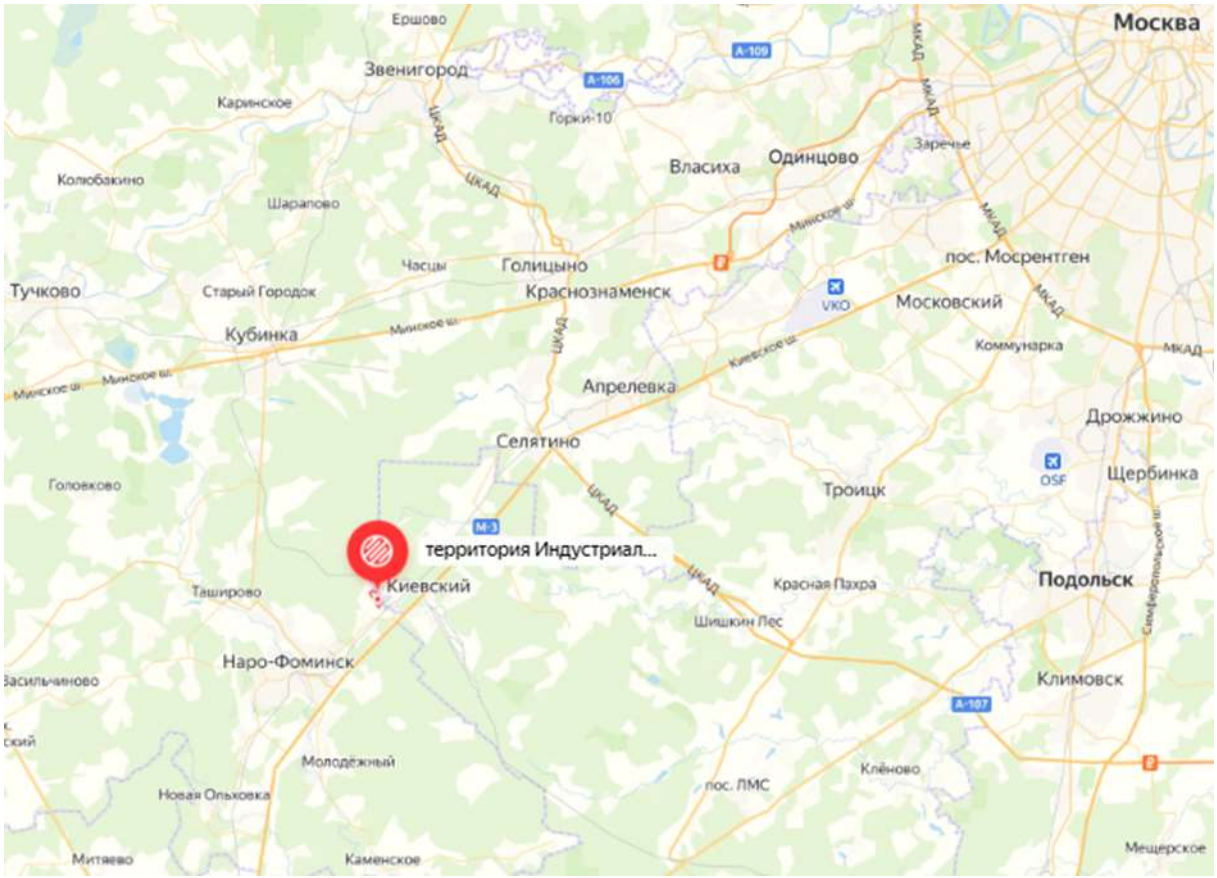
Объект оценки расположен на территории индустриального парка PNK Парк Бекасово (ПНК Бекасово).

PNK Парк Бекасово – индустриальный парк класса А, расположенный в 50 километрах от МКАД по Киевскому шоссе. Имеет хорошую транспортную доступность и удобные подъезды как для легкового, так и для грузового транспорта.

У индустриальных зданий, расположенных в парке, высота потолков 12 м, шаг колонн составляет 12х24 м. Корпуса оснащены докшелтерами, доквеллерами и пандусами, что обеспечивает оптимальное проведение погрузочно-разгрузочных работ.

На территории парка располагаются парковки для легковых и грузовых автомобилей. Доступ на территорию осуществляется по контрольно-пропускной системе.

Локальное местоположение объекта



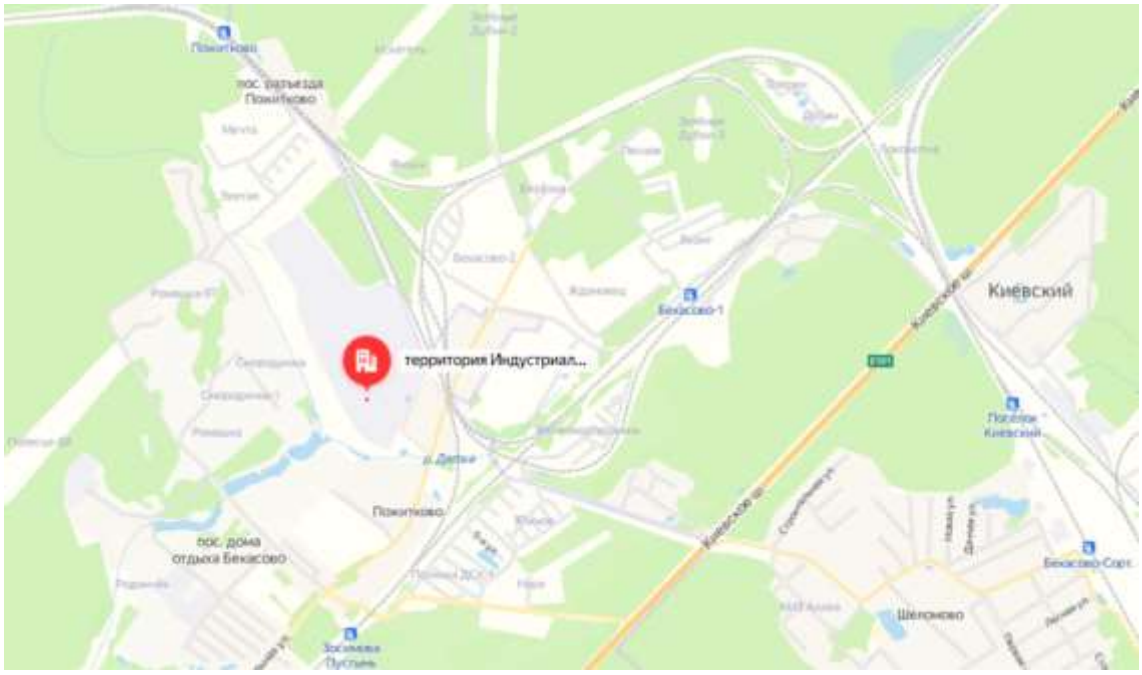


Рис. 3. Местоположение Объекта оценки[12]

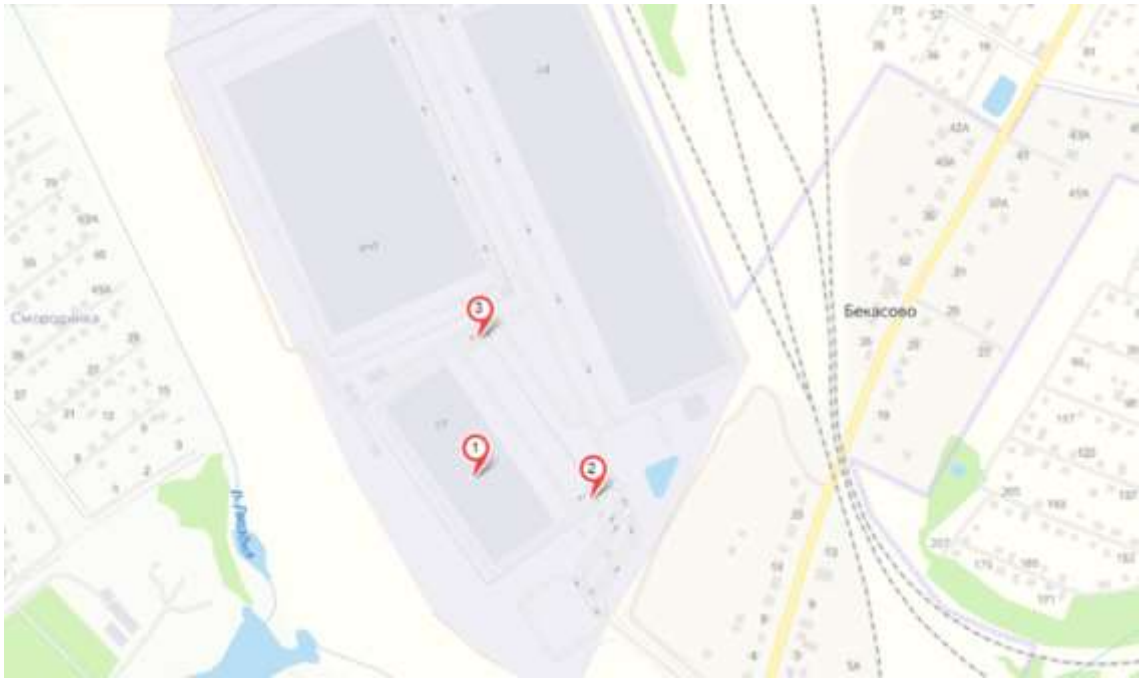


Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки [13]

Оцениваемые объекты расположены в зоне производственного использования (на территории индустриального парка). Ближайшей крупной автомагистралью является федеральная автомобильная дорога Е101 (Киевское шоссе). Объект оценки расположен в 3 км от данной автомобильной дороги. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге. Ближайшее окружение составляют индустриальные здания.

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

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

[13] *Источник информации: https://yandex.ru/maps (метки 1,2,3 – оцениваемые объекты 1, 2,3 и участок под ними)*

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

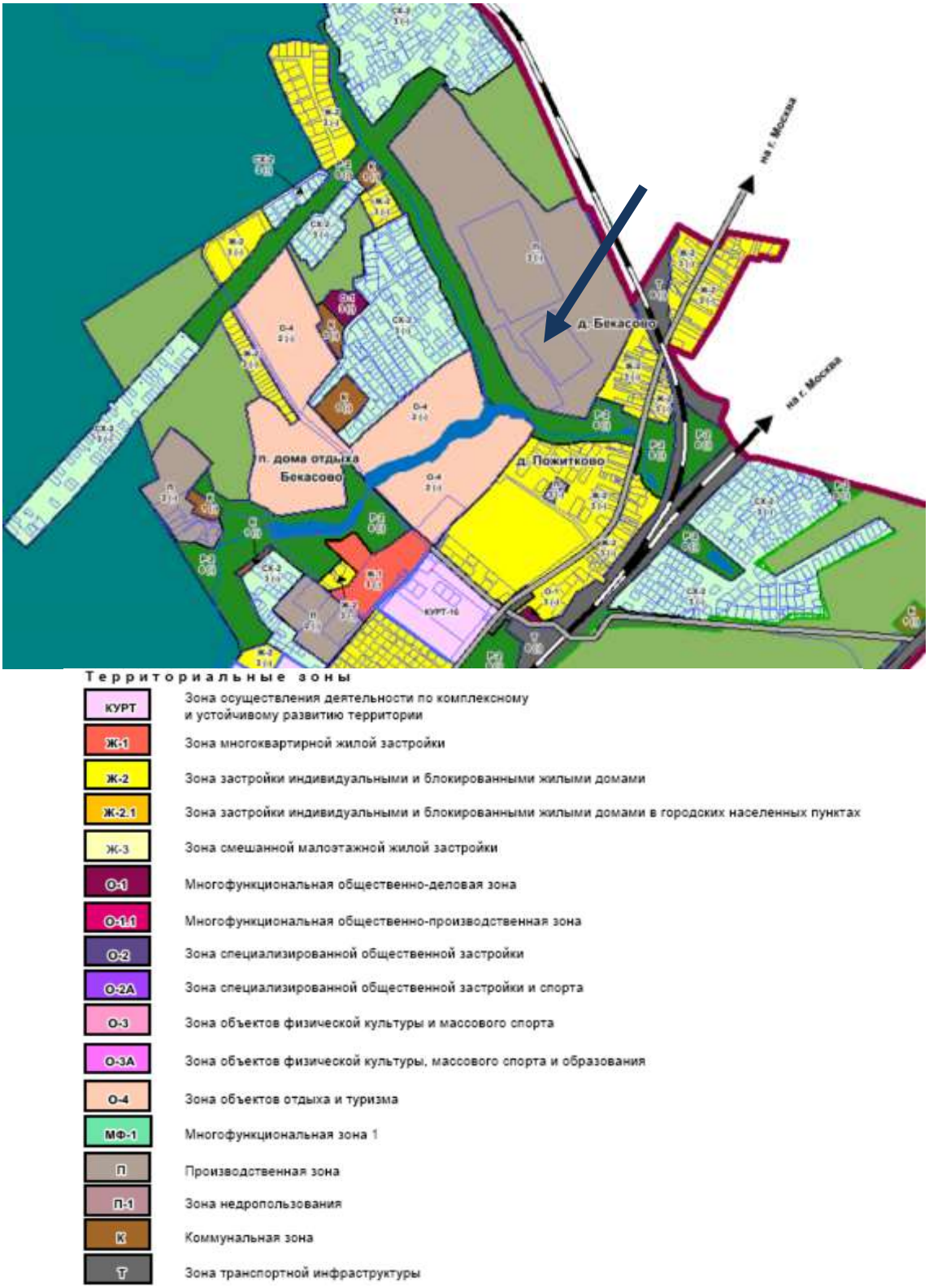


Рис. 5. Карта функциональных зон Городского округа Подольск Московской области[14]

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в производственной зоне.

[14] *Решение Совета депутатов № 14/11 от 27.12.2017 г. Об утверждении «Правил землепользования и застройки территории (части территории) Наро-Фоминского городского округа Московской области»*, *http://nfreg.ru/documents/reshenie-soveta-deputatov-14-11-ot-27-12-2017/*

3.5. Описание земельного участка

Табл. 9. Описание земельного участка

Наименование	**Земельный участок площадью 36 487 кв. м, кадастровый № 50:26:0110729:14, 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 промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности, адрес: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, территория «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»»**
Адрес расположения	Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, территория «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»», земельный участок 1
Кадастровый номер	50:26:0110729:14
Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 января 2018 г.	40 933 305,82
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Производственная зона
Общая площадь, кв. м	36 487,00
Общая площадь, сот.	364,87
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 промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Прямоугольная
Наличие зарегистрированных строений на участке	Складской корпус №1 поз. №1, контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1, контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2
Наличие незарегистрированных строений на участке	Не выявлены
Инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация на участке. Газоснабжение по границе
Наличие ж/д ветки	Отсутствует
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути

Согласно Заданию на оценку расчет стоимости земельного участка производится с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г. При возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору №10 от 05.03.2015 г. и в результате его реализации, на земельном участке в 2015 году, был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования.

На основании Локального сметного расчёта в ценах по состоянию на 4 квартал 2020 г. общая величина затрат, которые были понесены составила 79 645 017,94 руб. без НДС.

3.6. Описание объектов капитального строительства

Техническое состояние оцениваемых зданий определялось по данным критериев оценки технического состояния[15] на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 10. Описание оцениваемых зданий

Показатель	Складской корпус №1 поз. №1	Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1	Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2
Кадастровый номер	50:26:0110729:8	50:26:0110729:9	50:26:0110729:10
Адрес местоположения	РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ «Бекасово-Пожитково»», стр. 1	РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»», стр. 1/1	РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»», стр. 1/2
Общая площадь, кв. м	21 898,20	49,90	15,10
Состав площадей в разрезе функционального использования	складские, административные и бытовые (АБЧ)	административные	административные
Текущее использование	по назначению	по назначению	по назначению
Техническое состояние	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее
Кадастровая стоимость, руб.	1 562 401 618,85	1 112 457,62	336 635,47
Этажность	3	1	1
Преобладающая высота этажа, м	12,42	2,65	2,86
Строительный объем, куб. м	231 674	232	70
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2015	2015	2015
Описание основных конструктивных элементов здания, в котором расположены помещения			
Фундамент	отдельно стоящие свайные ростверки	отдельно стоящие свайные ростверки	отдельно стоящие свайные ростверки
Перегородки	пенобетонные блоки, СМЛ и гипсокартон	СМЛ и гипсокартон	СМЛ и гипсокартон
Стены и перегородки	трехслойные сэндвич-панели с утеплителем	трехслойные сэндвич-панели с утеплителем	трехслойные сэндвич-панели с утеплителем
Перекрытия	монолитная железобетонная плита	-	-
Кровля	эксплуатируемая	плоская, рулонная	плоская, рулонная
Полы	бетон, наливной, керамогранит	керамогранит	керамогранит
Проемы	пластиковые стеклопакеты, двери стандартные	пластиковые стеклопакеты, двери стандартные	пластиковые стеклопакеты, двери стандартные
Отделочные работы	стены - окраска, стекломагнезитовые плиты с заводским акриловым покрытием, потолки - Армстронг или Грильято	стены - декорированный СМЛ, потолки - Армстронг	стены - декорированный СМЛ, потолки - Армстронг
Системы инженерного обеспечения здания, в котором расположены помещения			
Отопление	Имеется		
Водопровод	Имеется		
Канализация	Имеется		
Горячее водоснабжение	Имеется		
Электроосвещение	Имеется		
Слаботочные устройства	Имеются		
Вентиляция	Имеется		
Прочие работы	-		
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта		
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	-	-

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком. По устным данным Заказчика фотоматериалы отражают состояние Объекта оценки на дату оценки.

[15] *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/)*

Фото № 1.

Фото № 2.

Фото № 3.

Фото № 4.

Фото № 5.

Фото № 6.

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой складское здание, контрольно-пропускные пункты и земельный участок. Здание имеет преимущественно складское назначение, также включает в свой состав административно-бытовые площади и технические помещения. На дату оценки объекты используются по назначению.

В отношении оцениваемых складского корпуса №1 поз. №1 (кадастровый номер 50:26:0110729:8), контрольно-пропускного пункта поз. №КПП 1.1 (кадастровый номер: 50:26:0110729:9) и контрольно-пропускного пункта поз. №КПП 1.2 (кадастровый номер: 50:26:0110729:10 заключен Долгосрочный договор аренды от 02 декабря 2020 г. на 5 лет. Условия данного долгосрочного договора и анализ их соответствия рыночным данным приведены в п. 6.4 Отчета.

Таким образом, по состоянию на дату оценки Объект оценки полностью сдан в аренду, вакантные площади отсутствуют. Срок действия договора аренды (согласно п. 4.1 Долгосрочного договора аренды от 02 декабря 2020 г.) составляет 5 лет с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Помещений (подписан 02 декабря 2020 г.).

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

Оцениваемый объект позиционируется в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А[16].

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

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Табл. 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

<table>
<tr><th>Факторы</th><th>Социально-экономическое положение России[17]</th><th>Социально-экономическое положение Московской области[18]</th></tr>
<tr><td>Объем валового продукта</td><td>Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106 967,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 97%.
Индекс физического объема ВВП за 1 квартал 2021 г. относительно 1 квартала 2020 г. составил 99%.</td><td>По итогам 2019 года ВРП Московской области составил 5 128 439 089 тыс. руб. или 110,4 % к уровню 2018 года.[19] Данные за 2020 год и январь-апрель 2021 года не опубликованы</td></tr>
<tr><td>Объемы производства основных отраслей хозяйств</td><td>Индекс промышленного производства в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,2%, в январе-апреле 2021 г. - 101,1%
Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-апреле 2021 г. - 94,3%
Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,2%, в январе-апреле 2021 г. - 104,5%.
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2021 г. составил 693,4 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2021 г. – 2 281,8 млрд рублей, или 102,2%.</td><td>Индекс промышленного производства в январе-апреле 2021 г. по сравнению с январем-апрелем 2020 г. составил 116,1%, с мартом 2021 г. –103,2%.
Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-апреле 2021 г. по сравнению с январем-апрелем 2020 г. составил 80,5%, с мартом 2021 г.–112,4%.
Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-апреле 2021 г. по сравнению с январем-апрелем 2020 г. составил 117,0%, с мартом 2021 г. – 105,4%.
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в апреле 2021 г. составил 41 319,1 млн рублей или 104,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.</td></tr>
<tr><td>Структура экономики региона</td><td>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:[20]
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 1 кв. 2021 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>2,26%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>12,33%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>15,05%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>3,47%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,52%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>3,28%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>12,89%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,40%</td></tr>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,80%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,30%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>5,16%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>11,15%</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>3,77%</td></tr>
</table></td><td>Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: [21]
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2019 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>1,6%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,2%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>18,3%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,3%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,6%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>20,5%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,6%</td></tr>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,2%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>1,8%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,4%</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

[17] *Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-апрель 2021 года» (опубликовано 04.06.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Qurp6hjO/osn-04-2021.pdf*

[18] *Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Доклад о социальном и экономическом положении Московской области в январе - апреле 2021 года» (опубликовано 08.06.2021 г.) URL: https://mosstat.gks.ru/folder/66241*

[19] *ЕМИСС. Государственная статистика. Валовой региональный продукт в основных ценах // URL: https://www.fedstat.ru/indicator/59448*

[20] *Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 15.06.2021 г.) // URL: https://www.gks.ru/accounts*

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

Факторы	Социально-экономическое положение России[17]		Социально-экономическое положение Московской области[18]	
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,89%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	15,5%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,90%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	6,4%
	Образование	3,62%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,6%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,05%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,3%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,01%	Образование	2,8%
	Предоставление прочих видов услуг	0,59%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,57%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,1%
			Предоставление прочих видов услуг	0,5%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в апреле 2021 г. составил 3 080,8 млрд рублей, или 134,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2021 г. – 11 726,8 млрд рублей, или 105,9%. В апреле 2021 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с мартом 2021 г. на 6,1% (в сопоставимых ценах), с апрелем 2020 г. -в 1,3 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций уменьшилась до 6,0% против 6,6% в апреле 2020 года. Лидерами по-прежнему оставались интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж превысила 45%).		Оборот розничной торговли в апреле 2021 г. составил 266,8 млрд рублей или 151,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-апреле 2021 г. –974,3 млрд рублей и 112,2% соответственно.	
Индекс потребительских цен	В апреле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары -100,8%, непродовольственные товары -100,7%, услуги - 100,2%. Цены на непродовольственные товары в апреле 2021 г. выросли на 0,7% (в апреле2020 г. - на 0,4%)		В апреле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил–100,6%, в том числе на продовольственные товары –100,7%, непродовольственные товары –100,8%, услуги – 100,2%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2021 г. составила 55 208 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,7%. По итогам выборочного обследования рабочей силы в апреле 2021г.численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 75,1 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 71,2 млн человек были заняты в экономике и 3,9 млн человек (5,48%) не имели занятия, но активно его искали и готовы были приступить к работе в течение недели (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).		Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-март 2021 г., по оперативным данным составила 58 031,7 рубля и увеличилась по сравнению с январем-мартом 2020 г. на 4,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-марте 2021 г. составила 99% к уровню января-марта 2020 г. Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за февраль-апрель 2021 г. составила 4 141 тыс. человек, в их числе 3 984 тыс. человек или 96,2% были заняты в экономике, и 157 тыс. человек (3,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).	
Наиболее значимые предприятия региона	Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть». Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье. Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно[22]		Крупнейшие предприятия Московской области: АО «ТК «МЕГАПОЛИС» (торговля оптовая табачными изделиями), ООО «Леруа Мерлен Восток» (розничная торговля), АО «ДИКСИ ЮГ» (розничная торговля), ООО «ТОЙОТА МОТОР» (торговля автотранспортными средствами), ООО «МЕРЛИОН» (оптовая торговля бытовой техникой), ПАО «Т ПЛЮС» (производство электроэнергии), ООО «ФК Пульс» (торговля оптовая фармацевтической продукцией), ООО «АШАН» (розничная торговля), и др.[23].	

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России[17]	Социально-экономическое положение Московской области[18]
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Baa3» (прогноз – «стабильный»). Международное рейтинговое агентство Fitch (от 05 февраля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом. Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне[24]	Инвестиционный рейтинг Московской области – Максимальный потенциал — минимальный риск (1A)[25]
Политическая обстановка и иные факторы	Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы короновируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой–мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носило весьма умеренный характер. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.). Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их	

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России[17]	Социально-экономическое положение Московской области[18]
	роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой –к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка до 5% и става по льготной ипотеке до 7%.[26]	

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

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

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

Выводы: В январе - апреле 2021 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, в т. ч. обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь - март 2021 г., составила 58 031,7 рубля и увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. на 4,4%. При этом реальная заработная плата в марте 2021 г. уменьшилась на 1% по сравнению с мартом 2020 г.

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. На рынок активов сложившаяся ситуация оказывает противоречивое воздействие ввиду сложно прогнозируемой текущей макроэкономической ситуации.

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 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. 12. Классификация производственно-складской недвижимости[27]

Класс объекта	
Класс А+	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем
1.3 Сетка колонн	• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 24 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием

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

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

Класс объекта	
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади; • Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.
1.8 Мезонин	• Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м; • Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью 30 кв. м на каждые 10 тыс. кв. м складской площади
2.3 Слаботочные сети	• Наличие оптоволоконных телекоммуникаций; • Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей постоянную температуру не менее + 14°, при наружной температуре воздуха -35° (исключая низкотемпературные режимы хранения)
2.5 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	• Наличие автоматической системы пожарной сигнализации; • Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения; • Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.
2.6 Эффективное использование энергоресурсов	Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например: • дополнительное утепление кровли и периметра здания; • использование энергосберегающих ламп.
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	• Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности
Класс А	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования
1.3 Сетка колонн	• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 18 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Бетонный пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 6 т/ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
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

Класс объекта	
	регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади
1.8 Мезонин	В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина;
1.9 Фасад	Использование фасадов, обеспечивающих достаточную теплоизоляцию в соответствии с техническими регламентами РФ (в зависимости от региона).
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	• Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей; • Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке
2.3 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.5 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.6 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	• Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)
4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями)	• Наличие общежития на территории; • Наличие пожарного депо на территории; • Наличие столовой на территории.
Класс В	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади; • Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая территория; • Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения;

Класс объекта	
	• санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • раздевалки для персонала.
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2 Технические и инженерные системы здания	
2.1 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	• Наличие офисных помещений при складе; • Наличие вспомогательных помещений при складе.
4.2 Дополнительно	• В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников; • Наличие железнодорожной ветки; • Наличие ворот на нулевой отметке.

Так как оцениваемый складской корпус №1 поз. №1 представляет собой современное складское здание прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно 12 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.

4.3. Обзор рынка земельных участков

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[28]

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

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

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

[28] *Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22.05.2017 г., https://zdanie.info/2393/2467/news/10176; Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2020 г. (https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html)*

сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

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

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

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

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

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

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

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

Основные типы индустриальных парков:

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

Табл. 13. Список индустриальных парков Московской области 2019-2023 гг.[29]

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«Богородский индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Ивантеевка»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Вегетта»	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

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

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«Орудьево»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Подосинки»	Создается	Greenfield	Частная
	«Рогачево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Смарт парк Каменка»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Нефедиха»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Старо»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Подъячево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Настасьино»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Северное Шереметьево»	Создается	Greenfield	Частная
Домодедовский муниципальный район	«Белые столбы»	Создается	Greenfield	Частная
	«Вельяминово» (Центральный Промышленный Парк)	Создается	Greenfield	Частная
	«Долматово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Кузьминское» (Центральный Промышленный Парк)	Создается	Greenfield	Частная
	«Северное Домодедово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Сырьево» (Центральный Промышленный Парк)	Создается	Greenfield	Частная
	«Триколор»	Создается	Greenfield	Частная
	«Метако»	Создается	Brownfield	Частная
	«Южные врата»	Действующий	Greenfield	Частная
Егорьевский муниципальный район	«Егорьевск»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Комсомолец»	Создается	Brownfield	Частная
	«Кукшево»	Создается	Greenfield	Частная
Железнодорожный (Балашиха)	«Истпром»	Намерения	Greenfield	Частная
Зарайский муниципальный район	«Алтухово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Северный»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Чернево»	Создается	Greenfield	Государственная
Истринский муниципальный район	«Давыдовское»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Балтия»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Трапеция»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Новопетровское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Хуторки»	Создается	Greenfield	Частная
	«Истринский промпарк»	Создается	Brownfield	Частная
Каширский муниципальный район	«Каскад»	Создается	Greenfield	Частная
	«Аладьино»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Кашира»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Кашира-Парк»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Корыстово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Терново-2»	Создается	Greenfield	Частная
Клинский муниципальный район	«Белавино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Борисово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Давыдково»	Создается	Greenfield	Частная
	«Лаврово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Михайловское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Папивино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Спас-Заулок»	Создается	Greenfield	Частная
	«Ямуга»	Создается	Greenfield	Частная
Коломенский муниципальный район	«Амерево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Андреевское»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Биорки»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«ОЭЗ ТВТ Дубна»	Действующий	Brownfield	Государственная
	«Парфентьево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Семибратское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Центр»	Создается	Greenfield	Частная
	«Шерризон-Норд»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Безуково»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Зеленые берега»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Лысцево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Малое Уварово»	Создается	Greenfield	Государственная
Красногорский муниципальный район	«PNK Парк Новая Рига»	Намерения	Greenfield	Частная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
Ленинский муниципальный район	«Апаринки»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Индиго»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«М4»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Москокс»	Создается	Brownfield	Частная
	«Камазтранссервис»	Действующий	Brownfield	Частная
Лотошинский муниципальный район	«Вяхирево»	Создается	Greenfield	Государственная
Луховицкий муниципальный район	«Барсуки-Носово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Моховое»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Луховицкие овощи»	Создается	Greenfield	Частная
	«Северный»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Южный»	Создается	Greenfield	Государственная
Люберецкий муниципальный район	«Лыткарино»	Создается	Greenfield	Государственная
	«МЛП-Люберцы»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Томилино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малаховский»	Действующий	Brownfield	Частная
Можайский муниципальный район	«Рыльково»	Создается	Greenfield	Частная
	«Кожухово»	Создается	Greenfield	Частная, Государственная
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
Наро-Фоминский муниципальный район	***«Бекасово-Пожитково»***	***Создается***	***Greenfield***	***Государственная***
	«PNK Парк Бекасово»	***Создается***	***Greenfield***	***Частная***
	«Котово»	***Создается***	***Greenfield***	***Частная***
	«Петровское»	***Проектируемый***	***Greenfield***	***Частная***
	«Агрохаб Евразия»	***Создается***	***Greenfield***	***Частная***
	«Малые Семенычи»	***Создается***	***Greenfield***	***Частная***
Ногинский муниципальный район	«DEGA Кластер Ногинск - индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Богородский индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Виктория» (VICTORIA INDUSTRIAL PARK)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Восточный»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Проминвест»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Старая Купавна»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Электросталь»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Атлант-Парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Черноголовка»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Металлург»	Намерения	Brownfield	Государственная
Одинцовский муниципальный район	«ОборонАвиаХран»	Создается	Greenfield	Частная
	«Патриот»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
Озерский муниципальный район	«Озеры»	Действующий	Brownfield	Частная
Орехово-Зуевский муниципальный район	«Карболит»	Проектируемый	Brownfield Greenfield	Частная
	«Кабаново»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Гуслица»	Действующий	Brownfield	Частная
Павлово-Посадский муниципальный район	«Власово»	Создается	Greenfield	Частная
	«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 муници-	«Алешкинский»	Создается	Greenfield	Государственная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
пальный район				
	«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
Раменский муниципальный район	«Бронницы»	Действующий	Brownfield	Государственная
	«Ангар 2.0»	Создается	Greenfield	Частная
	«Раменское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк М5»	Создается	Greenfield	Частная
	«Софьино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Чулково»	Создается	Greenfield	Частная
	«А 107»	Намерения	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Жуковский»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Жуковский»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«РАОС»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Софьино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Иткол-Раменское»	Создается	Brownfield	Частная
Рузский муниципальный район	«Металлер»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Дорохово-Комплекс»	Действующий	Brownfield	Частная
	«ВПС-комплекс»	Действующий	Brownfield	Частная
Сергиево-Посадский муниципальный район	«Коврово»	Намерения	Greenfield	Частная
	«М-8»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Пересвет»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
	«Степково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Суропцево»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Хотьково»	Намерения	Greenfield	Частная
Серпуховский муниципальный район	«Оболенский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Серпухов»	Создается	Brownfield	Частная
	«Пущино»	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

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«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.

Табл. 14. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	2 976	4 575 180	107 552	-9,9%
Для индивидуального жилищного строительства	2 500	9 916 538	300 429	8,0%
Для ведения личного подсобного хозяйства	3 000	4 000 000	90 779	-8,6%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	19 048	1 797 010	307 578	9,7%
Среднеэтажная жилая застройка	100 000	1 700 000	550 000	-26,0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	300 000	2 000 000	535 422	6,5%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	40 000	4 000 000	492 347	4,4%
Рынки	232 394	300 000	271 930	29,8%
Общественное питание	891 667	3 947 368	2 599 265	27,5%
Гостиничное обслуживание	251 323	1 000 000	388 008	-24,3%
Отдых (рекреация)	13 483	1 100 000	73 019	11,9%
Служебные гаражи	40 000	1 550 000	698 129	-2,9%
Объекты дорожного сервиса	71 805	2 173 913	362 193	-16,5%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	***8 000***	***1 283 333***	***196 679***	***0,5%***

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения в 4-м квартале 2020 г. составила 196,7 тыс. руб./сот. (+0,5%). Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.

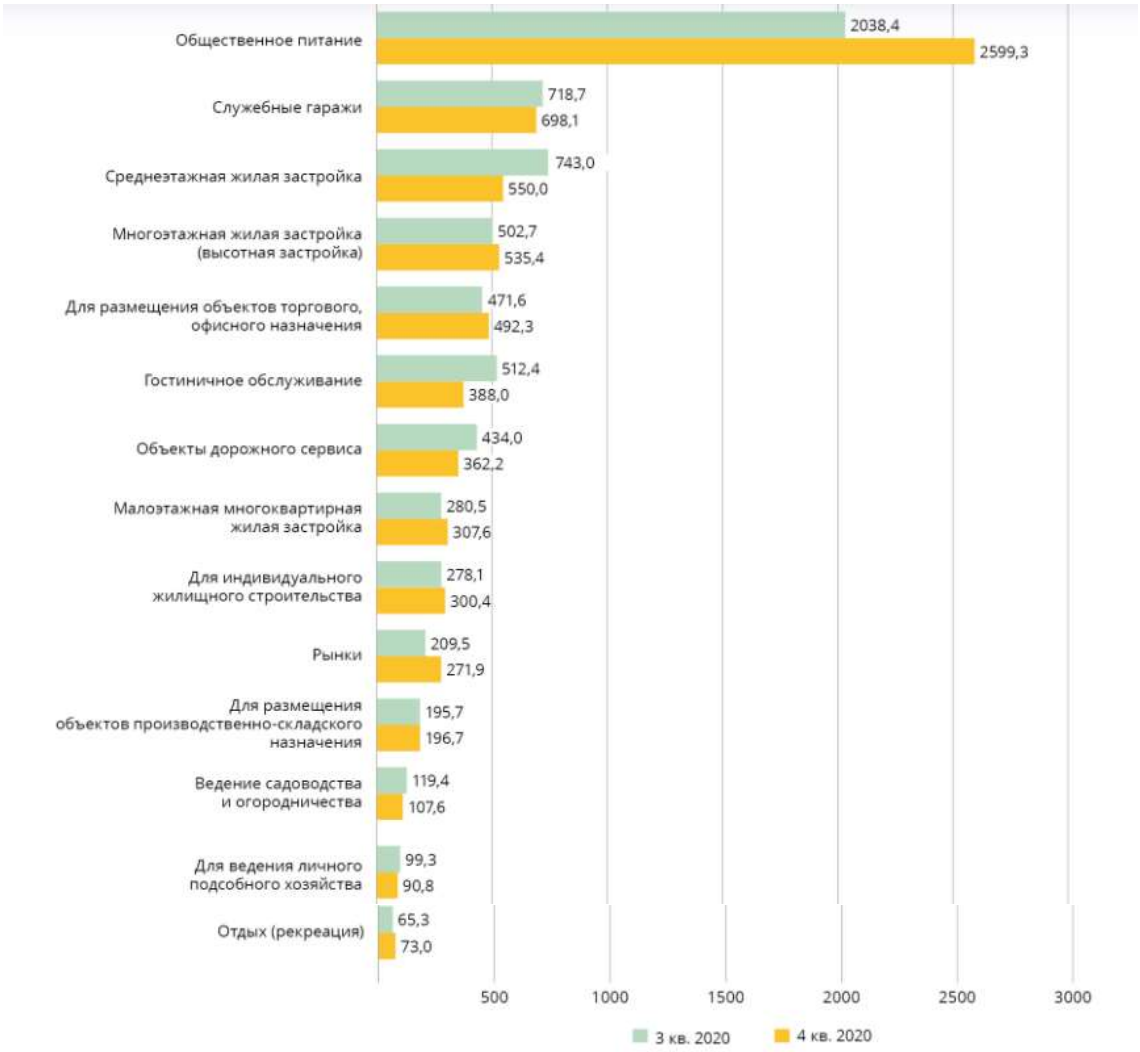


Рис. 6. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3-4 кв. 2020 г., тыс. руб./сот.

В разрезе диапазонов площадей наибольшая средневзвешенная цена (391,8 тыс. руб./сот.) земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения зафиксирована для участков площадью от 10 до 15 сот. Наименьшей средневзвешенной ценой (140,8 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью более 10 га.

Табл. 15. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	1 550 000	н/д	757 759	28,7%	352 258	7,5%
> 5 ≤ 10	500 000	0,0%	534 210	-21,4%	267 343	-21,0%
> 10 ≤ 15	-	-	599 327	-35,5%[30]	391 791	81,7%[31]
> 15 ≤ 30	153 846	-43,5%[32]	639 976	-21,6%	354 102	-0,4%
> 30 ≤ 50	-	-	775 705	2,9%	228 699	-4,3%
> 50 ≤ 100	40 000	н/д	349 201	-2,4%	248 068	3,2%

[30] С рынка выбыл участок под АЗС в Раменском г. о., предлагаемый по цене более 2 млн руб./сот.

[31] С рынка выбыли несколько участков в г. о. Щелково и Пушкинском г. о., предлагаемые ранее по ценам от 90 до 100 тыс. руб./сот.; на продажу выставлены участки в г. о. Химки и Раменском г. о. по ценам более 500 тыс. руб./сот.

[32] Единственное предложение – участок в г. о. Воскресенск. В рассматриваемый период с рынка выбыли участки в г. о. Солнечногорск и Ленинском г. о., предлагавшиеся ранее по ценам 406 тыс. руб./сот. и 370 тыс. руб./сот., соответственно

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
> 100 ≤ 300	-	-	933 380	-0,4%	231 836	17,6%
> 300 ≤ 500	-	-	-	-	194 809	15,3%
> 500 ≤ 1000	761 124	0,0%	-	-	210 390	-5,4%
> 1000	-	-	71 805	-66,6%[33]	140 804	-20,7%

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 Наро-Фоминском городском округе и близлежащих районах рядом с крупными автомобильными дорогами;
- к расчетам принимались свободные земельные участки либо площадью от 100 соток (1 га);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, 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.

[33] *Единственное предложение. Из экспозиции выбыл участок площадью 10,5 га в Ленинском г. о., предлагаемый по цене 500 тыс. руб./сот.*

Табл. 16. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, территория Многофункциональный Промышленный Округ Котово, с18А/3	Московская обл., р-н Чеховский, СП Баранцевское, в районе д.Новоселки	Калужская область, Боровский р-н, с. Ворсино, территория Северная промышленная зона
Время продажи	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**583,35**	**110,00**	**230,00**
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли 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 промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Точная ссылка	https://mo.unibo.ru/m18950568/5-ga-prom-zemlya-tehnopark-kotovo-naro-fominskiy-rayon.htm	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/252783133/	https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_2.3_ga_promnaznacheniya_1845029340
Источник информации	Леонид, +8-925-126-20-75	+7 915 366-30-08	АО "ФВ Девелопмент", Виктория, 8-980-710-04-18
Цена предложения, руб.	**80 000 000,00**	**13 700 000,00**	**43 700 000,00**
Цена предложения, руб./сот.	137 138,94	124 545,45	190 000,00
Текст объявления	Прямая продажа от собственника! Продается земельный участок промышленного назначения (ровный, сухой), площадью 58 300 кв. м. (5,83 га) на 1-ой линии Киевского шоссе. Кадастровый номер: 50:26:0120405:52. Земельный участок расположен более чем в 500 м от жилых домов в Многофункциональном промышленном округе "КОТОВО" на расстоянии 60 км от МКАД. 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 промышленных объектов. К участку подходит асфальтовая дорога. Электричество, водопровод и пожарный водопровод, канализация, ливнёвая канализация, газ проходят по границе участка. Электричество: от 50 кВа до 1 МВа (возможно получение дополнительных мощностей); ТП на расстоянии 500 м. 380 В; подключение (согласование) - 20-25 тыс рублей/кВА; стоимость потребления - 4,7 руб/кВт. Водоснабжение: по границе участка на расстоянии 10 м; напор 50 л/с; стоимость потребления - 24,72 рублей/м.куб. Канализация: по границе участка на расстоянии 10 м; водоотвод/очистка стоков - 20,85/12,8 рублей/м. куб. Природный газ: среднего давления;	В продаже, земельный участок промышленного назначения. Площадью 1,1га. Участок расположен в 50 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, в Московской области, Чеховском районе, промышленная зона Новосёлки . От А-107 (ЦКАД) 24 км. От А-108 13 км. Участок ровной правильной формы. Территория без строений. Вид разрешённого использования: под производство. Обременений и ограничений нет.	Продается промучасток 2,3 га под производство, склад, производственно-складской комплекс на территории индустриального парка, расположенного в 67 км от МКАД в 45 минутах езды по Киевскому шоссе. Участок уже обеспечен всеми центральными коммуникациями (электричество, газ, водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация). Примыкает к асфальтированной дороге. В непосредственной близости от участка построен и функционирует ж/д контейнерный терминал и таможенный пост с СВХ. В шаговой доступности грузовая и пассажирская станция Киевского направления МЖД "Ворсино" (время в пути от Москвы - 1 час). Резидентам предоставляются льготы по налогу на прибыль и налогу на имущество. Территория активно осваивается, построено и функционирует более 50 предприятий.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	подключение - б/п; стоимость потребления - 11-12 тыс рублей/м.куб. Участок находится напротив территории Техцентра КАМАЗ. На территории индустриального парка, в 5-7 минутах езды от участка имеется ж/д ветка с тупиком, (повышенный и пониженный пути), перевалочная база. Можем предложить нарезку участка по Вашему пожеланию от 2 до 10 га). Показы оперативно в день обращения с участием представителя от управляющей компании (все технические вопросы можете задать прямо на просмотре).		
Использование в расчетах	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых свободных от застройки земельных участков составляют от 124 545,45 до 190 000,00 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).

Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

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[34] относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для производственно-складской застройки.

Передаваемые права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,11	1,07	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,15	1,07	1,21

Рис. 7. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок[35]

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).

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,14	1,06	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,07	1,26
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,06	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

Рис. 8. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[36]

Расположение относительно автомагистралей

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,09	1,27

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[37]

Площадь земельного участка

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

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

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка[38]

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

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

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

Наличие строений на участке (под снос)

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	0,98	0,92

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений[39]

Конфигурация и рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,12	1,05	1,20

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа[40]

Инженерное обеспечение земельного участка

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,06	1,11
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,04	1,11

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций[41]

[39] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 апреля 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2485-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda*

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

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

Уровень благоустройства участка и подъездные пути

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	**1,12**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,01	1,18	**1,09**
5	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - **для участков производственного и складского назначения**	1,06	1,19	**1,12**
6	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	**1,17**
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	**1,06**
8	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	**1,03**

01.04.2021

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

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры[42]

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,10	1,05	1,17

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке[43]

Категория земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,08	1,05	1,13

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земли, к которой относится земельный участок[44]

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.

---

[42] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 апреля 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2484-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda*

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

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

Скидки на торг

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

Рис. 17. Скидка на торг[45]

4.4. Обзор рынка складской недвижимости

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[46]

Обзор рынка складской недвижимости за 2020 г.

Предложение

По итогам 2020 г. рынок складской недвижимости Московского региона прирос на 837 тыс. м², что на 14% ниже аналогичного показателя 2019 года, когда объем нового ввода составил 978 тыс. м². Основным фактором снижения нового строительства в 2020 году стало распространение пандемии COVID-19 в России, что привело к переносу ряда проектов на 2021 год. Общий объем качественной складской недвижимости в столичном регионе в 2020 году достиг 16 041 тыс. м².

Год	Квартал	Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м²
2020	Q1	РЦ Wildberries (2-я/3-я очереди)	Wildberries	92 000
2020	Q3	РЦ «Глобус»	«Глобус»	67 000
2020	Q4	«Внуково 2», 3-я очередь	Logistics Partners	64 500
2020	Q3	Коломенский завод	PNK Group	47 000
2020	Q2	Логопарк «Софьино», корпус 3.2	«Логопарк Менеджмент»	49 615
2020	Q1	РЦ «Верный»	PLT	44 444
2020	Q4	РЦ «Перекресток»	Ориентир	43 488
2020	Q1	Логопарк «Быково», корпус Р	«Логопарк Менеджмент»	42 894
2020	Q4	Marvel Logistics	PNK Group	40 578

Рис. 18. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона[47]

По итогам 2020 года наибольшая доля в структуре ввода сохранилась у объектов, построенных на своих земельных участках по схеме генерального подряда, – 48%, или чуть более 401 тыс. м². Одним из крупнейших объектов данного типа стал распределительный центр «Глобус», общая площадь которого составляет 67 тыс. м².

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

[46] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

[47] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

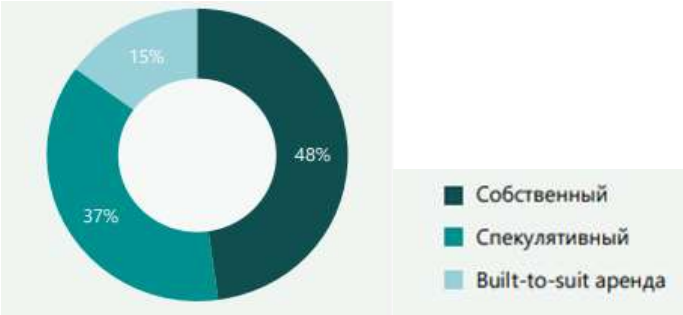


Рис. 19. Распределение введенных в 2020 г. складских комплексов по типу строительства[48]

Рис. 20. Динамика ввода и сделок в Московском регионе[48]

Доля объектов, реализованных для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке, составила 37%, что в абсолютных значениях составляет 307 тыс. м². Доля спекулятивных объектов в совокупном объеме ввода снизилась на 9 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года, когда на спекулятивные проекты пришлось 46%. Крупнейшим объектом стала 3-я очередь логистического центра «Внуково-2» площадью 64,5 тыс. м². Также стоит отметить ввод спекулятивного корпуса в «PNK Парк Жуковский» площадью более 39 тыс. м².

15% от общего объема ввода 2020 года, или чуть более 128 тыс. м, пришлось на объекты, построенные по схеме built to suit. Одним крупнейших объектов built to suit стал распределительный центр «Перекресток» общей площадью чуть более 43 тыс. м² в логопарке «Ориентир Север-4».

55%, или 459 тыс. м², от общего объема ввода сконцентрировано на расстоянии 15–30 км от МКАД. Четверть объектов нового предложения, что в абсолютных значениях составляет 206 тыс. м², было реализовано на расстоянии 30–45 км от МКАД. Таким образом, наибольший объем качественного предложения складской недвижимости в Московском регионе представлен в зоне 15–30 км от МКАД – более 5 млн м².

Рис. 21. Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД[48]

[48] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

По итогам 2020 года доля вакантных площадей в столичном регионе составила 2,3%, что на 0,4 п. п. ниже итогового показателя 2019 года. В абсолютном выражении объем свободного предложения составил 363 тыс. м².

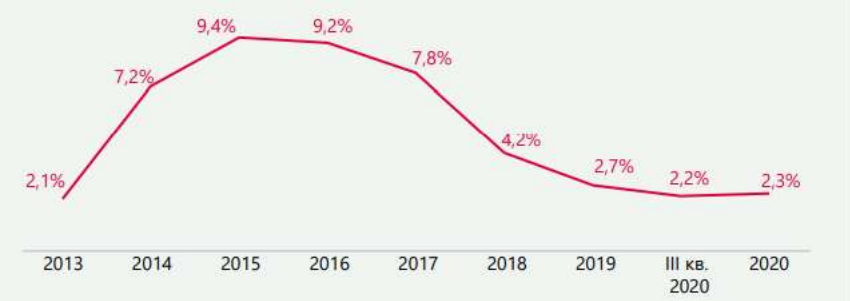


Рис. 22. Доля вакантных площадей[49]

В 2020 году наибольший объем вакантных площадей в абсолютных значениях зафиксирован на юго-восточном направлении – чуть более 95 тыс. м², или 4,1% от общего объема предложения на данном направлении. Значительный объем свободного предложения связан с единовременным выходом на рынок 39 тыс. м² в новом корпусе «PNK Парк Жуковский».

Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на юго-западе Московского региона – 17 тыс. м², или 1,1% от общего объема предложения на данном направлении. Наибольшее снижение доли вакантных площадей зафиксировано на востоке – 3,9 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года. Такое снижение обусловлено в том числе уходом с рынка 13 тыс. м² в производственно-складском комплексе «Атлант-Парк».

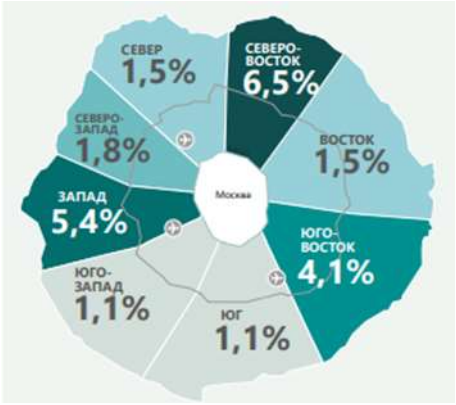


Рис. 23. Доля вакантных площадей по направлениям[50]

Спрос

По итогам 2020 года в Московском регионе был заключен рекордный объем сделок – 2 129 тыс. м². Это наибольший показатель за всю историю наблюдения за рынком.

Несмотря на замедление деловой активности в конце I квартала 2020 года на фоне распространения COVID-19, во II полугодии наблюдалось заключение крупнейших складских сделок. Таким образом, пандемия позволила ускориться крупнейшим игрокам online-торговли и продуктового ритейла.

Наибольший объем сделок был заключен на южном направлении Московского региона – 36% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 706 тыс. м². Крупнейшей сделкой на юге стала аренда по схеме built to suit компанией «ВсеИнструменты.ру» 182 тыс. м² в «PNK Парк Домодедово». На втором месте в структуре спроса по направлению расположился Юго-Восток. На него пришлось 17% от общего объема сделок, или 336 тыс. м². Здесь стоит отметить, что online-оператор «Яндекс.Маркет» заключил 2 сделки

[49] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

[50] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

в складском комплексе «Софьино» общей площадью чуть более 89 тыс. м². 15%, или 296 тыс. м², было заключено на западном направлении столичного региона. Ключевой сделкой на западе является аренда по схеме built to suit компанией Ozon 154 тыс. м² в складском комплексе «Ориентир Запад». Спрос на другие направления в Московском регионе находится в диапазоне 3–8%.

Рис. 24. Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в 2020 г.[51]

Рис. 25. Распределение сделок по типу в 2020 г.[52]

Рис. 26. Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей в 2020 г.[53]

По итогам 2020 года наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее пришлось 40% от совокупного объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет 852 тыс. м². Доля сделок по спекулятивной аренде в 2020 году снизилась на 35 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года, когда на спекулятивную аренду пришлось 75% от общего спроса. Одной из крупнейших сделок стала аренда компанией «Яндекс. Маркет» 40 тыс. м² в складском комплексе «Софьино».

По итогам года в Московском регионе сохранился рост сделок, заключенных по схеме built to suit с последующей арендой. На подобный тип сделок по итогам 2020 года пришлось 39% от общего объема сделок. Годовой рост спроса на сделки, заключенные по схеме built to suit с последующей арендой, составил 31 п. п.

[51] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

[52] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

[53] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

Помимо крупнейших сделок, заключенных основными игроками online-торговли, здесь стоит отметить аренду компанией X5 Retail Group на Новорижском шоссе площадью 89 тыс. м².

11% от общего объема сделок, или 221 тыс. м², пришлось на сделки, заключенные по схеме built to suit для строительства собственного объекта. Одной из ключевых сделок данного типа стала покупка компанией IDS Borjomi Russia 45 тыс. м² в «PNK Парк Северное Шереметьево».

По итогам 2020 года совокупный объем сделок, заключенных на первичном рынке, составил 61% от общего объема сделок в Московском регионе, или 1 308 тыс. м². На вторичный рынок пришлось 39% от общего поглощения, что в абсолютных значениях составляет 821 тыс. м².

По итогам 2020 года лидерство сохранил сегмент online-торговли: на него пришлось 35% от общего объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет 752 тыс. м². Треть сделок среди игроков online-торговли была заключена компанией «ВсеИнструменты.ру»: в течение года ими было арендовано 241 тыс. м². Кроме того, активность проявляла компания Ozon: она заключила суммарно 171 тыс. м².

Доля розничной торговли в общем объеме сделок по итогам 2020 года снизилась на 3 п. п. по сравнению с аналогичным показателем 2019 года и составила 23%, или 481 тыс. м². Основным потребителем складских площадей в Московском регионе со стороны розничных игроков выступила компания X5 Retail Group.

Третье место в структуре спроса заняли производственные компании, объем сделок которых по итогам года составил 17% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 359 тыс. м². Крупнейшей в данном сегменте стала сделка, заключенная по схеме built to suit с последующей арендой компанией Bosch Siemens площадью 58 тыс. м².

Год	Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/ расположение	Общая площадь, м²	Тип сделки
2020	Q3	ВсеИнструменты.ру	Online-торговля	«PNK Парк Домодедово»	182 000	BTS аренда
2020	Q3	Ozon	Online-торговля	«Ориентир Запад»	154 029	BTS аренда
2020	Q4	Конфиденциально	Розничная торговля	«PNK Парк Домодедово»	110 584	BTS аренда
2020	Q2	X5 Retail Group	Розничная торговля	7-й км Новорижского шоссе	89 384	BTS аренда
2020	Q4	Lamoda	Online-торговля	СК «Софьино»	60 000	BTS аренда
2020	Q4	Bosch Siemens	Производство	СК «Софьино»	58 790	BTS аренда
2020	Q3	Wildberries	Online-торговля	Логопарк «Пушкино»	46 000	Аренда
2020	Q3	IDS Borjomi Russia	Производство	«PNK Парк Северное Шереметьево»	45 020	BTS продажа
2020	Q2	X5 Retail Group	Розничная торговля	«Ориентир Север-4»	43 800	BTS аренда
2020	Q2	Marvel Logistics	Транспорт и логистика	«PNK Парк Валищево»	40 578	BTS продажа

Рис. 27. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в 2020 г.[54]

Коммерческие условия

По итогам 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на рынке складской недвижимости в Московском регионе составила 4 050 руб./м^2 /год triple net. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 4% по сравнению с итоговым показателем 2019 года.

Самый высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды зафиксирован на юго-западном направлении столичного региона. По итогам года она составила 4 350 руб./м^2/год triple net. Подобный высокий уровень ставки связан с тем, что основное свободное предложение сформировано площадями в непосредственной близости от МКАД в районе Саларьево, где запрашиваемая ставка аренды достигает 6 000 руб./м^2/год triple net.

[54] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

Наименьший уровень запрашиваемой ставки аренды отмечается на восточном направлении Московского региона – 3 400 руб./м^2/год triple net.

Стоит отметить, что представленные ставки аренды – запрашиваемые. При согласовании условий аренды иногда возможен пересмотр ставок в меньшую сторону в среднем на 5%, что сильно зависит от комплекса условий арендного контракта.

Помимо значительной разницы в запрашиваемых ставках аренды относительно направления Московского региона, на рынке наблюдается расхождение ставок аренды в зависимости от удаленности от МКАД. Так, запрашиваемая ставка аренды в непосредственной близости от МКАД варьируется от 4 500 до 6 000 руб./м^2/год triple net. По мере удаленности от кольцевой дороги, на расстоянии до 30 км, запрашиваемая ставка аренды может снижаться до 25-40%.

Уровень операционных расходов остался неизменным с 2019 года и находился в диапазоне 900–1 300 руб./м^2/год без учета НДС к концу 2020 года.

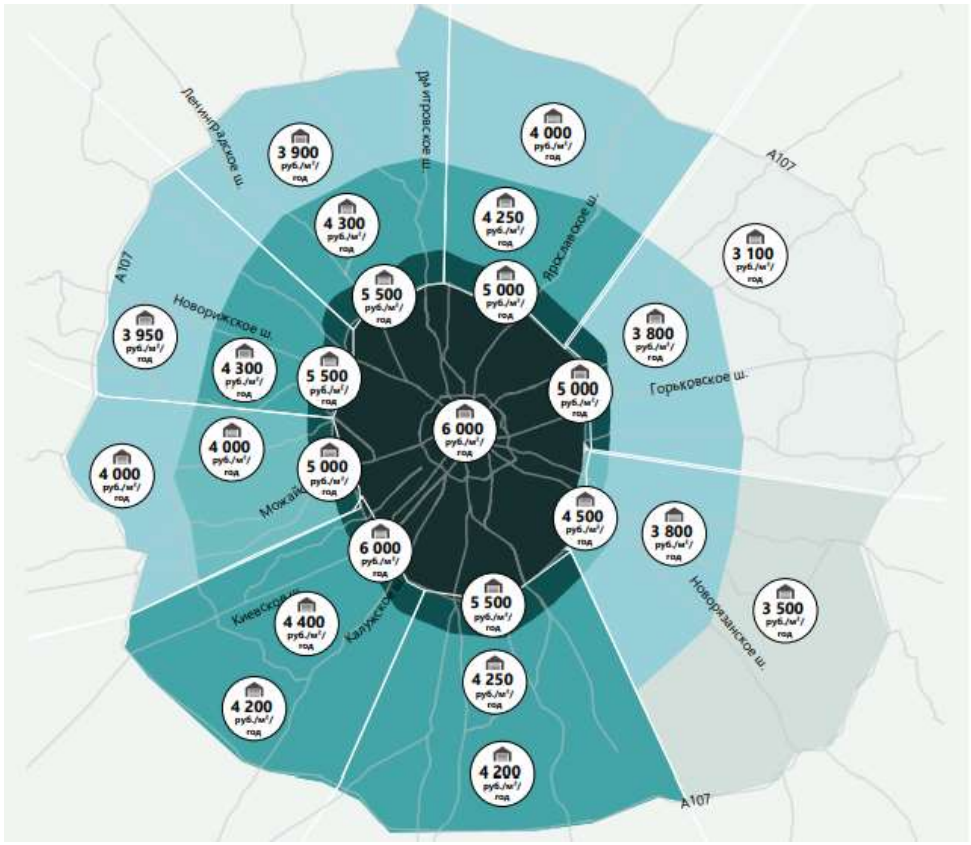


Рис. 28. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м^2/год triple net[55]

Рис. 29. Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м^2/год triple net[56]

[55] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

[56] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

Направление	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Восток	17 273	82 707	41 076	-5,9%	41 277
Юго-Восток	7792	63 818	37 807	-0,5%	45 455
Север	21 818	43 636	36 565	н/д	36 000
Запад	23 760	54 545	35 038	3,1%	33 818
Северо-Запад	24 733	79 545	34 356	-0,8%	31 654
Северо-Восток	24 848	40 909	32 980	8,2%	30 545
Юг	19 027	70 769	31 171	1,2%	34 174

Рис. 30. Цены предложения объектов производственно-складского назначения класса «А» по направлениям. Московская область, 4 кв. 2020 г., руб./кв. м (без НДС)[57]

Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2021 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 250–1 300 тыс. м^2, что на 25-30 % выше значений нового строительства 2018–2020 гг.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
«ВсеИнструменты.ру»	PNK Group	182 000
Распределительный центр Ozon	Ориентир	154 029
Распределительный центр X5 Retail Group	X5 Retail Group	89 384
Индустриальный парк «Холмогоры»	Русич	88 708
Склад Bosch Siemens	«Логопарк Менеджмент»	58 790
Распределительный центр Wildberries, 4-я очередь	Wildberries	53 000
ПСК «Атлант-Парк», корпус 33	ПСК «Атлант-Парк»	49 980
Склад «Яндекс.Маркет»	«Логопарк Менеджмент»	49 615
Индустриальный парк «Южные Врата»	Radius Group	43 098

Рис. 31. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2021 г.[58]

Рекордный объем спроса, который был зафиксирован в 2020 году, повторится в наступающем 2021 и будет на уровне 2 200–2 300 тыс. м^2.

В 2021 году ожидается стабильно высокий спрос на складскую недвижимость, при этом на фоне выхода на рынок новых спекулятивных проектов доля вакантных площадей сохранится на уровне 2,3–2,5 %.

---

[57] *Информационно-аналитический портал о недвижимости БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (БРН) / Исследование рынка производственно-складской недвижимости Московской области, 4 кв. 2020 г., https://analytics.brn.media/edition2365/article2593.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_26*

[58] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

Сохранение низкого уровня вакантных площадей на рынке складской недвижимости в Московском регионе, а также увеличение стоимости нового строительства, приведут в 2021 году к росту ставки до 5%. Таким образом, ожидаемый уровень средневзвешенной ставки аренды в 2021 году составит 4 200– 4 250 руб./м^2/год triple net.

Обзор рынка складской недвижимости за 1 квартал 2021 г.[59]

Предложение, свободные площади и базовые ставки

По данным JLL, в 1 кв. 2021 года было введено 41 тыс. кв. м складских площадей. По итогам всего года ожидается ввод более 1,1 млн кв. м.

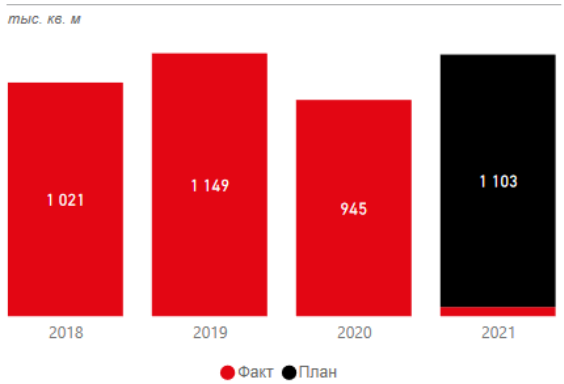


Рис. 32. Ввод складских помещений[60]

Доля свободных площадей уменьшилась за квартал на 0,6 п. п. и составила 2,2%, что стало минимальным значением за последние 6 лет. По прогнозам, она продолжит снижение и к концу 2021 года составит 1,7-2,0%.

Средняя ставка аренды в Московском регионе по итогам 1 кв.2021 года составила 3,9 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов).

Спрос

Общий объем купленных и арендованных площадей по итогам 1 кв. 2021 года составил более 550 тыс. кв. м. Основным драйвером выступили сегмент e-commerce и ритейлеры.

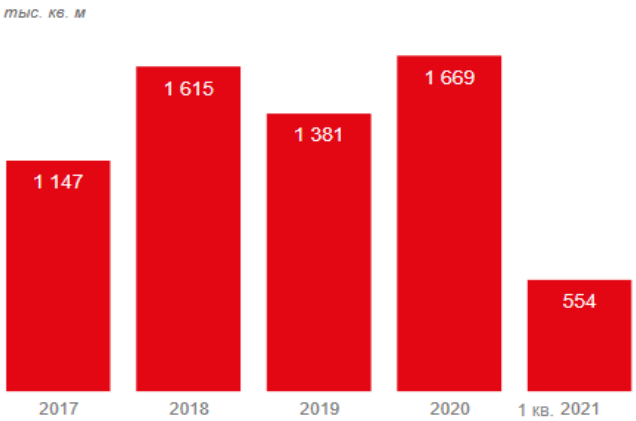


Рис. 33. Объем купленных и арендованных площадей[61]

[59] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 кв. 2021 г., https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/images/emea/russia/trends-and-insights/research/jll-ru-infographic-moscow-industrial-market-outlook-q1-2021.pdf*

[60] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 кв. 2021 г., https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/images/emea/russia/trends-and-insights/research/jll-ru-infographic-moscow-industrial-market-outlook-q1-2021.pdf*

[61] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 кв. 2021 г., https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/images/emea/russia/trends-and-insights/research/jll-ru-infographic-moscow-industrial-market-outlook-q1-2021.pdf*

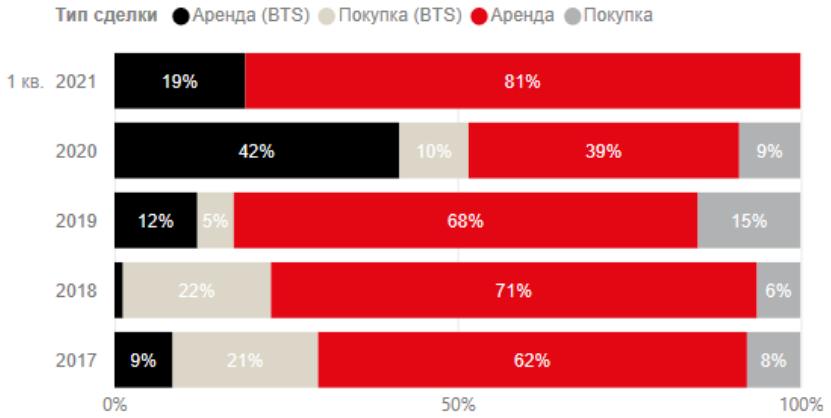


Рис. 34. Распределение спроса по типу сделок[62]

Прогноз

По прогнозам аналитиков JLL, по итогам 2021 года общий объем сделок может достичь 1,7-1,8 млн кв. м.

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;
- рассматривались объекты, расположенные в территориальной зоне «свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК» и «между ММК и МБК» в Наро-Фоминском городском округе и близлежащих районах;
- рассматривались объекты общей площадью от 5 000 кв. м.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

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

[62] *Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 кв. 2021 г., https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/images/emea/russia/trends-and-insights/research/jll-ru-infographic-moscow-industrial-market-outlook-q1-2021.pdf*

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
Местоположение	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, дв1с2	Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А	Московская область, Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., Подольский р-н, с. Сынково, д. 77
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Помещение	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	25 июня 2021 г.	Июнь 2021 г.	25 июня 2021 г.	Июнь 2021 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**12 587,9**	**6 110,0**[63]	**33 554,0**	**10 260,0**
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	762,0	900,0	1 252,0	350,0
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	11 825,9	5 210,0	32 302,0	9 910,0
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м	12 587,90	6 110,00	33 554,00	10 260,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв.м	12 587,90	6 110,00	33 554,00	10 260,00
неотапливаемые площади, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование	Складское с долей административных	Складское с долей административно-	Складское с долей административ-	Складское с долей административно-

[63] *Уточнено по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта»*

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
(позиционирование продавца)		бытовых	ных	бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	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
Точная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/247225603/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/257033224/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/228726449/
Источник данных	Риэлти Гайд, +7 495 789-49-27	Респект Недвижимость, тел.: +7 967 126-39-84	Отдел складской недвижимости, +7 499 444-17-68	тел. +7 (967) 126-39-84
Цена предложения, руб.	**830 801 400**	**335 500 000**	**1 489 797 600**	**446 310 000**
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**66 000**	**54 910**	**44 400**	**43 500**
Текст объявления	"Логистический комплекс ""Внуково II"" класса А. Площадь - 12 587,9 м2 Стоимость кв. метра - 66 000 р., включая ндс. Стоимость площади - 830 801 400 р., включая ндс. Система налогообложения - НДС Этаж - 1 Готовность - готово к въезду Статус - свободен Характеристики БЦ Адрес - Боровское ш., 19 км, вблизи дер. Шарапово, Московская область, Наро-Фоминский район Класс - А Площадь здания - 250 000 м2 Полезная площадь - 250 000 м2 Этажность - 4 Год постройки - 2016 Безопасность - Охрана, Контрольно-пропускной пункт, Сигнализация"	Производственно-складской комплекс, класса А, общей площадью 6100 кв. м (5 200 кв. м. - складская зона, 900 кв. м. - административно бытовые помещения). Построен объект в 2018 г. Здание располагается на участке площадью 1.1 Га, огороженном забором из профильного металлического листа, имеющим двое въездных ворот. Имеется парковка для грузового и легкового транспорта. Прилегающая к зданию территория выполнена промышленным пирогом: армированная монолитная бетонная плита толщиной 150 мм, верхний слой - асфальт. Характеристики здания: Несущий каркас металлические колонны, балки, металлические фермы. Ограждающие конструкции сэндвич панели пир толщиной 100 мм (производство профхолод). Высота потолков 15,4 метров, до потолка, рабочая 12-13 м. Кровля мембранная с внутренним водостоком, толщина кровельного пирога 160 мм. Выполнена с применением минеральной ваты Rockwool, ПВХ мембраны Fatrafol толщиной 1,2 мм. Сифонная система Geberit. Наличие пандуса есть. Ворота 9 шт. - оборудованы шестью автоматическими перегрузочными платформами (доклевеллеры). Производство Alutech. Пол промышленный с обеспыливающим покрытием, допустимая нагрузка 7 тонн/кв. м, плита 200 мм, двойное армирование. Коммуникации:	СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАСС ""А"" Бетонный пол с антипылевым покрытием Рабочая высота 12 Ворота докового типа. Спринклерная система пожаротушения и пожарная сигнализация Современные системы телекоммуникаций Парковочные места для грузового и легкового автотранспорта. Централизованная система безопасности, контроль доступа. Системы отопления и вентиляции.	Продаётся новый складской комплекс А класса отдельно стоящий 10 260 кв. м. Характеристики складского здания: Рабочая высота - 12 м. Нагрузка на пол 6 тонн/кв. м. 1 док на каждые 800 кв. м. склада. Доки оборудованы подъемно-секционными воротами, уравнительными платформами и герметизаторами (доклевеллерами и докшелтерами). Обеспыленный бетонный пол на уровне 1,2 м. Спринклерная система пожаротушения и противопожарная сигнализация. Офисная часть: современная отделка фасада, большая площадь остекления, качественная современная отделка офиса. Цена с НДС, возможна продажа в кредит

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
		Центральное водоснабжение (договор с Водоканалом). Центральное водоотведение (договор с Водоканалом). Электрическая мощность 650 кВа, (договор с Мосэнергосбыт), есть возможность расширения мощности без ограничения. Интернет - волоконно-оптическая линия связи с возможностью выбора оператора (Цифра один, Ростелеком, Климовск net и др.). Есть возможность использования двух и более операторов одновременно. Подъезд евро фур есть. Кран-балок – нет. Инженерные сети: 1. Наружный пожарный водопровод с пожарными гидрантами (повысительная насосная станция). 2. Внешнее и внутреннее освещение.3. Система воздушного отопления пушками Вулкан в складской зоне (что позволяет поддерживать температуру воздуха свыше 20 градусов). 4. Система водяного отопления в офисной части. 5. Есть возможность для оборудования дополнительных душей и санузлов. 6. Есть возможность установки системы спринклерного пожаротушения.		
Фото				
Использование в расчетах	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 43 500 до 66 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды представлен в п. 6.4.4 Отчета.

Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

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

Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования ABN Group[64] относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния. Согласно справочнику ABN Group, 11.01.2021 г. производственно-складская недвижимость делится на высококлассные специализированные объекты и низкоклассные объекты. Корректировки принимались по высококлассным специализированным объектам, в случае отсутствия корректировок по каким-либо факторам использовались данные по низкоклассным объектам.

Местоположение

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

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

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

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

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[65]

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

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

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,97	1,07

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты в зависимости от местоположения в составе субъектов Московского региона[66]

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	1,31	1,41	1,54	1,71
	100–500	0,91	1,00	1,10	1,19	1,28	1,40	1,55
	500–1000	0,83	0,91	1,00	1,08	1,17	1,27	1,41
	1000–2000	0,77	0,84	0,93	1,00	1,08	1,18	1,31
	2000–5000	0,71	0,78	0,86	0,93	1,00	1,09	1,21
	5000–10000	0,65	0,72	0,79	0,85	0,92	1,00	1,11
	10000>	0,59	0,64	0,71	0,77	0,83	0,90	1,00

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52	1,63	1,75	1,87
	100–250	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	1,48	1,59	1,70
	250–500	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,46	1,56
	500–1000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,34	1,43
	1000–1500	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32
	1500–2000	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,23
	2000–5000	0,61	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,14
	5000–10000	0,57	0,63	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00	1,07
	10000>	0,54	0,59	0,64	0,70	0,76	0,82	0,87	0,93	1,00

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости по фактору площади (масштаба)[67]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений складского назначения при прочих равных условиях	1,14	1,06	1,21

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов производственно-складской недвижимости по фактору тип объекта[68]

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса «В»	1,16	1,10	1,21

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов производственно-складской недвижимости по фактору класс объекта[69]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящемся в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,12	1,27

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[70]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,25	1,15	1,35

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление[71]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	0,98	0,94	1,05

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складского назначения на материал стен[72]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,51	1,25	1,71

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса [73]

---

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

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

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

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке складского комплекса без железнодорожной ветки	1,09	1,05	1,14

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку[74]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке объекта, не обеспеченного ГПМ	1,05	1,03	1,08

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов[75]

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	**Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,10	**1,06**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,98	1,08	**1,03**

Рис. 46. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[76]

Скидки на торг при заключении сделок

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

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

б) Арендная ставка

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

Рис. 47. Скидки на торг при продаже производственно-складских объектов[77]

---

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

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

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

[76] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 апреля 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2469-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2021-goda*

Операционные расходы

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,96	17,53	29,12
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,39	18,15	30,02

Рис. 48. Величина операционных расходов для складских объектов класса А, расположенных ха пределами МКАД[78]

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

- Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения в 4-м квартале 2020 г. составила 196,7 тыс. руб./сот. (+0,5%). 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 промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемыми, составляет от 124 545,45 до 190 000,00 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строение на участке.
- Оцениваемое здание относится к высококлассной недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов являются местоположение, состояние, площадь, наличие погрузочно-разгрузочных площадей, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.
- По итогам 2020 г. рынок складской недвижимости Московского региона прирос на 837 тыс. м², что на 14% ниже аналогичного показателя 2019 года. По итогам 2020 года доля вакантных площадей в столичном регионе составила 2,3%, что на 0,4 п. п. ниже итогового показателя 2019 года. По итогам 2020 года в Московском регионе был заключен рекордный объем сделок – 2 129 тыс. м². Это наибольший показатель за всю историю наблюдения за рынком.
- Доля свободных площадей уменьшилась за 1 квартал 2021 г. и составила 2,2%, что стало минимальным значением за последние 6 лет. По прогнозам, она продолжит снижение и к концу 2021 года составит 1,7-2,0%.
- По итогам 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на рынке складской недвижимости в Московском регионе составила 4 050 руб./м^2 /год triple net. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 4% по сравнению с итоговым показателем 2019 года.
- Уровень операционных расходов остался неизменным с 2019 года и находился в диапазоне 900–1 300 руб./м^2/год без учета НДС к концу 2020 года.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 43 500 до 66 000 руб./кв. м с НДС без учета скидки на торг.

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

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

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Согласно п. 16 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611) для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства, таким образом анализ вариантов использования земельного участка как условно свободного не требуется.

Анализ наиболее эффективного использования участка 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 промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности. Согласно предоставленной документации оцениваемое здание является складским зданием, 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, поэтому иной вариант использования (офисы, торговля, гостиницы, жилые объекты) невозможен. Здание обеспечено необходимыми инженерными коммуникациями, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Контрольно-пропускные пункты поз. №КПП 1.1 и 1.2 являются объектами инфраструктуры и не могут быть использованы иначе, в связи с их спецификой.

Финансовая оправданность

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования зданий по назначению. Для эксплуатации зданий и получения доходов от их 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 здания преимущественно складского назначения и контрольно-пропускных пунктов, расположенных на земельном участке, используемом для их эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с

использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  -подразумеваемая волатильность;

  -кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации

синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена

объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.

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

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

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

Табл. 18. Описание объектов сравнения[79]

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ «Бекасово-Пожитково»»	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, дв1с2	Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А	Московская область, Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., Подольский р-н, с. Сынково, д. 77
Территориальная зона	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и право долгосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	25 июня 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**21 898,2**	**12 587,9**	**6 110,0**[80]	**33 554,0**	**10 260,0**
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	4 549,2	762,0	900,0	1 252,0	350,0
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	17 349,0	11 825,9	5 210,0	32 302,0	9 910,0
Класс качества	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м	21 898,20	12 587,90	6 110,00	33 554,00	10 260,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

[79] *Характеристики объектов-аналогов уточнены в ходе интервьюирования продавцов. В случае противоречий между полученными устно данными и данными, указанными в объявлениях, приоритет отдавался уточненной информации.*

[80] *Уточнено по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта»*

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	21 898,2	12 587,90	6 110,00	33 554,00	10 260,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административных	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	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
Точная ссылка	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/247225603/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/257033224/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/228726449/
Источник данных	x	Риэлти Гайд, +7 495 789-49-27	Респект Недвижимость, тел.: +7 967 126-39-84	Отдел складской недвижимости, +7 499 444-17-68	тел. +7 (967) 126-39-84
Цена предложения, руб.	**?**	**830 801 400**	**335 500 000**	**1 489 797 600**	**446 310 000**
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**?**	**66 000**	**54 910**	**44 400**	**43 500**
Текст объявления	x	"Логистический комплекс ""Внуково II"" класса А. Площадь - 12 587,9 м2 Стоимость кв. метра - 66 000 р., включая ндс. Стоимость площади - 830 801 400 р., включая ндс. Система налогообложения - НДС Этаж - 1 Готовность - готово к въезду Статус - свободен Характеристики БЦ Адрес - Боровское ш., 19 км, вблизи дер. Шарапово, Московская область, Наро-Фоминский район Класс - А Площадь здания - 250 000 м2 Полезная площадь - 250 000 м2	Производственно-складской комплекс, класса А, общей площадью 6100 кв. м (5 200 кв. м. - складская зона, 900 кв. м. - административно бытовые помещения). Построен объект в 2018 г. Здание располагается на участке площадью 1.1 Га, огороженном забором из профильного металлического листа, имеющим двое въездных ворот. Имеется парковка для грузового и легкового транспорта. Прилегающая к зданию территория выполнена промышленным пирогом: армированная монолитная бетонная плита толщиной 150 мм, верхний слой - асфальт. Характеристики здания: Несущий каркас металлические колонны, балки, металлические фермы. Ограждающие конструкции сэндвич панели пир толщиной 100 мм (производство профхолод). Высота потолков 15,4 метров, до потолка,	СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАСС ""А"" Бетонный пол с антипылевым покрытием Рабочая высота 12 Ворота докового типа. Спринклерная система пожаротушения и пожарная сигнализация Современные системы телекоммуникаций Парковочные места для грузового и легкового автотранспорта. Централизованная система безопасности, контроль доступа. Системы отопления и вентиляции.	Продаётся новый складской комплекс А класса отдельно стоящий 10 260 кв. м. Характеристики складского здания: Рабочая высота - 12 м. Нагрузка на пол 6 тонн/кв. м. 1 док на каждые 800 кв. м. склада. Доки оборудованы подъемно-секционными воротами, уравнительными платформами и герметизаторами (доклевеллерами и докшелтерами). Обеспыленный бетонный пол на уровне 1,2 м. Спринклерная система пожаротушения и противопожарная сигнализация. Офисная часть: современная отделка фасада, большая площадь остекления, качественная

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		Этажность - 4 Год постройки - 2016 Безопасность - Охрана, Контрольно-пропускной пункт, Сигнализация"	рабочая 12-13 м. Кровля мембранная с внутренним водостоком, толщина кровельного пирога 160 мм. Выполнена с применением минеральной ваты Rockwool, ПВХ мембраны Fatrafol толщиной 1,2 мм. Сифонная система Geberit. Наличие пандуса есть. Ворота 9 шт. - оборудованы шестью автоматическими перегрузочными платформами (доклевеллеры). Производство Alutech. Пол промышленный с обеспыливающим покрытием, допустимая нагрузка 7 тонн/кв. м, плита 200 мм, двойное армирование. Коммуникации: Центральное водоснабжение (договор с Водоканалом). Центральное водоотведение (договор с Водоканалом). Электрическая мощность 650 кВа, (договор с Мосэнергосбыт), есть возможность расширения мощности без ограничения. Интернет - волоконно-оптическая линия связи с возможностью выбора оператора (Цифра один, Ростелеком, Климовск net и др.). Есть возможность использования двух и более операторов одновременно. Подъезд евро фур есть. Кран-балок – нет. Инженерные сети: 1. Наружный пожарный водопровод с пожарными гидрантами (повысительная насосная станция). 2. Внешнее и внутреннее освещение.3. Система воздушного отопления пушками Вулкан в складской зоне (что позволяет поддерживать температуру воздуха свыше 20 градусов). 4. Система водяного отопления в офисной части. 5. Есть возможность для оборудования дополнительных душей и санузлов. 6. Есть возможность установки системы спринклерного пожаротушения.		современная отделка офиса. Цена с НДС, возможна продажа в кредит
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	Площадь административных помещений 762 кв. м	-	-	Площадь административных помещений 350 кв. м

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[81] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки правом на Объект оценки является право общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) права 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 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.

У оцениваемого объекта имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Согласно анализу Оценщика, условия договора аренды соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта также не требуется. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

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

На земельные участки под всеми объектами-аналогами оформлено право собственности, на оцениваемый земельный участок оформлено право долгосрочной аренды. Необходимо учесть выявленную разницу в правах на земельный участок. Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок рассчитана с использованием исследования ABN Group, 11.01.2021 г.:

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,05	1,11
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

Рис. 49. Корректировки цен продаж производственно-складской недвижимости на передаваемые имущественные права на земельный участок[82]

Таблица № 1. Расчет корректировки на передаваемые имущественные права на земельный участок

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и право долгосрочной аренды на участок	Право собственности	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок
Величина корректировки, %	х	-9,09% =(1/1,1-1)×100%	-9,09%	-9,09%	-9,09%

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

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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

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

Рис. 50. Скидки на торг[83]

[82] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.*

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,25%.

Табл. 19. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	66 000	54 910	44 400	43 500
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и право долгосрочной аренды на участок, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	-9,09%	-9,09%	-9,09%	-9,09%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	60 000	49 918	40 364	39 545
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	60 000	49 918	40 364	39 545
Дата продажи	25 июня 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	60 000	49 918	40 364	39 545
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-10,25%	-10,25%	-10,25%	-10,25%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	53 850	44 802	36 226	35 492
Последовательные корректировки, суммарно	*x*	*-18,41%*	*-18,41%*	*-18,41%*	*-18,41%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	53 850	44 802	36 226	35 492

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (https://yandex.ru/maps/). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

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

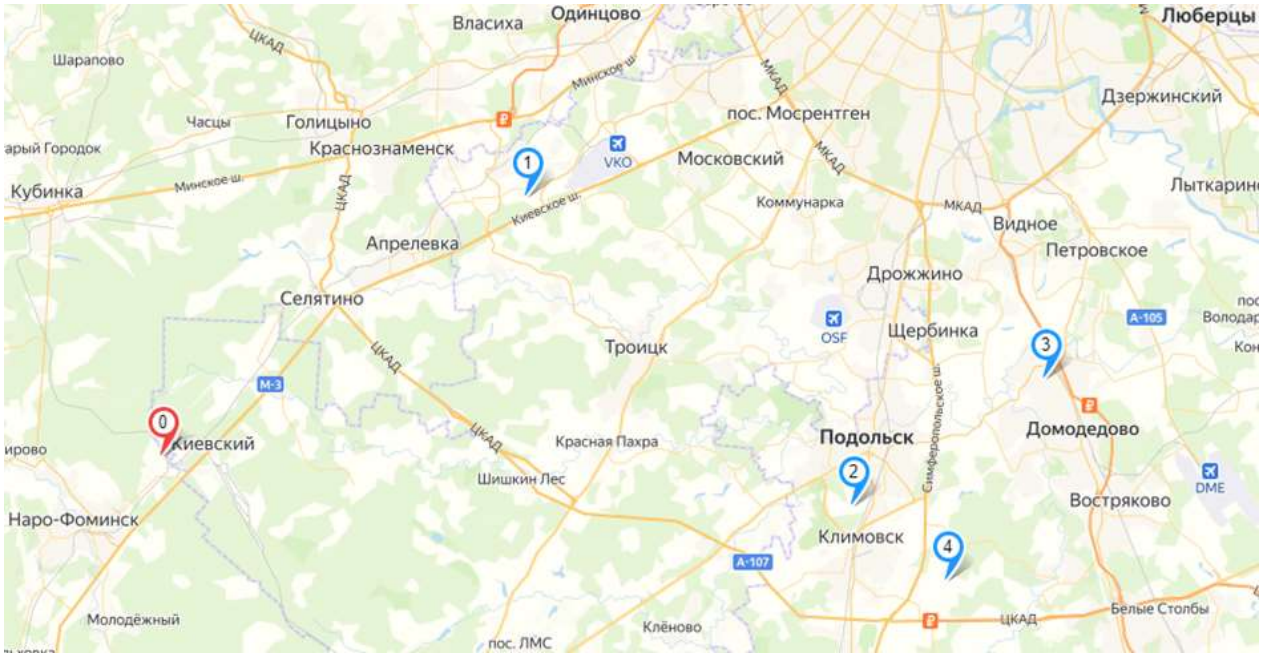


Рис. 51. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемого объекта (ОО) на карте

В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в различных территориальных зонах(по удаленности) и направлениях относительно МКАД. Необходимо введение корректировки на местоположение. Для объекта-аналога №1 также необходимо учесть административно-территориальное расположение в г. Москве.

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

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

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[84]

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

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,97	1,07

Рис. 53. Корректирующие коэффициенты в зависимости от местоположения в составе субъектов Московского региона[85]

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

Направление	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Восток	17 273	82 707	41 076	-5,9%	41 277
Юго-Восток	7792	63 818	37 807	-0,5%	45 455
Север	21 818	43 636	36 565	н/д	36 000
Запад	23 760	54 545	35 038	3,1%	33 818
Северо-Запад	24 733	79 545	34 356	-0,8%	31 654
Северо-Восток	24 848	40 909	32 980	8,2%	30 545
Юг	19 027	70 769	31 171	1,2%	34 174

Рис. 54. Цены предложения объектов производственно-складского назначения класса «А» по направлениям. Московская область, 4 кв. 2020 г., руб./кв. м (без НДС)[86]

Табл. 20. Расчет суммарных корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Величина корректировки, %	х	-8,26% =(1/1,09-1)×100%	-8,26%	-8,26%	-8,26%
Субъект	Московская область	Москва	Московская область	Московская область	Московская область
Величина корректировки, %	х	-2,91% =(1/1,03-1)×100%	0,00%	0,00%	0,00%
Направление	Юго-запад	Юго-запад	Юг	Юг	Юг
Цена предложения, руб./кв. м	35 038[87]	35 038	31 171	31 171	31 171
Величина корректировки, %		0,00%	12,41%	12,41%	12,41%
Суммарная величина итоговой корректировки, %	**х**	**-11,17%**	**4,15%**	**4,15%**	**4,15%**

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

[86] *Информационно-аналитический портал о недвижимости БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (БРН) / Исследование рынка производственно-складской недвижимости Московской области, 4 кв. 2020 г., https://analytics.brn.media/edition2365/article2593.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_26*

[87] *Для расчета корректировки цена предложения для объектов, расположенных в юго-западном направлении принимается по средневзвешенной цене для направления «Запад», поскольку отсутствуют данные для юго-западного направления, а также принимая во внимание, что оцениваемый объект расположен на границе с западным направлением*

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.

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	1,31	1,41	1,54	1,71
	100–500	0,91	1,00	1,10	1,19	1,28	1,40	1,55
	500–1000	0,83	0,91	1,00	1,08	1,17	1,27	1,41
	1000–2000	0,77	0,84	0,93	1,00	1,08	1,18	1,31
	2000–5000	0,71	0,78	0,86	0,93	1,00	1,09	1,21
	5000–10000	0,65	0,72	0,79	0,85	0,92	1,00	1,11
	10000>	0,59	0,64	0,71	0,77	0,83	0,90	1,00

Рис. 55. Зависимость от площади для объектов производственно-складской недвижимости[88]

Табл. 21. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	21 898,2	12 587,9	6 110,0	33 554,0	10 260,0
Величина корректировки, %	x	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются зданиями, кроме объекта-аналога № 1, который представляет собой помещение. Необходимо введение корректировки.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений складского назначения при прочих равных условиях	1,14	1,06	1,21

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов производственно-складской недвижимости по фактору тип объекта[89]

Таблица № 2. Расчет корректировки на тип объекта

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Величина корректировки, %	x	14,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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. Оцениваемый объект и объекты-аналоги № 1-4 находятся в очень хорошем состоянии (оцениваемое здание построено в 2015 году, объекты-аналоги имеют сопоставимые года постройки), введение корректировки не требуется.

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

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

---

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

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

Корректировка на площадь офисно-бытовых помещений в составе общей площади зданий определяется с использованием исследований ABN Group.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,51	1,25	1,71

Рис. 57. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов[90]

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

$$К = Д_{ск} \times С_{пр} + Д_{ад} \times С_{ад}, \text{ где:}$$

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- $Д_{ск}$ – доля складских помещений от общей площади;
- $С_{пр}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м складских помещений ($С_{пр}$ =1);
- $Д_{ад}$ – доля административно-бытовых помещений от общей площади;
- $С_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м административно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($С_{пр}$=1,51).

Табл. 22. Расчет корректировок на назначение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Общая площадь улучшений, кв. м	21 898,2	12 587,9	6 110,0	33 554,0	10 260,0
Площадь административно-бытовых помещений, кв. м	4 549,2[91]	762,0	900,0	1 252,0	350,0
Площадь складских площадей, кв. м	17 349,0[91]	11 825,9	5 210,0	32 302,0	9 910,0
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,1059	1,0309	1,0751	1,0190	1,0174
Величина корректировки, %	х	7,28%	2,87%	8,53%	8,70%

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов № 1-4 ж/д ветка отсутствует, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие погрузочно-разгрузочных механизмов. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют в своем составе типовые для данного класса недвижимости механизмы: ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры и т.д. Обеспеченность механизмами соответствует классу качества объектов.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов имеется стеллажное оборудование, корректировка не требуется.

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

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

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

[91] *Данные приняты согласно обмерам БТИ, соответствует технической документации и закреплены в зарегистрированном Долгосрочном договоре аренды*

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 23. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемых объектов по рыночному (сравнительному подходу)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**x**	**53 850**	**44 802**	**36 226**	**35 492**
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ «Бекасово-Пожиткково»»	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, дв1с2	Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А	Московская область, Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., Подольский р-н, с. Сынково, д. 77
Территориальная зона	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	x	-11,17%	4,15%	4,15%	4,15%
Корректировка, руб./кв. м	x	-6 015	2 234	2 234	2 234
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	21 898,2	12 587,9	6 110,0	33 554,0	10 260,0
Корректировка, %	x	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	-4 480	0	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	x	14,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	7 539	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	x	7,28%	2,87%	8,53%	8,70%
Корректировка, руб./кв. м	x	3 922	1 285	3 090	3 089
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не свя-	Имеется стеллажное оборудо-	Имеется стеллажное обору-	Имеется стеллажное обору-	Имеется стеллажное оборудо-	Имеется стеллажное обо-

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
занного с недвижимостью	вание	дование	дование	вание	рудование
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	*x*	*10,11%*	*-2,98%*	*12,68%*	*12,85%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*x*	*5 446,0*	*-1 336,8*	*4 593,0*	*4 561,6*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**x**	**59 296**	**43 465**	**40 819**	**40 054**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***x***	***41,5%***	***26,1%***	***21,8%***	***21,9%***
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,58	0,74	0,78	0,78
Коэффициент вариации	x	*20%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	48%			
Весовой коэффициент	100%	20%	26%	27%	27%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**45 031**	**12 009**	**11 127**	**11 063**	**10 832**
Общая площадь улучшений, кв. м	21 898,2				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	**986 097 844**				
Итоговая стоимость без НДС, руб.	**821 748 203**				

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

Для оценки стоимости земельного участка используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, а также согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-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 рыночной 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 рыночной 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 рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной 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 рыночной 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной 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 рыночной 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 рыночной 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной 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 этому методу 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, в принципе, возможно, т. к. на рынке недвижимости существуют предложения о сдаче земельных участков в аренду. Но, в связи с недостаточной развитостью этого рынка и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемым участком, данный метод в настоящей работе не применялся.

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

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

Табл. 24. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка[92]

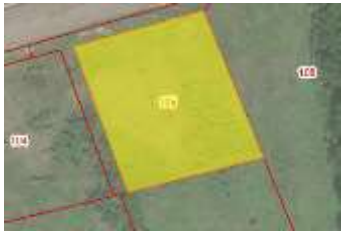
Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, территория «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»», земельный участок 1	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, территория Многофункциональный Промышленный Округ Котово, с18А/3	Московская обл., р-н Чеховский, СП Баранцевское, в районе д.Новоселки	Калужская область, Боровский р-н, с. Ворсино, территория Северная промышленная зона
Территориальная зона	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:26:0110729:14	50:26:0120405:52	50:31:0060205:105	-
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
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	25 июня 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**364,87**	**583,35**[93]	**110,00**	**230,00**
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	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	Электричество, водопровод, канализация, газ по границе[94]	Электричество, водопровод, канализация, газ по границе	Электричество, водопровод, канализация, газ по границе	Электричество, водопровод, канализация, газ по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Расчет ведется без учета благоустройства	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

[92] *Характеристики объектов-аналогов уточнены в ходе интервьюирования продавцов. В случае противоречий между полученными устно данными и данными, указанными в объявлениях, приоритет отдавался уточненной информации.*

[93] *Так как ведется расчет условно-свободного земельного участка все коммуникации принимаются по границе участка*

[94] *Уточнено по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта»*

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
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	x	https://mo.unibo.ru/m18950568/5-ga-prom-zemlya-tehnopark-kotovo-naro-fominskiy-rayon.htm	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/252783133/	https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_2.3_ga_promnaznacheniya_1845029340
Источник информации	x	Леонид, +8-925-126-20-75	+7 915 366-30-08	АО "ФВ Девелопмент", Виктория, 8-980-710-04-18
Цена предложения, руб.	**?**	**80 000 000,00**	**13 700 000,00**	**43 700 000,00**
Цена предложения, руб./сот.	**?**	137 138,94	124 545,45	190 000,00
Текст объявления	x	Прямая продажа от собственника! Продается земельный участок промышленного назначения (ровный, сухой), площадью 58 300 кв. м. (5,83 га) на 1-ой линии Киевского шоссе. Кадастровый номер: 50:26:0120405:52. Земельный участок расположен более чем в 500 м от жилых домов в Многофункциональном промышленном округе "КОТОВО" на расстоянии 60 км от МКАД. 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 промышленных объектов. К участку подходит асфальтовая дорога. Электричество, водопровод и пожарный водопровод, канализация, ливнёвая канализация, газ проходят по границе участка. Электричество: от 50 кВа до 1 МВа (возможно получение дополнительных мощностей); ТП на расстоянии 500 м. 380 В; подключение (согласование) - 20-25 тыс рублей/кВА; стоимость потребления -	В продаже, земельный участок промышленного назначения. Площадью 1,1га. Участок расположен в 50 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, в Московской области, Чеховском районе, промышленная зона Новосёлки . От А-107 (ЦКАД) 24 км. От А-108 13 км. Участок ровной правильной формы. Территория без строений. Вид разрешённого использования: под производство. Обременений и ограничений нет.	Продается промучасток 2,3 га под производство, склад, производственно-складской комплекс на территории индустриального парка, расположенного в 67 км от МКАД в 45 минутах езды по Киевскому шоссе. Участок уже обеспечен всеми центральными коммуникациями (электричество, газ, водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация). Примыкает к асфальтированной дороге. В непосредственной близости от участка построен и функционирует ж/д контейнерный терминал и таможенный пост с СВХ. В шаговой доступности грузовая и пассажирская станция Киевского направления МЖД "Ворсино" (время в пути от Москвы - 1 час). Резидентам предоставляются льготы по налогу на прибыль и налогу на имущество. Территория активно осваивается, построено и функционирует более 50 предприятий.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		4,7 руб/кВт. Водоснабжение: по границе участка на расстоянии 10 м; напор 50 л/с; стоимость потребления - 24,72 рублей/м.куб. Канализация: по границе участка на расстоянии 10 м; водоотвод/очистка стоков - 20,85/12,8 рублей/м. куб. Природный газ: среднего давления; подключение - б/п; стоимость потребления - 11-12 тыс рублей/м.куб. Участок находится напротив территории Техцентра КАМАЗ. На территории индустриального парка, в 5-7 минутах езды от участка имеется ж/д ветка с тупиком, (повышенный и пониженный пути), перевалочная база. Можем предложить нарезку участка по Вашему пожеланию от 2 до 10 га). Показы оперативно в день обращения с участием представителя от управляющей компании (все технические вопросы можете задать прямо на просмотре).		
Схема земельного участка (https://pkk.rosreestr.ru/)				

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

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

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[95] Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Правом оцениваемого земельного участка является право долгосрочной аренды. Все объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, находятся на праве собственности. Учитывая данный фактор, Оценщик применяет корректировку на передаваемые имущественные права.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,11	1,07	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,15	1,07	1,21

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок[96]

Табл. 25. Расчет корректировок на передаваемые имущественные права

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	-9,91% =(1/1,11-1)×100%	-9,91%	-9,91%

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

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

У оцениваемого земельного участка в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление. 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. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

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

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

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

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

Рис. 59. Скидки на торг[97]

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

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

Табл. 26. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./сот.	?	137 139	124 545	190 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	-9,91%	-9,91%	-9,91%
Скорр. цена, руб./сот.	x	123 549	112 203	171 171
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	123 549	112 203	171 171
Дата продажи	25 июня 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	123 549	112 203	171 171
Совершенная сдел-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

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

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
ка/предложение				
Скидка на торг, %	х	-12,32%	-12,32%	-12,32%
Скорр. цена, руб./сот.	х	108 327	98 380	150 083
Последовательные корректировки, суммарно	*х*	*-21,01%*	*-21,01%*	*-21,01%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	х	108 327	98 380	150 083

Корректировка на местоположение. В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в зоне между ММК и МБК. Объект-аналог №2 имеет отличное от оцениваемого объекта направление. Требуется введение корректировки, учитывающей направление.

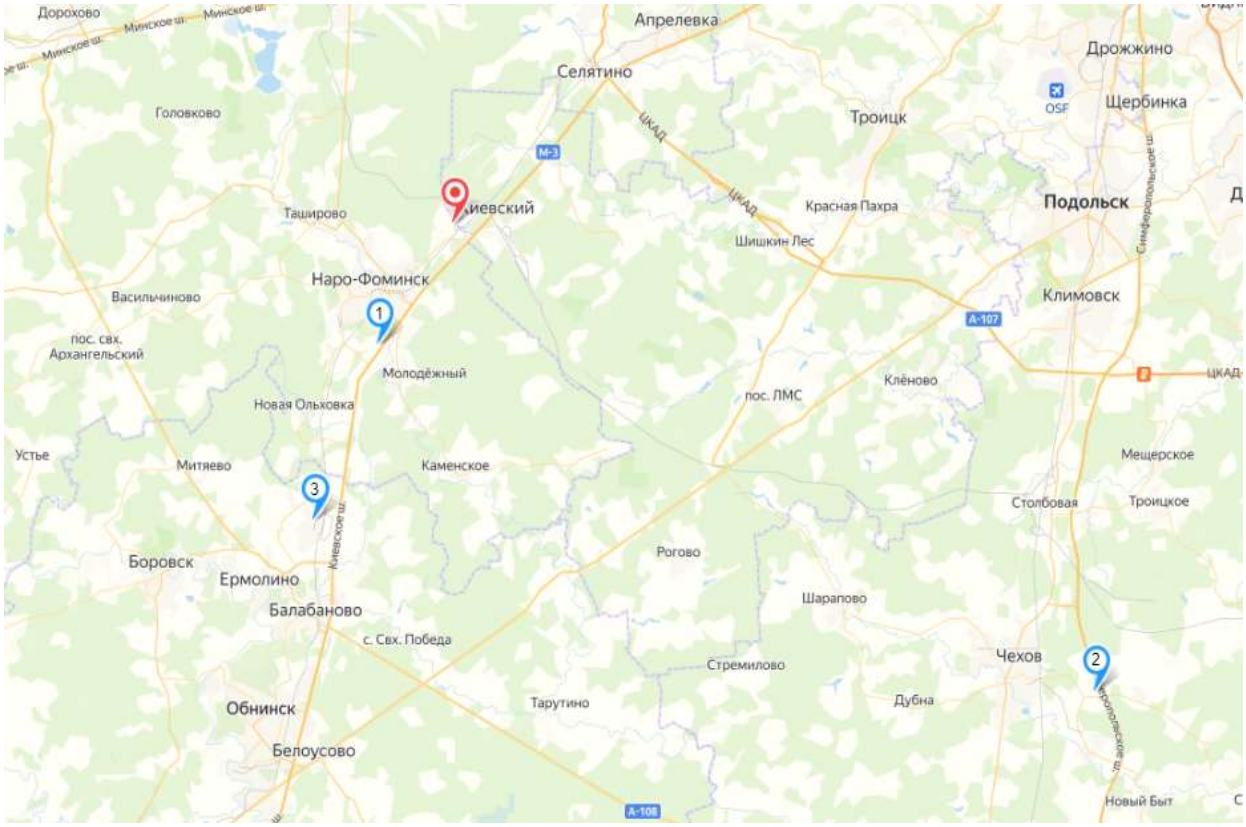


Рис. 60. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта на карте

Корректировка на направление была выполнена на основе данных анализа рынка, приведенных в п. 4.4.1 Отчета, о средних ценах предложения объектов производственно-складского назначения класса «А» по направлениям Московской области[98].

Табл. 27. Расчет корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Территориальная зона	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Направление	Юго-запад	Юго-запад	Юг	Юго-запад
Цена предложения, руб./кв. м	35 038[99]	35 038	31 171	35 038
Величина корректировки, %	х	0,00%	12,41%	0,00%

Корректировка на расположение относительно автодорог. Расположение участка в непосредственной близости от автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и все объекты-

[98] *Аналитические данные о зависимости цен по направлениям для земельных участков промышленного назначения в открытом доступе Оценщик не обнаружен, в связи с чем допускает, что в относительном выражении влияние направления на стоимость индустриальной недвижимости является сопоставимым для земельных участков*

[99] *Для расчета корректировки цена предложения для объектов, расположенных в юго-западном направлении принимается по средневзвешенной цене для направления «Запад», поскольку отсутствуют данные для юго-западного направления, а также принимая во внимание, что оцениваемый объект расположен на границе с западным направлением*

аналоги расположены рядом с автодорогами, однако, объект-аналог №1 расположен на первой линии крупной автодороги, в связи с чем необходимо ввести корректировку.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,09	1,27

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[100]

Коэффициент для объекта-аналога №1 принят на максимальном уровне, что соответствует первой линии крупной автодороги, для Объекта оценки и объектов-аналогов №2,3 коэффициент принят на уровне минимального значения, как для земельных участков не имеющих прямого выхода/личного съезда на магистраль.

Табл. 28. Расчет корректировки на расположение относительно дорог

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,09	1,27	1,09	1,09
Величина корректировки, %	х	-14,17%	0,00%	0,00%

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

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

Рис. 62. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади[101]

Табл. 29. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	36 487,00	58 335,00	11 000,00	23 000,00
Площадь, га	3,65	5,83	1,10	2,30
Величина корректировки, %	х	12,00%	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, стоимость участка 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. Стоимость инженерных коммуникаций учтена далее при определении стоимости с учетом работ, произведенных в рамках

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

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

реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г., поэтому во избежание двойного учета все коммуникации оцениваемого объекта принимаются по границе участка. У всех объектов-аналогов инженерные коммуникации так же по границе участков, введение корректировки не требуется.

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемый участок и все объекты-аналоги обеспечены асфальтовыми подъездными путями, кроме объекта-аналога №2, который имеет грунтовые подъездные пути. Требуется введение корректировки для объекта-аналога №2.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	**1,12**

Рис. 63. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры[102]

Табл. 30. Расчет корректировок на подъездные пути

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Величина корректировки, %	-	0,00%	12,00%	0,00%

Корректировка на благоустройство участка. У оцениваемого участка имеются внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием, однако их стоимость уже учтена в рамках расчета рыночным (сравнительным) подходом к оценке объектов капитального строительства и дополнительной корректировки не требуется, у всех объектов-аналогов внутренние автодороги и площадки отсутствуют. Для определения вклада стоимости благоустройства в стоимость земельного участка далее Оценщик провёл расчет стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.

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

Корректировка на категорию земельного участка. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположен на землях промышленности, введение корректировки не требуется.

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

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

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

Схема согласования откорректированных цен аналогов.

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

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

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

[102] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 апреля 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2484-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda*

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

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}$$, где:

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

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

Табл. 31. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	x	108 327	98 380	150 083
Корректировки на местоположение объекта				
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, территория «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»», земельный участок 1	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, территория Многофункциональный Промышленный Округ Котово, с18А/3	Московская обл., р-н Чеховский, СП Баранцевское, в районе д.Новоселки	Калужская область, Боровский р-н, с. Ворсино, территория Северная промышленная зона
Территориальная зона	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Корректировка, %	x	0,00%	12,41%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	12 205	0
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	x	-14,17%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	-15 353	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта				
Площадь, сот.	364,87	583,35	110,00	230,00
Корректировка, %	x	12,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	12 999	0	0
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Инженерные коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, газ по границе	Электричество, водопровод, канализация, газ по границе	Электричество, водопровод, канализация, газ по границе	Электричество, водопровод, канализация, газ по границе
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Корректировка на экономические характеристики объекта				
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	12,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	11 806	0
Благоустройство участка	Расчет ведется без учета благоустройства	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на вид использования и (или) зонирование				
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Относительная коррекция, %	*x*	*-2,17%*	*24,41%*	*0,00%*
Относительная коррекция, руб./сот.	x	-2 354	24 010	0
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***x***	***36,08%***	***34,32%***	***9,91%***
Скорректированная стоимость, руб./сот.	**x**	**105 973**	**122 390**	**150 083**
1-ABS(суммарная корректировка)	x	64%	66%	90%
Коэффициент вариации	x	*18%*		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	*42%*		
Весовой коэффициент	**100%**	**29%**	**30%**	**41%**
Удельная стоимость, руб./сот.	**128 970**	**30 832**	**36 593**	**61 545**
Площадь земельного участка, сот.	364,87			
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб. с НДС	**47 057 284**			
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб. без НДС	**39 214 000**			

6.3. Затратный подход

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

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

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

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

Однако, согласно Заданию на оценку расчет стоимости земельного участка осуществляется с учетом произведенных работ по его улучшению. Данные работы были произведены в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г. В связи с тем, что стоимость данных работ 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.

Расчёт стоимости контрольно-пропускного пункта поз. №КПП 1.1 и контрольно-пропускного пункта поз. №КПП 1.2 так же произведён затратным подходом в связи с отсутствием предложений по продаже или аренде аналогичных объектов в составе комплексов А класса без продажи/аренды складских основных площадей.

В рамках затратного подхода, выделяют следующие этапы определения стоимости:

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

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

Методы, основанные на способах прямого определения затрат. К ним относятся:

- метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов Объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку / строительство с учетом прибыли;

- метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;
- метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

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

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

Заказчиком предоставлена информация о величине затрат на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству земельного участка в ценах по состоянию на 4 квартал 2020 г. Затраты на строительство контрольно-пропускных пунктов не предоставлены Заказчиком, поэтому в рамках данного Отчета используются метод замещения и метод укрупненного расчета себестоимости.

На основании Сводного сметного расчёта в ценах по состоянию на 4 квартал 2020 г. общая величина затрат, которые были понесены на улучшения оцениваемого земельного участка в рамках Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г., составила 79 645 017,94 руб. (без НДС). Поскольку 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. Корректирующий коэффициент стоимости строительства определяется в соответствии с данными Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 114 (январь 2021 г.)[103].

Табл. 32. Расчет индекса пересчета в цены на дату оценки

Показатель	Улучшения в рамках Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.
Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на март 2021 года, по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	10,642
Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2021 года, по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г. без НДС	10,598
Коэффициент перехода от даты издания справочника к апрелю 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,004
Региональный коэффициент (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 114 (январь 2021 г.), таблица 8.2.1)	1,000
Общий корректирующий коэффициент	**1,004**

Табл. 33. Затраты на воспроизводство работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г., на земельном участке

Показатель	Значение
Затраты на наружные сети водоснабжения и канализации и благоустройство, руб. без НДС	79 645 017,94
Дата, по состоянию на которую определены затраты	декабрь 2020 г.
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,004
Затраты на воспроизводство выполненных работ по наружным сетям водоснабжения и канализации и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	79 975 682

[103] *Принт-скрины приведены в Приложении № 3 к Отчету*

Расчет оцениваемых контрольно-пропускных пунктов выполнялся методом замещения с использованием справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий. 2016».

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. (с учетом пересчета цен на 01.01.2016 г.) для условий строительства в Московской области.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочника, не включает НДС.

Затраты на замещение по указанному справочнику определяются как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества и класса конструктивных систем оцениваемого объекта.

Стоимости строительства объектов-аналогов в справочниках приведены для базового региона – Московская область. Корректирующий коэффициент стоимости строительства определяется в соответствии с данными Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 114 (январь 2021 г.). Ниже приведен расчет затрат на строительство объектов и примененные к подобранным аналогам корректировки.

Табл. 34. Расчет затрат на строительство объектов

Показатель	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2
Краткое наименование	**КПП 1.1**	**КПП 1.2**
Период застройки (год постройки)	2015	2015
Строительный объём, куб. м[104]	232,0	70,0
Объемно-планировочные и конструктивные характеристики		
Общая площадь, кв. м	49,9	15,1
Строительный объем, куб. м	232,0	70,0
Этажность	1	1
Преобладающая высота этажа, м	2,65	2,86
Основные конструктивные элементы	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Системы инженерного обеспечения	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации

[104] Согласно Техническим паспортам (наиболее актуальным из предоставленных Заказчиком технических документов на оцениваемые объекты)

Показатель	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2
Назначение	нежилое	нежилое
Текущее использование	по назначению	по назначению
Расчет стоимости строительства		
Наименование сборника КО-Инвест	Благоустройство территорий. 2016	Благоустройство территорий. 2017
Раздел сборника	Вспомогательные строения	Вспомогательные строения
Код объекта-аналога	ruБЗ.02.010.0002	ruБЗ.02.010.0001
Описание объекта-аналога в соответствии с данными сборника КО-Инвест	Контрольно-пропускные пункты	Контрольно-пропускные пункты
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	Econom	Econom
Единица измерения	куб. м	куб. м
Сметная стоимость строительства объекта-аналога по состоянию на 01.01.2016 г. в ценах для Московской области, не включая НДС, руб./ед. изм.	**7 559,87**	**8 693,86**
1-ая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм. здания		
- на различие в конструктивных решениях	0,90	0,90
Итого по 1-ой группе поправок, руб./ед. изм.	**0,90**	**0,90**
2-ая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
Отношение V Объекта оценки к V объекта-аналога	1,00	1,00
Поправка на разницу в объеме	1,00	1,00
Поправка на разницу в площади	1,00	1,00
Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на март 2021 года, по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г.	10,642	10,642
Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на 01.01.2016 года, по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2000 г.	8,156	8,156
Коэффициент перехода от даты издания справочника к апрелю 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,305	1,305
Региональный коэффициент (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 114 (январь 2021 г.), таблица 8.2.1)	1,000	1,000
Общий корректирующий коэффициент по 2-ой группе поправок	**1,305**	**1,305**
Скорректированный показатель стоимости строительства, руб./ед. изм. без НДС	9 866	11 346
Стоимость строительства, руб. без НДС	**2 288 912**	**794 220**

1-ая группа поправок представлена корректирующим коэффициентом на различие в конструктивных решениях. Оцениваемые КПП относятся к конструктивной системе КС-6 (сэндвич-панели), а подобранный аналог имеет конструктивную систему КС-1 (кирпич) (ввиду отсутствия в справочниках КО-ИНВЕСТ сопоставимых КПП КС-6). Корректирующий коэффициент принят в размере среднего значения коэффициента для быстровозводимых капитальных зданий согласно материалам СтатРиелт (ввиду отсутствия в изданиях КО-ИНВЕСТ корректирующих коэффициентов на данное различие) в размере 0,90.

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	0,97	1,06	1,01
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,00	1,14	1,06
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сендвич-панели	0,74	1,09	0,90
5	Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,14	0,30	0,21

Рис. 64. Корректирующие коэффициенты на класс конструктивной системы[105]

2-ая группа поправок. Поскольку при определении затрат на замещение Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен 01 января 2016 г., то применялся коэффициент перехода от даты издания справочника к дате оценки. Коэффициент перехода в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен принят в соответствии с разделом 2.1 Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 114 (январь 2021 г.). Рассчитывался как отношение среднего индекса цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на март 2021 года[106] к среднему индексу цен 01.01.2016 года[107].

Определение прибыли предпринимателя

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

СРД-26, май 2020 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ*	
				Май 2019 г.	Май 2020 г.
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	5	8
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	62	64
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	45	49
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	40	44
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	33	38
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	25	26
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	14	18
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	13	16
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	10	15

Рис. 65. Данные о размере прибыли предпринимателя[108]

Согласно справочнику Оценщик использовал значение прибыли предпринимателя для складов-терминалов на расстоянии от 40 до 70 км от МКАД (оцениваемые объекты расположены в 50 км от МКАД) в размере 49%.

---

[105] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 апреля 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2462-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda*

[106] *К расчёту принимается наиболее близкий к дате оценки период, за который определены средние региональные индексы строительно-монтажных работ*

[107] *Среднее значение 7,953 и 8,358*

[108] *Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №26) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г.*

Табл. 35. Расчет затрат на воспроизводство с учетом прибыли предпринимателя

Показатель	Улучшения в рамках Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	79 975 682	2 288 912	794 220
Прибыль предпринимателя, %	49,00%	49,0%	49,0%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	119 163 767	3 410 479	1 183 388

Определение износа и устареваний

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

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

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

Величина физического износа определялась согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/) на основе данных о техническом состоянии объектов, предоставленных Заказчиком. Учитывая незначительные сроки эксплуатации контрольно-пропускных пунктов (год постройки – 2015) и достаточно длительный срок службы, степень износа принимается равной 10% (среднее значение). Улучшения оцениваемого земельного участка в рамках Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г. проводились в 2015 году, степень износа так же принимается равной 10%, учитывая незначительный срок эксплуатации.

Табл. 36. 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	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 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

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

Экономическое устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. В отношении оцениваемых объектов признаки экономического устаревания не выявлены.

Накопленный износ и устаревания определяются по формуле:

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

Табл. 37. Итоговый расчет стоимости затратным подходом

Показатель	Улучшения в рамках Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	119 163 767	3 410 479	1 183 388
Физический износ	10%	10%	10%
Функциональное устаревание	0%	0%	0%
Внешнее устаревание	0%	0%	0%
Совокупный износ и устаревания	10%	10%	10%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	107 247 390	3 069 431	1 065 049
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. с учетом округления до тысяч рублей	107 247 000	3 069 000	1 065 000
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного без НДС, руб. с учетом округления до тысяч рублей	39 214 000	-	-
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости произведенных работ по улучшению	**146 461 000**	-	-

6.4. Доходный подход

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

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

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

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

6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

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

При использовании *метода прямой капитализации доходо*в осуществляется оценка и анализ чистого операционного дохода от объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации:

$$V = \frac{I}{R}$$, где:

- I – чистый операционный доход;
- R- ставка капитализации;
- V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу.

В методе капитализации доходов по норме отдачи на капитал выполняется прогноз чистого операционного дохода в процессе использования объекта недвижимости, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценку ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Существует две разновидности данного метода:

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта.

Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

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

- V- рыночная стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта;
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые чистые операционные доходы;
- V_k- прогнозируемая стоимость реверсии (доход от продажи объекта в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Метод капитализации доходов по расчётным моделям – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчётных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

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

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

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

- **Прогноз расходов:**

Прогноз расходов строится на основе анализа ретроспективных показателей, тенденций, структуры расходов, а также анализа инфляционных ожиданий, отраслевых прогнозов и достигнутых показателей.

- **Прогноз доходов:**

Прогноз выручки от реализации строится как на анализе ретроспективных показателей (номенклатура выпускаемой продукции, объемы производства и цены, темпы роста выручки, мощности предприятия), так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений, ситуация в экономике и отрасли и т.д.). При этом прогноз доходов должен быть логически совместим с ретроспективными данными.

- **Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного и постпрогнозного периодов:**

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

- **Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде:**

Текущая стоимость денежного потока определяется как разница между потенциальными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогнозном периоде.

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде:**

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что имущество способно приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что по окончании прогнозного периода доходы бизнеса стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечно равномерные доходы.

6.4.2. Определение длительности 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).

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 принят в размере 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 4,52[109] года (исходя из даты оценки – 25 июня 2021 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г. При этом заключенный договор аренды действует до 01 декабря 2025 г. Согласно п. 4.3 Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г. срок аренды может быть продлен по взаимному согласию сторон на рыночных на дату продления условиях. Учитывая, что заключенный договор аренды имеет условия, соответствующие рыночным данным, его продление так же возможно на рыночных условиях или возможно заключение договора аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объекта 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 расходов

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы[110] за Помещения с даты подписания Акта приема-передачи Помещений и в течение всего Срока аренды из расчета (не включая НДС) в размере 1 050 (Одна тысяча пятьдесят) рублей в год за I (один) кв. м Помещений.

Кроме того, согласно п. согласно п. 5.1.3 Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию и теплоснабжение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также с учетом доли Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями и инфраструктурой Комплекса, рассчитываемой в соответствии с Приложением 7 Договора на основе тарифов и расходов по коммунальным услугам, предъявленных Арендодателю организациями, предоставляющими коммунальные услуги, а также рассчитываемые на основе расходов, понесенных Арендодателем для предоставления коммунальных услуг.

Таким образом, в данном случае прогноз расходов не производится, так как при расчете денежных потоков учитывается только базовая (т.е. чистая) арендная плата. Все расходы собственника компенсирует арендатор: коммунальные платежи в соответствии с фактическими расходами (в том числе собственника), а эксплуатационные расходы, налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, по данным Заказчика, в полном объеме компенсируются установленными операционными расходами, уплачиваемыми арендатором.

Оценщик счел целесообразным провести анализ соответствия установленных Долгосрочным договорам аренды операционных расходов на соответствие среднерыночным.

Согласно Сборнику рыночных корректировок СРК-2021

Согласно Сборнику рыночных корректировок СРК-2021 операционные расходы (с коммунальными платежами) для производственно-складской недвижимости класса А, расположенной в Московской области, составляют 1 950 – 3 040 руб./кв. м/год с НДС или ≈1 625- 2 533 руб./кв. м/год без НДС.

---

[109] *0,52 года – доля года с 25 июня 2021 г. по 31 декабря 2021 г.*

[110] *Не включают в себя коммунальные платежи*

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 142	6 802	4 870
	Эксплуатационные расходы	6 188	4 908	3 088
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 790	8 205	6 105
	Эксплуатационные расходы	6 905	5 398	4 210
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 412	3 122	2 210
	Эксплуатационные расходы	2 580	2 310	1 660
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 505	6 308	4 120
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 187	6 580	5 190
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 240	1 608
	Эксплуатационные расходы	1 950	1 740	1 105
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1950 - 3040	1634 - 2690	1170 - 2210

** Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 16% по сравнению с Москвой.*
Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Рис. 66. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год с НДС[111]

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

14. Состав операционных расходов

а) Складские объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	10
Резерв на замещение	13
Итого	**100**

Рис. 67. Состав операционных расходов для складских объектов класса А[112]

[111] *Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2021, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, 2021 г.*

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

1 625 руб./кв. м/год без НДС × (1-26%) = 1 203 руб./кв. м/год без НДС.

2 533 руб./кв. м/год без НДС × (1-26%) = 1 875 руб./кв. м/год без НДС.

Согласно аналитическим материалам Knight Frank

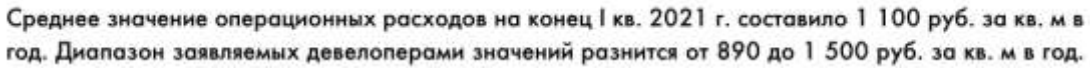
Индикаторы рынка

	2019	2020	Изменение
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС**	900–1 300	900–1 300	▸

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

Рис. 68. Операционные расходы руб. на кв. м без НДС[113]

Согласно аналитическим материалам CBRE



Среднее значение операционных расходов на конец I кв. 2021 г. составило 1 100 руб. за кв. м в год. Диапазон заявляемых девелоперами значений разнится от 890 до 1 500 руб. за кв. м в год.

Рис. 69. Операционные расходы руб. на кв. м без НДС[114]

Таким образом, размер операционных расходов по различным источникам колеблется от 890 до 1 875 руб. без учета НДС за кв. м в год.

Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно заключенному Долгосрочному договору аренды составляет 1 050 руб./кв. м/год без НДС. Данная величина входит в рыночный диапазон данных об операционных расходах и по данным правообладателя полностью компенсирует фактические расходы. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что компенсируемые арендодателем операционные расходы в достаточной мере соответствуют среднерыночным условиям, в связи с чем без дополнительных корректировок к дальнейшему расчету может быть принята только чистая арендная плата, т.е. расходы в рамках модели расчетов настоящего Отчета не участвуют.

6.4.4. Прогноз доходов

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

Согласно п. 2.3 Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г. арендодатель и арендатор договорились, что при расчете арендной платы арендуемая площадь определяется в соответствии со стандартом БОМА (BOMA) и составляет 22 301,73 кв. м:

- Складские помещения – 17 595,44 кв. м;
- Офисные помещения – 2 128,64 кв. м;
- Помещения зарядной- 247,72 кв. м;
- Помещения мезонина – 2 241,75 кв. м;
- Помещения уборочной техники -20,98 кв. м;

---

[112] *Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, ABN Group, 11.01.2021 г.*

[113] *Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf*

[114] *Складская недвижимость Московского региона, 1 квартал 2021, http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow_Industrial%20Big%20Box_MarketView_2021_Q1_Russian.pdf?e=1624267596&h=b7f5b3575650b601e63097cc25cf6f01*

- Помещения КПП – 67,20 кв. м (включая 52,0 кв. м Помещений КПП-1 и 15,2 Помещений КПП-2).

Согласно п. 1 Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г. под стандартом БОМА понимается Американский национальный стандарт для измерения площади BOMA/SIOR 2012.

В 2004 году BOMA и SIOR (Общество риэлторов промышленной и офисной недвижимости) выпустили стандарт для расчета площади складских и промышленных комплексов под названием «Standard Methods For Measuring Floor Area in Industrial Buildings» (BOMA/SIOR 2004). Спустя пять лет, в 2009 году стандарт получил аккредитацию Американского национального института стандартов (ANSI), был переиздан и переименован в BOMA/SIOR 2009. Стандарт описывает два различных метода измерения площадей помещений в складских и промышленных комплексах: метод наружной стены (метод А) и так называемый Drip Line метод (метод Б). Принцип стандарта BOMA/SIOR 2009 идентичен офисному стандарту ANSI/BOMA Z65.1-2010 с разницей лишь в проведении границ при измерении площадей. BOMA/SIOR 2009 года содержит рекомендации в отношении готовых и незавершенных мезонинов. В 2012 году стандарт был обновлен и получил имя Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2-2012). Основной целью обновления была необходимость связать терминологию данного стандарта с вышедшим в 2010 году обновленным стандартом для офисных зданий[115]. Таким образом, имеется ввиду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

Табл. 38. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012[116]

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

Учитывая, что указанные в договоре площади BOMA согласованы обеими сторонами долгосрочного договора аренды, прошедшего государственную регистрацию, и отсутствие в достаточном объеме необходимой информации для подробного анализа определения значений площадей, Оценщик считает целесообразным и допустимым принять в рамках дальнейших расчетов доходным подходом значения площадей BOMA, для которых указаны арендные ставки в Долгосрочном договоре аренды. При этом указанная арендная ставка является базовой, то есть чистой. Как было отмечено выше, в п. 6.4.3 Отчета, все расходы собственника компенсирует арендатор: коммунальные платежи в соответствии с фактическими расходами (в том числе собственника), а эксплуатационные расходы, налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, по данным Заказчика, в полном объеме компенсируются установленными операционными расходами, уплачиваемыми арендатором.

Табл. 39. Величины арендных ставок Помещений согласно Долгосрочному договору аренды б/н от 02 декабря 2020 г.

Наименование	Площадь БОМА, кв. м	Ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)
Складские помещения	17 595,44	3 400
Помещения зарядной	247,72	7 000
Помещения АБЧ (офисной части)	2 128,64	7 500

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

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

Наименование	Площадь БОМА, кв. м	Ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)
Помещения Антресоли (мезонина)	2 241,75	3 300
Помещения уборочной техники	20,98	7 000
Помещения КПП	67,20	7 500

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

Табл. 40. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды производственно-складских объектов[117]

№ п/п	Местоположение	Шоссе	Класс качества	Общая площадь, кв. м	Точная ссылка	Источник данных	Арендная ставка, руб./кв. м в год С
1	Москва, Новомосковский, район Марушкинское, Придорожная улица, 7с1	Киевское	А	5 000-13 500	https://arenda-sklada.west-pereezd.su/1008.html	Тел.: +7 (499) 391-47-01	4 500
2	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Свитино, 1/1	Киевское	А	10 000	https://mo.roomfi.ru/place/30014866/	Компания Praedium +7 499 286-72-97	5 500
3	Наро-Фоминский район, р.п. Калининец	Киевское	А	2 500	http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=400588	+7 (495) 120-37-05	5 500
4	Калужская область ЗАО, Вороновское поселение, с. Ворсино	Киевское	А	10 000	http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=345840	+7 (495) 120-37-05	5 500
5	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Шарапово деревня	Киевское	А	4 880	https://sklad.shop/warehouses/4284/	ООО «СКЛАД КЛАД» +7 (800) 550-33-00	4 836
6	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Крекшино деревня, проезд Тупиковый, вл1	Киевское	А	5 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/259429250/	Агентство недвижимости ПСН-Сервис +7 994 222-42-30	4 300
7	Москва, Краснопахорское, с. Красная Пахра	Калужское	А	3 900	http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=371166#amap	+7 (495) 120-37-05	5 000

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

Табл. 41. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды производственно-складских объектов (продолжение)[118]

№ п/п	НДС	Коммунальные платежи	Операционные расходы (без учета коммунальных платежей)	Корректировка на наличие в состав арендной ставки коммунальных платежей, %	Корректировка на наличие в состав арендной ставки OPEX, %	Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС без учета OPEX	Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС без учета OPEX
1	Включен	Не включены	Не включены	0,00%	0,00%	4 500	3 750
2	Включен	Не включены	Не включены	0,00%	0,00%	5 500	4 583
3	Включен	Не включены	Включены	0,00%	22,96%	4 237	3 531
4	Включен	Не включены	Включены	0,00%	22,96%	4 237	3 531
5	Не включен	Не включены	Не включены	0,00%	0,00%	4 836	4 836
6	Не включен	Не включены	Не включены	0,00%	0,00%	4 300	4 300
7	Включен	Не включены	Включены	0,00%	22,96%	3 852	3 210

Обоснование значений используемых корректировок приведено в разделе 4.4.2 Отчета[119].

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

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

Диапазон рыночных арендных ставок без операционных расходов составляет 3 210 – 4 836 руб./кв. м/год. Среднее значение по полученной выборке составляет 3 963 руб./кв. м/год, что отличается от контрактной ставки на ≈14%, в том время как допустимое расхождение может быть в пределах 19,5%[120] (подробнее см. п. 7 Отчета). В результате проведенного анализа представленных в открытом доступе предложений Оценщик заключил, что арендная ставка, указанная в долгосрочном договоре аренды (3 400 руб./кв. м/год без операционных расходов), и принимаемая в дальнейшем к расчету соответствует рыночным данным[121].

Величина общей платы за машиноместа в год составляет ≈5% в общей арендной плате по Долгосрочному договору аренды б/н от 02 декабря 2020 г. В связи с незначительным объемом данной статьи доходов, а также отсутствием в открытых источниках информации об арендной плате за машиноместа (т.к. данная информация, как правило, является закрытой и озвучивается собственником на этапе согласования аренды помещений) Оценщик принимает как допущение, что величины арендных ставок согласно долгосрочному договору аренды соответствуют рыночным данным.

Табл. 42. Величины арендных ставок машиномест согласно Долгосрочному договору аренды б/н от 02 декабря 2020 г.

Наименование	Количество, шт.	Ставка, руб./машиноместо/мес. (без НДС)
Машиноместо (грузовые автомобили)	46	7 500
Машиноместо (легковые автомобили)	14	2 500

Согласно п. 5.2 Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г. ежегодно (один раз в год), начиная с даты истечения первого года Срока аренды. Арендная плата за Помещения подлежит индексации в сторону увеличения на 4% (четыре) процентов в год. Индексация платы за машиноместа согласно условиям действующего договора не предусмотрена. Следует отметить, что данная величина сопоставима с размером среднегодовой инфляции в 2022-2023 гг. согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов[122]. Таким образом, к дальнейшему расчету Оценщик принимает условия действующего долгосрочного договора аренды и производит ежегодную индексацию арендной платы за помещения на 4% в год.

Табл. 43. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном периоде

Период	25.06.2021-31.12.2021[123]	2022	2023	2024	2025
Площадь ВОМА складских помещений, кв. м	17 595,44	17 595,44	17 595,44	17 595,44	17 595,44
Арендная плата за складские помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС[124]	3 400,00	3 536,00	3 677,44	3 824,54	3 977,52
Площадь ВОМА помещений зарядной и уборочной техники, кв. м	268,70	268,70	268,70	268,70	268,70
Арендная плата за складские помещения зарядной и уборочной техники, руб./кв. м/год без НДС	7 000,00	7 280,00	7 571,20	7 874,05	8 189,01
Площадь ВОМА помещений АБЧ и КПП, кв. м	2 195,84	2 195,84	2 195,84	2 195,84	2 195,84
Арендная плата за помещения АБЧ и КПП без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	7 500,00	7 800,00	8 112,00	8 436,48	8 773,94
Площадь ВОМА помещений мезонина (антресоли) , кв. м	2 241,75	2 241,75	2 241,75	2 241,75	2 241,75
Арендная плата за помещения мезонина (антресоли) без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	3 300,00	3 432,00	3 569,28	3 712,05	3 860,53

[120] Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка

[121] В ходе проведенного анализа Оценщик заключил, что величина контрактной арендной ставки за административно-бытовые помещения так же находится в рыночном диапазоне

[122] Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html; опубликовано 26 сентября 2020 г.

[123] Данный период составляет 0,52 года – с 25 июня 2021 г. по 31 декабря 2021 г.

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

Период	25.06.2021-31.12.2021[123]	2022	2023	2024	2025
Арендная плата за помещения, руб./кв. м/период без НДС	***44 212 185,02***	***88 994 849,84***	***92 554 643,83***	***96 256 829,59***	***100 107 102,77***
Количество грузовых машиномест, шт.	46	46	46	46	46
Арендная плата за грузовое машино-место в год, руб. без НДС	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Количество легковых машиномест, шт.	14	14	14	14	14
Арендная плата за легковое машино-место в год, руб. без НДС	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС	***2 356 000,00***	***4 560 000,00***	***4 560 000,00***	***4 560 000,00***	***4 560 000,00***
Денежный поток, руб. без НДС	**46 568 185,02**	**93 554 849,84**	**97 114 643,83**	**100 816 829,59**	**104 667 102,77**

6.4.5. Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость[125]

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам.

Табл. 44. Определение ставки капитализации[126]

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
1	10,00%	11,50%	10,75%	Аналитическая статья "JLL: Названы ставки капитализации недвижимости в Москве и Петербурге" по состоянию на начало апреля 2021 г. (значение для складов в Москве)	https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/
2	-	-	10,50%	Рынок инвестиций. 2020 г. (значение для премиальной складской недвижимости)	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf
3	9,70%	14,30%	12,00%	«Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. (значение для специализированной высококлассной складской недвижимости на активном рынке, Москва)	
4	8,00%	20,00%	14,00%	Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К.	https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/Capitalization-rate-2021

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

[126] *Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции, т.е. учитывает в себе резерв на замещение. Принт-скрины используемых источников приведены в Приложении 3 к Отчету.*

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
				Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва и Московская область	
5	10,56%	14,84%	13,06%	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 4-е издание, ABN Group, 11.01.2021 г.(значение для складских объектов класса А, расположенных за пределами МКАД)	
6	-	-	10,50%	Аналитическое исследование "Коммерческая недвижимость. Россия. Апрель 2021 г.", CUSHMAN & WAKEFIELD (складские объекты "прайм" в Московском регионе)	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
11,80%				**Значение, принимаемое к расчету, %**	

В качестве долгосрочного темпа роста принимает темп ежегодной индексации согласно действующему долгосрочному договору аренды в размере 4% (подробнее см. п. 6.4.4 Отчета)

Табл. 45. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Ставка капитализации, %	11,80%
Долгосрочный темп роста в год, %	4,00%
Ставка дисконтирования, %	**15,80%**

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.

Таким образом, к расчету принимается ставка дисконтирования в размере 15,80%.

6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

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

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

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

Или:

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

, где:

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

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

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

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2021 г. составляет: 0,26=0,52 года / 2.

Табл. 46. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	25.06.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025
Денежный поток, руб. без НДС	46 568 185,02	93 554 849,84	97 114 643,83	100 816 829,59	104 667 102,77
Период	0,52	1,52	2,52	3,52	4,52
Середина периода (период дисконтирования)	0,26	1,02	2,02	3,02	4,02
Ставка дисконтирования	15,80%	15,80%	15,80%	15,80%	15,80%
Коэффициент дисконтирования	0,9628	0,8614	0,7439	0,6424	0,5547
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	**44 836 288,24**	**80 591 563,73**	**72 242 570,14**	**64 762 960,37**	**58 061 606,68**

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

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

Табл. 47. Расчет денежного потока первого года постропрогнозного периода

Период	Постпрогнозный период
Площадь ВОМА складских помещений, кв. м	17 595,44
Арендная плата за складские помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	4 136,62
Площадь ВОМА помещений зарядной и уборочной техники, кв. м	268,70
Арендная плата за складские помещения зарядной и уборочной техники, руб./кв. м/год без НДС	8 516,57
Площадь ВОМА помещений АБЧ и КПП, кв. м	2 195,84
Арендная плата за помещения АБЧ и КПП без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	9 124,90
Площадь ВОМА помещений мезонина (антресоли) , кв. м	2 241,75
Арендная плата за помещения мезонина (антресоли) без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	4 014,95
Арендная плата за помещения, руб./кв. м/период без НДС	**104 111 386,88**
Количество грузовых машиномест, шт.	46
Арендная плата за грузовое машиноместо в год, руб. без НДС	90 000
Количество легковых машиномест, шт.	14
Арендная плата за легковое машиноместо в год, руб. без НДС	30 000
Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС	**4 560 000,00**
Денежный поток, руб. без НДС	**108 671 386,88**

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

108 671 386,88 руб. / 11,80% = 920 813 898,16 руб.

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 4,52. Коэффициент дисконтирования составляет 0,5155[127].

Таким образом, текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

920 813 898,16 × 0,5155 = 474 671 664,37 руб. без НДС.

6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости.

Табл. 48. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Период	25.06.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	44 836 288,24	80 591 563,73	72 242 570,14	64 762 960,37	58 061 606,68	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС						474 671 664,37
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**795 166 654**					

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

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъектуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Для определения стоимости оцениваемого земельного участка Оценщик применил один подход – рыночный (сравнительный). Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения вклада работ по Инвестиционному договору №10 от 05.03.2015 г. в стоимость земельного участка, контрольно-пропускного пункта поз. №КПП 1.1 и контрольно-пропускного пункта поз. №КПП 1.2 Оценщик использовал затратный подход. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по сравнительному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости Объекта оценки (здания с учетом земельного участка и его улучшений) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. В данном случае затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут 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, пересекается.

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8

Рис. 70. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка [128]

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1

Рис. 71. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка[129]

Табл. 49. 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. 50. Неопределенность величины стоимости оцениваемых объектов

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб.	821 748 203	795 166 654	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	682 051 009	640 109 156	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	961 445 398	950 224 151	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	
	682 051 009	*950 224 151*	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного и доходного подходов. С учетом кризисных явлений в экономике доходный подход более достоверно отражает влияние рыночной ситуации; так как объекты являются доходоприносящей недвижимостью, также доходный подход лучше отражает специфику оцениваемых объектов. Кроме того, следует отметить, что предложений на рынке объектов-аналогов достаточно ограниченное количество, что обуславливает введение корректировок и вносит погрешности в расчет рыночным (сравнительным) подходом, в связи с чем результаты по доходному подходу более достоверны.

Табл. 51. Ранжирование факторов

Учет влияния рыночной ситуации	Баллы	Вес
Доходный подход	5	71,4%
Сравнительный подход	2	28,6%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	**7**	**100,0%**
Достоверность информации		**Вес**
Доходный подход	5	71,4%
Сравнительный подход	2	28,6%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	**7**	**100,0%**
Учет специфики объекта		**Вес**
Доходный подход	5	71,4%
Сравнительный подход	2	28,6%

[128] *«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.*

[129] *«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.*

Учет влияния рыночной ситуации	Баллы	Вес
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	**7**	**100,0%**
Учет задачи оценки		**Вес**
Доходный подход	5	50,0%
Сравнительный подход	5	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	**10**	**100,0%**

Табл. 52. Определение весовых коэффициентов

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	21,43%	8,57%
Достоверность информации	25,00%	17,86%	7,14%
Учет специфики объекта	25,00%	17,86%	7,14%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
Весовой коэффициент подхода	**100,00%**	**67,14%**	**32,86%**

Табл. 53. Согласование результатов для оцениваемого складского корпуса №1 поз. №1

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	821 748 203	795 166 654	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*32,86%*	*67,14%*	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	**803 901 000**		

Табл. 54. Согласование результатов для земельного участка

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Права аренды по Договору аренды земельного участка №5449 от 09.12.2015г. на Земельный участок, общей площадью 36 487 кв.м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бескасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности. Кадастровый номер 50:26:0110729:14, руб.	39 214 403	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*1,00*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.[130]	**39 214 000**		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г., руб. без НДС	Не применялся	Не применялся	107 247 390
Удельный вес используемого подхода	-	-	*1*
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей без НДС, руб.	**107 247 000**		
Итоговая величина стоимости права аренды по Договору аренды земельного участка №5449 от 09.12.2015г. на Земельный участок, общей площадью 36 487 кв. м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бескасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности. Кадастровый номер 50:26:0110729:14 (с учетом произведенных работ по улучшению), руб.	**146 461 000**		

[130] *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 земельного участка величина НДС не применима*

Табл. 55. Согласование результатов по оцениваемому контрольно-пропускному пункту поз. №КПП 1.1

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1. Кадастровый номер: 50:26:0110729:9, руб.	Не применялся	Не применялся	3 069 431
Удельный вес используемого подхода	-	-	*1*
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**3 069 000**		

Табл. 56. Согласование результатов по оцениваемому контрольно-пропускному пункту поз. №КПП 1.2

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2. Кадастровый номер: 50:26:0110729:10, руб.	Не применялся	Не применялся	1 065 049
Удельный вес используемого подхода	-	-	*1*
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**1 065 000**		

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково»», входящих в состав Объекта оценки, с учетом Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г.[131] по состоянию на 25 июня 2021 г. составляет:

803 901 000 (Восемьсот три миллиона девятьсот одна тысяча) рублей РФ без учета НДС,

в том числе:

Табл. 57. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, с учетом округления до тысяч рублей, руб. без НДС
1	Недвижимое имущество: нежилое здание 3 этажа (складской корпус №1 поз. №1), общей площадью 21 898, 20 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» Бекасово-Пожитково», стр. 1 (без учета прав на земельный участок)	50:26:0110729:8	653 306 000
2	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1	50:26:0110729:9	3 069 000
3	Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2	50:26:0110729:10	1 065 000
4	Право долгосрочной аренды по Договору аренды земельного участка №5449 от 09.12.2015г. на Земельный участок, общей площадью 36 487 кв.м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бескасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.)	50:26:0110729:14	146 461 000
Итого:			**803 901 000**

[131] Расчет стоимости Объекта оценки проводился с учетом наличия Долгосрочного договора аренды б/н от 02 декабря 2020 г. и в допущении о том, что Долгосрочный договор аренды б/н от 02 декабря 2020 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Задание на оценку №2

г. Санкт-Петербург «07» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26.09.2019 г. № 21-000-1-01028, предоставленную Центральным Банком Российской Федерации (Банком России), в лице Директора Глуховой Юлии Игоревны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»),** именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящее Задание на оценку к Договору на проведение оценки № б/н от 04.08.2020г.

Заказчик	ООО УК «Индустриальная недвижимость» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПНК Рентал» ИНН 7703471817, ОГРН 1197746131824, юридический адрес: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, эт 5- ком 13, ком 27Б
Объект оценки	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково»,
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- Недвижимое имущество: нежилое здание 3 этажа (складской корпус №1 поз. №1), общей площадью 21 898, 20 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» Бекасово-Пожитково», стр. 1. Кадастровый номер: 50:26:0110729:8; - Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.1), общей площадью 49, 90 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/1. Кадастровый номер: 50:26:0110729:9; - Недвижимое имущество: нежилое здание 1 этаж (Контрольно-пропускной пункт поз. №КПП 1.2), общей площадью 15, 10 кв.м. Расположенное по адресу: РФ, МО, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ» в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», стр. 1/2. Кадастровый номер: 50:26:0110729:10; - Права аренды из Договора аренды земельного участка №5449 от 09.12.2015г. на Земельный участок, общей площадью 36 487 кв.м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности. Кадастровый номер 50:26:0110729:14 (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г.)
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки и его составных частей:

	– Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; – Справки, составленные ООО УК «Индустриальная недвижимость» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал», о характеристиках объекта оценки; – Иные документы, необходимые для проведения оценки.
Имущественные права на Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал», 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 в виде долгосрочной аренды и доверительного управления. Право долгосрочной аренды на земельный участок, ограничения (обременения) права в виде доверительного управления.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности с учетом долгосрочной аренды, право долгосрочной аренды на земельный участок без учета ограничений (обременений)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	25 июня 2021г.
Срок проведения оценки	07 июня 2021-25 июня 2021
Порядок и срок предоставления Заказчиком Исполнителю информации, необходимой для проведения оценки Объекта оценки	В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Задания на оценку.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-
Форма предоставления результатов оценки	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке на русском языке в 1 (одном) экземплярах (далее - Отчет) в отношении Объектов оценки, указанных в Задании на оценку. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Допущения и ограничения, 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 Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

	— От Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. — В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки. — Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Расчет стоимости земельных участков производится с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г. — Расчет стоимости провести исходя из допущения, что Долгосрочный договор аренды от 02 декабря 2020 г. будет действительным в течение всего срока долгосрочной аренды и его существенные условия не будут изменены. — Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Определение стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Сведения об Оценщике, выполняющем оценку и подписывающем отчет	Оценка Объектов оценки по настоящему Договору проводится работающими по трудовым договорам штатным специалистом Исполнителя (далее по тексту – Оценщик): Овчинников Виктор Сергеевич Наименование саморегулируемой организации оценщиков (далее – СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), имеющая место нахождения: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Номер оценщика в реестре СРО: Рег. № 3872 от 27 октября 2016 г. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис страхования гражданской ответственности Оценщика выдан ПАО СК «Росгосстрах» № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., выдан на срок с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, размер

	страховой суммы 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Данные трудового договора, заключенного между Оценщиком и Исполнителем: № 1/2013 от 09 января 2013 г. (бессрочный). Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: № 020313-1 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка недвижимости», № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества» и № 020312-3 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка бизнеса».

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

/С.О. Найчук/

ЗАКАЗЧИК:

Директор
ООО УК «Индустриальная недвижимость» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал»

/Ю.И. Глухова/

М.П.
Управляющая компания «Индустриальная Недвижимость»

Дополнительное соглашение № 1
к Заданию на оценку № 2 от 07 июня 2021

г. Санкт-Петербург «28» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26.09.2019 г. № 21-000-1-01028, предоставленную Центральным Банком Российской Федерации (Банком России), в лице Директора Глуховой Юлии Игоревны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»)**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 от 28.06.2021 к Заданию на оценку № 2 от 07 июня 2021 к Договору на проведение оценки № б/н от 04.08.2020г.

Стороны согласовали изложить пункт «Срок проведения оценки» в следующей редакции:

Срок проведения оценки	07 июня 2021-28 июня 2021

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

/С.О. Найчук/

М.П.

ЗАКАЗЧИК:

Директор
ООО УК «Индустриальная недвижимость» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал»

/Ю.И. Глухова/

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

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

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

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

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

Диплом является документом о профессиональной переподготовке

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0449

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 008385

Настоящий диплом выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО „Санкт-Петербургский государственный экономический университет" Институт дополнительного профессионального образования - „Высшая экономическая школа"

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Аттестационная комиссия решением от "26" июня 2014 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Овчинникова Виктора Сергеевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности.

Председатель аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург 2014

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1 «31» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «31» мая 2021 г. № 201

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «31» мая 2024 г.

[redacted]

РОСГОССТРАХ

ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург «10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г.. с одной стороны, и **Овчинников Виктор Сергеевич**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4 Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора
(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)
страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10»декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. *Подпись Страхователя*

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, улица Парковая, д.3 , ИНН 5027089703, КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт – Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

_____ Алтунин К. С.

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г.Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19

_____ Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт – Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

ИНН 7810233126
Адрес: 191180, г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, д.27/21, оф.13

Является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Свидетельство № 1220
Дата выдачи: 30 июня 2009 г.

Генеральный директор НП «СМАО» *Ю.В. Усова.*

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

СМАО

СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г
Дата выдачи

Настоящий сертификат выдан в том, что

0005
номер

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ИНН 7810233126

Соответствует требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 17.07.09 с изм. от 18.07.09)

Генеральный директор СМАО Ю.В. Усова

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00134/7-04

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: *не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*

Страховая сумма: *согласно периодам ответственности:*

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2023 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: *не установлена*
Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*
Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.

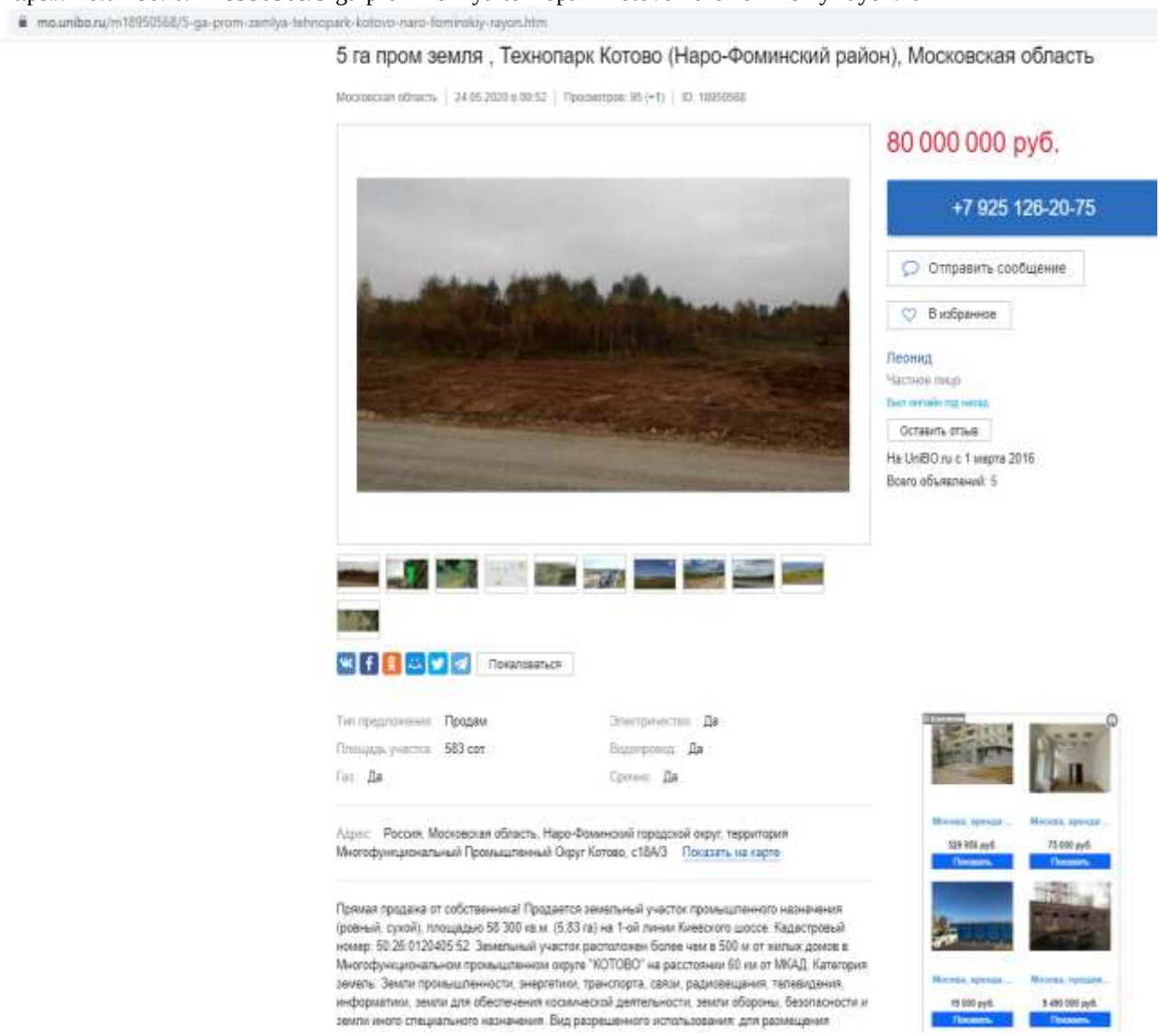
Страховщик:
Ицковский К.Л.
На основании Доверенности

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

https://mo.unibo.ru/m18950568/5-ga-prom-zemlya-tehnopark-kotovo-naro-fominskiy-rayon.htm



mo.unibo.ru/m18950568/5-ga-prom-zemlya-tehnopark-kotovo-naro-fominskiy-rayon.htm

Пожаловаться

Тип предложения: Продам
Площадь участка: 583 сот.
Газ: Да
Электричество: Да
Водопровод: Да
Срочно: Да

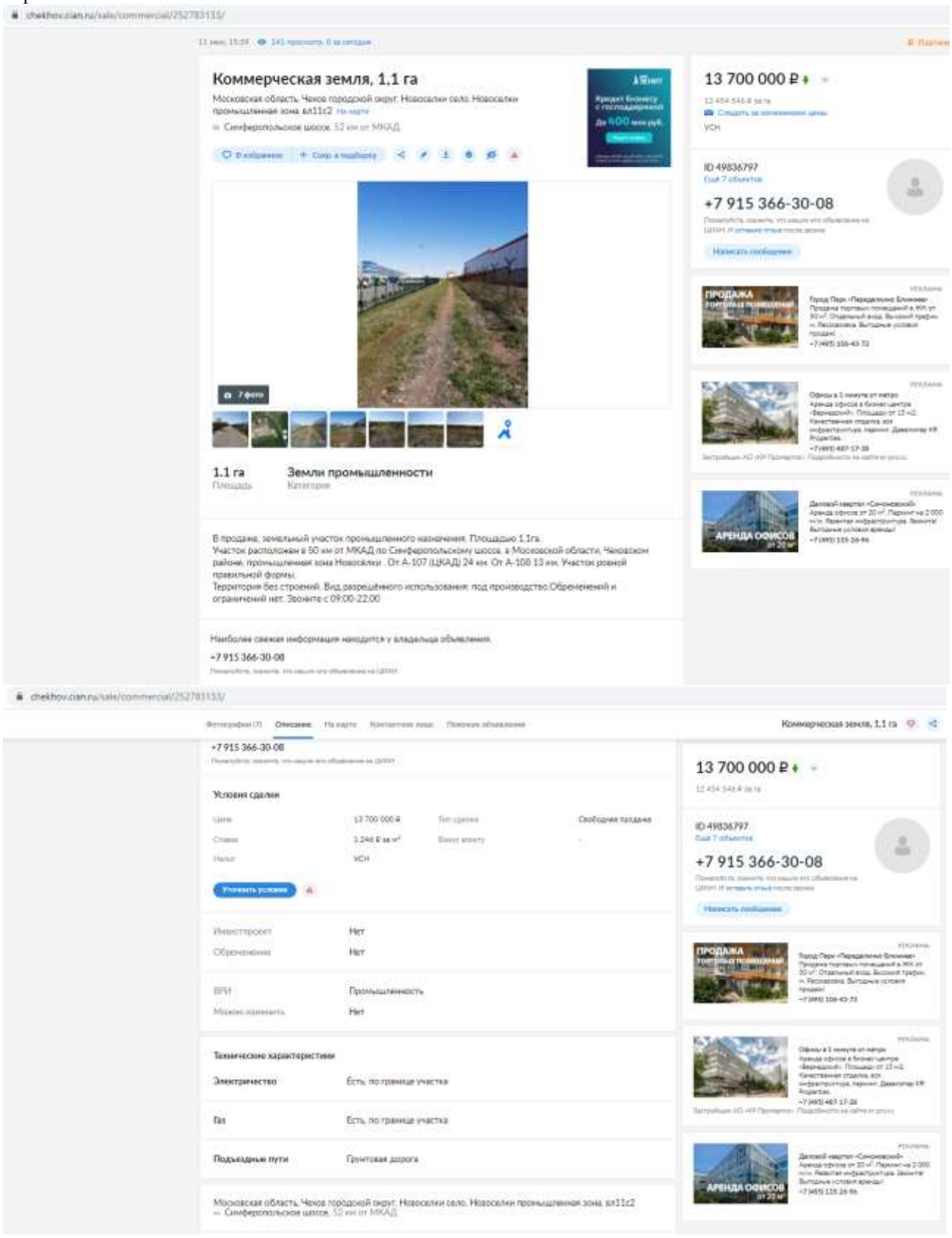
Адрес: Россия, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, территория Многофункциональный Промышленный Округ Котово, с18А/3 Показать на карте

Прямая продажа от собственника! Продается земельный участок промышленного назначения (ровный, сухой), площадью 58 300 кв.м. (5,83 га) на 1-ой линии Киевского шоссе. Кадастровый номер: 50:26:0120405:52. Земельный участок расположен более чем в 500 м от жилых домов в Многофункциональном промышленном округе "КОТОВО" на расстоянии 60 км от МКАД. 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 промышленных объектов. К участку подходит асфальтовая дорога. Электричество, водопровод и пожарный водопровод, канализация, ливнёвая канализация, газ проходят по границе участка. Электричество: от 50 кВа до 1 МВа (возможно получение дополнительных мощностей), ТП на расстоянии 500 м. 380 В; подключение (согласование) - 20-25 тыс рублей/кВА; стоимость потребления - 4,7 руб/кВт. Водоснабжение: по границе участка на расстоянии 10 м; напор 50 л/с; стоимость потребления - 24,72 рублей/м.куб. Канализация: по границе участка на расстоянии 10 м; водоотвод/очистка стоков - 20,85/12,8 рублей/м. куб. Природный газ: среднего давления; подключение - б/п; стоимость потребления - 11-12 тыс рублей/м.куб. Участок находится напротив территории Техцентра КАМАЗ. На территории индустриального парка, в 5-7 минутах езды от участка имеется ж/д ветка с тупиком, (повышенный и пониженный пути), перевалочная база. Можем предложить нарезку участка по Вашему пожеланию от 2 до 10 га). Показы оперативно в день обращения с участием представителя от управляющей компании (все технические вопросы можете задать прямо на просмотре)

Контактное лицо: Леонид
E-mail: l-makler@mail.ru

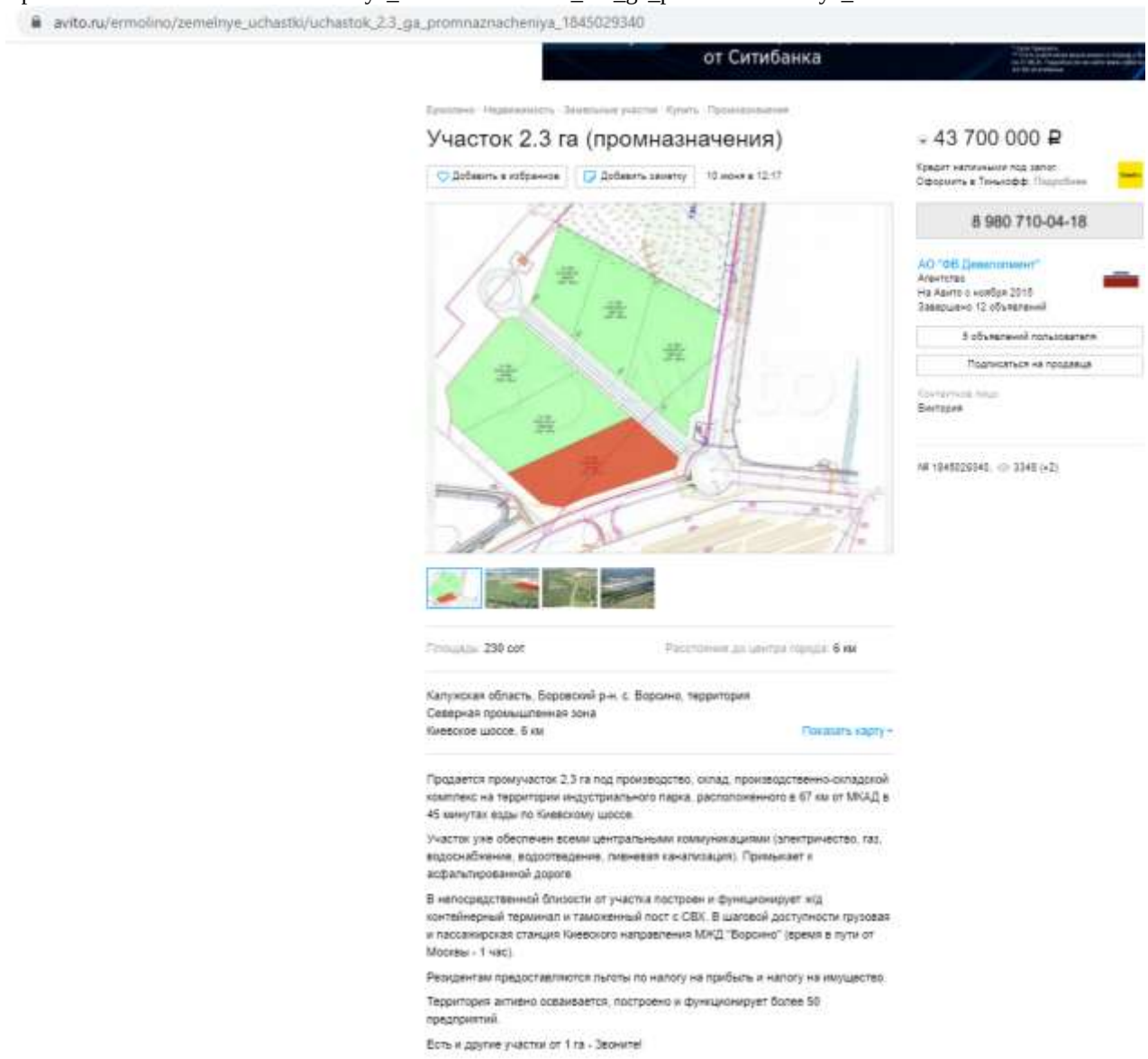
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:26:0120405:52
Кадастровый квартал	50:26:0120405
Адрес	Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Ателцевское, ЗАО "Элинар"
Площадь уточненная	58 335 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	-

https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/252783133/



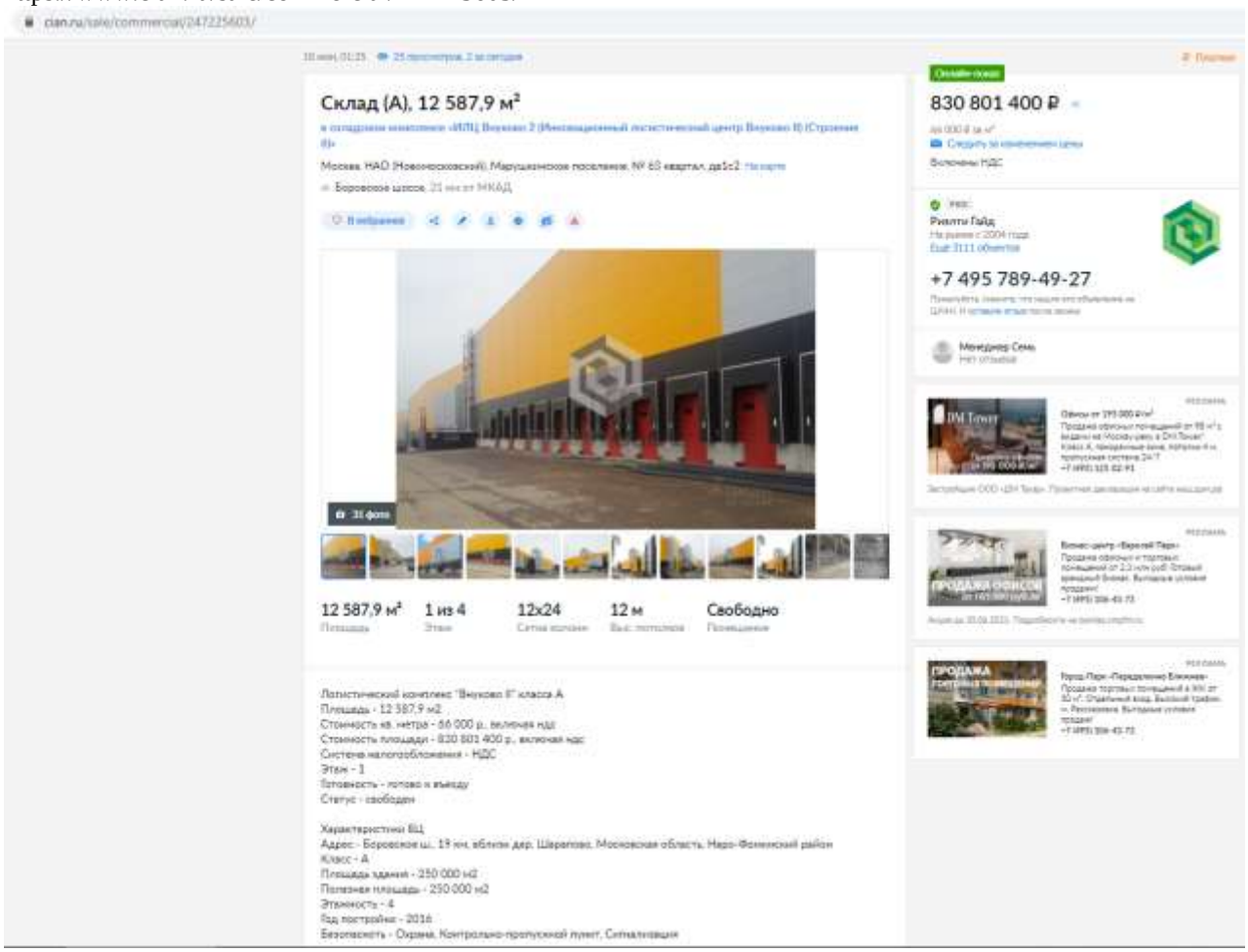
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:31:0060205:105
Кадастровый квартал:	50:31:0060205
Адрес:	обл. Московская, р-н Чеховский, СП Баранцевское, в районе д.Новоселки
Площадь уточненная:	11 000 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	-
По документу:	под производство

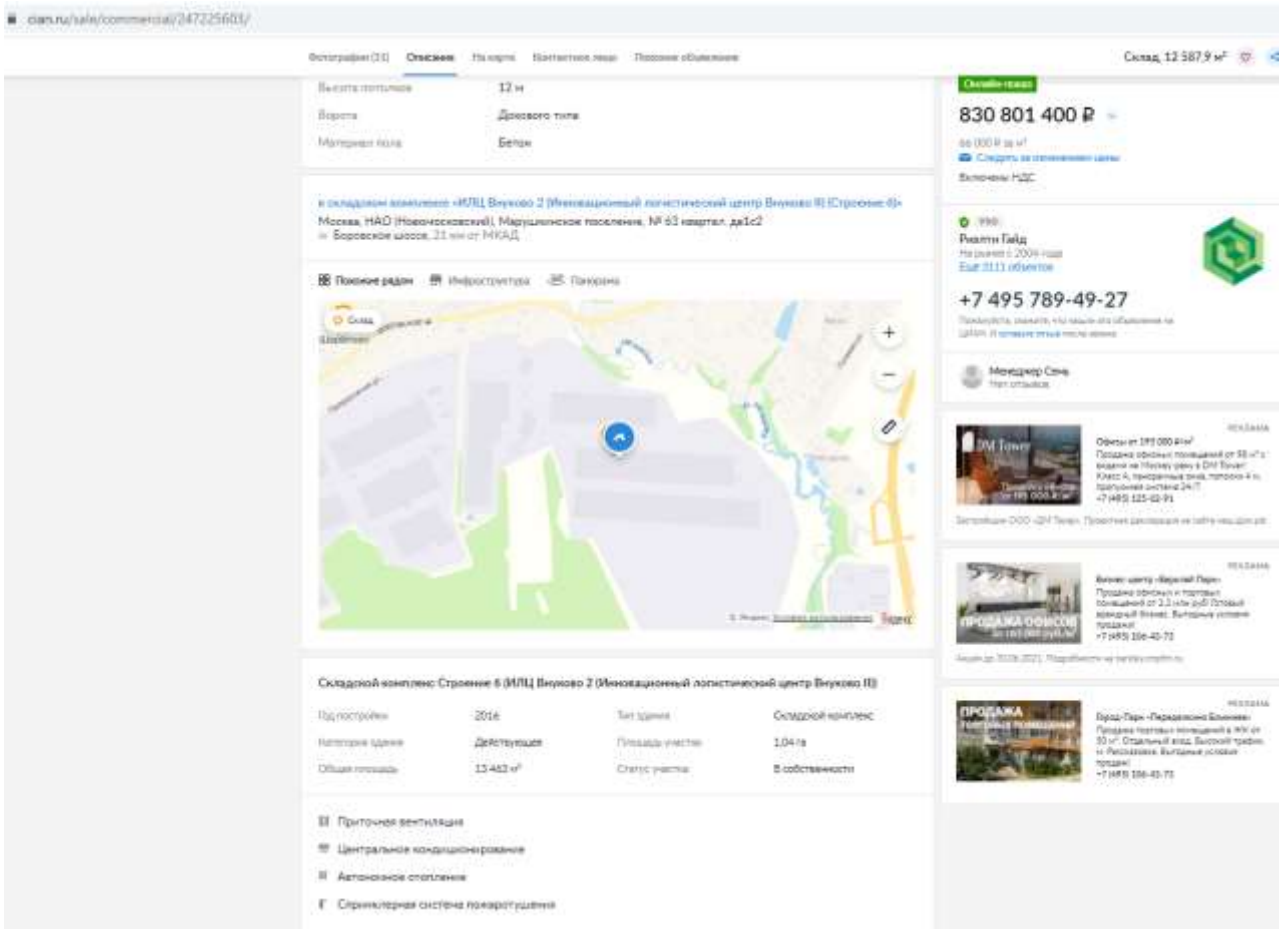
https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_2.3_ga_promnaznacheniya_1845029340



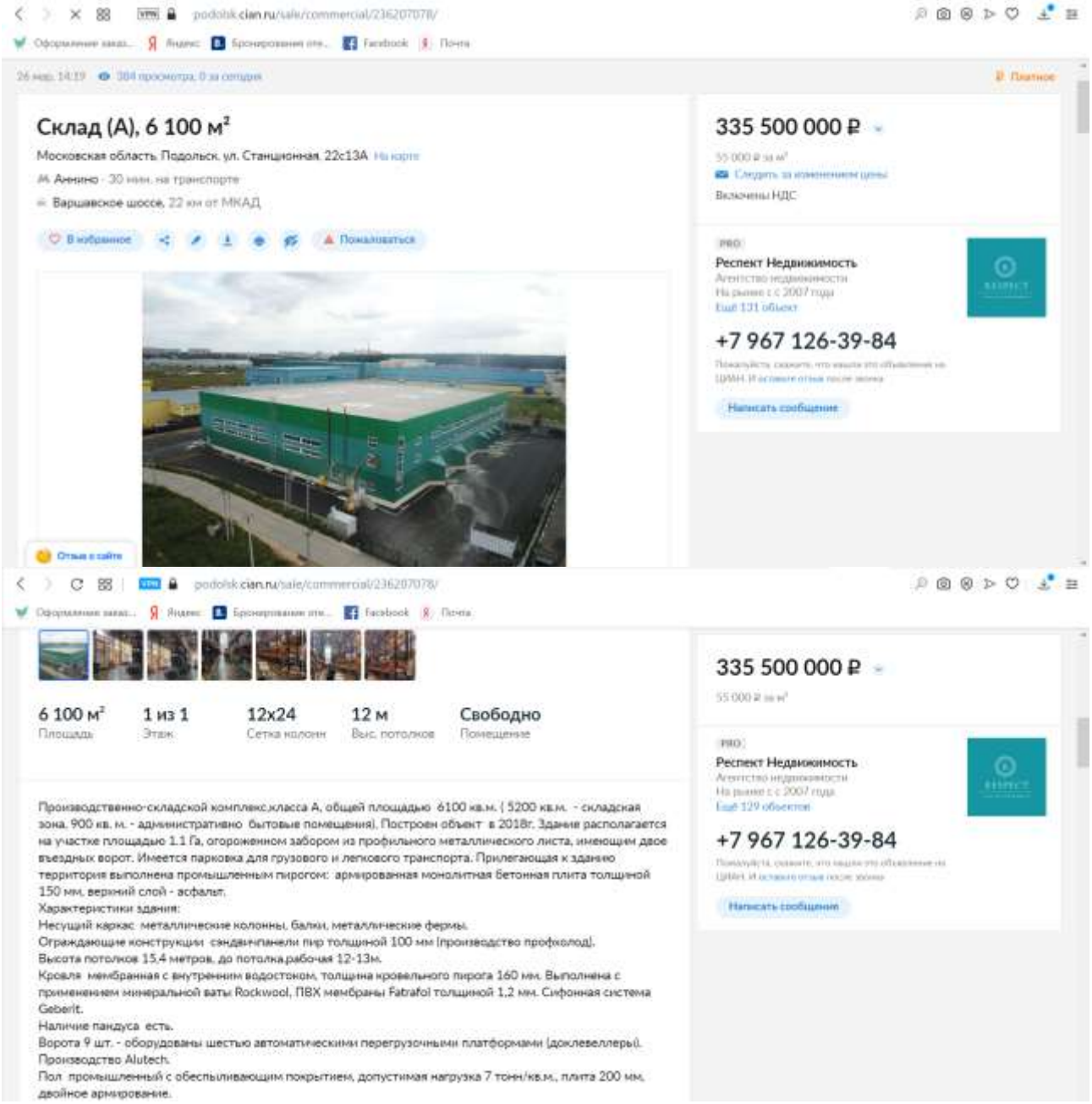
Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

https://www.cian.ru/sale/commercial/247225603/

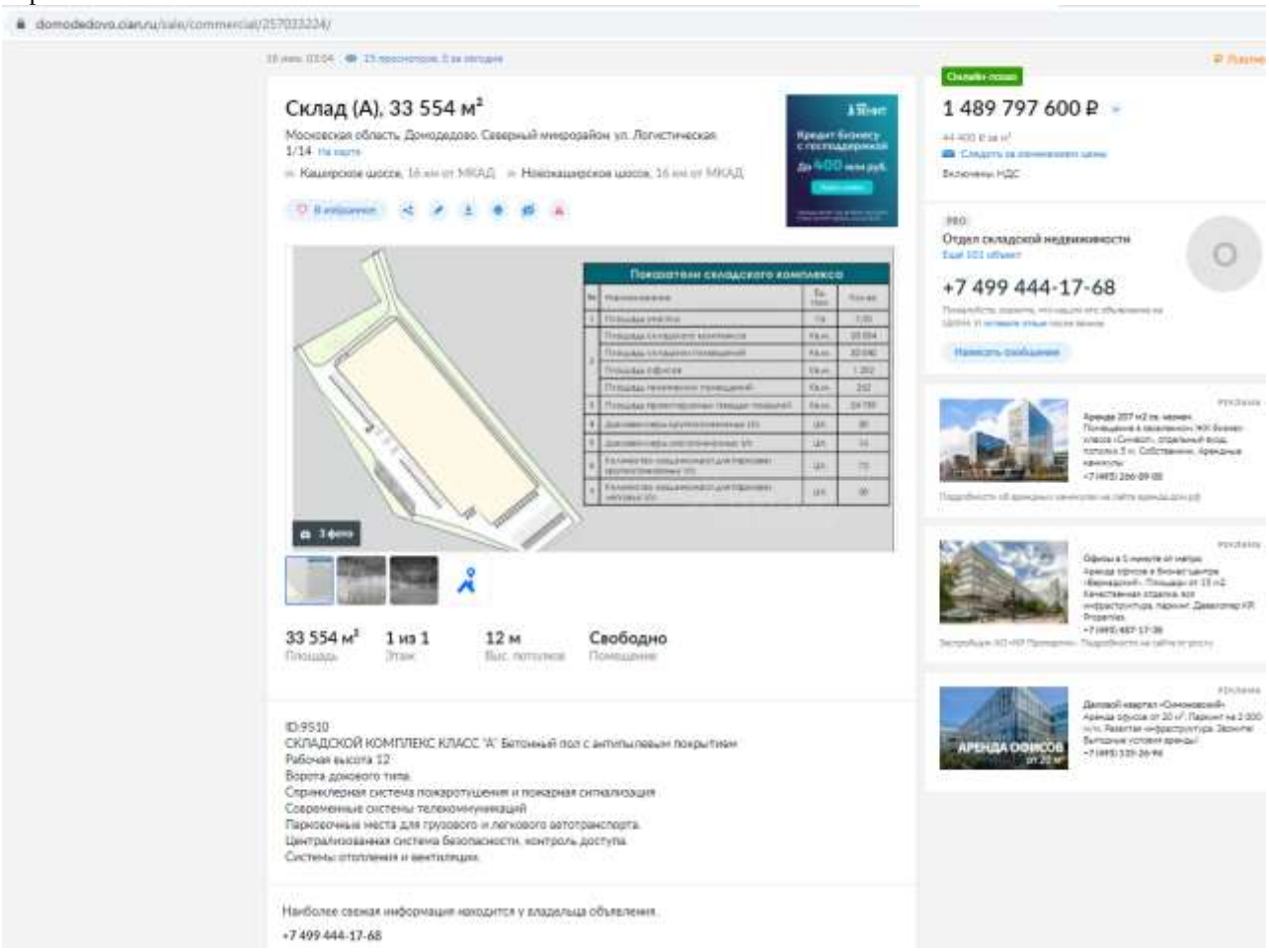



cian.ru/sale/commercial/247225603/
Фотографии (31)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Склад, 12 587.9 м²
Высота потолков
12 м
Ворота
Дорового типа
Материал пола
Бетон
830 801 400 ₽
Включены НДС
Риэлти Гайд
+7 495 789-49-27
Менеджер Сона
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Складской комплекс Строение 6 (МЛЦ Внуково 2 (Инновационный логистический центр Внуково II))
Под постройку
2016
Тип здания
Складской комплекс
Категория здания
Действующее
Площадь участка
1.04 га
Общая площадь
13 463 м²
Статус участка
В собственности
Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование
Автономное отопление
Спринклерная система пожаротушения

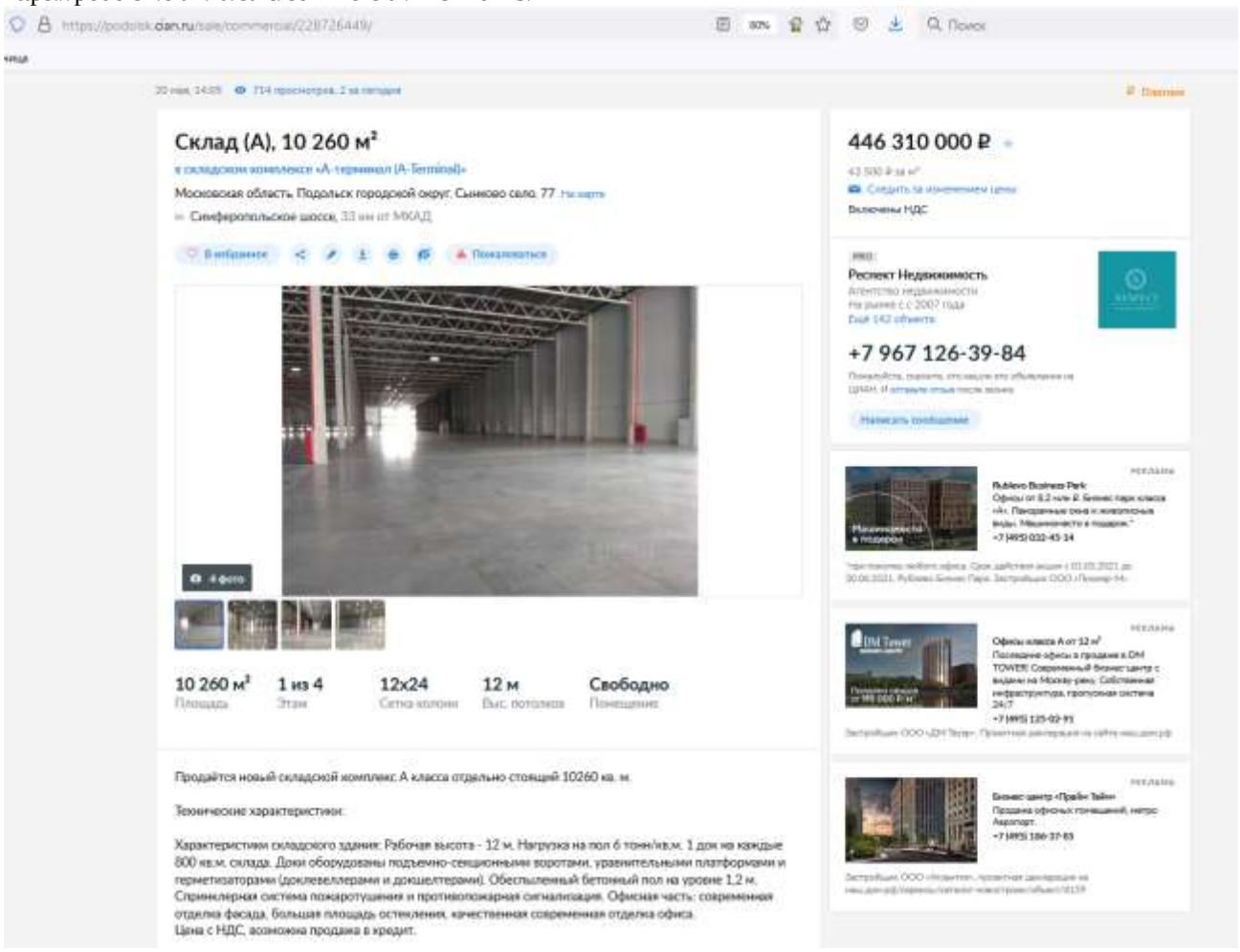
https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/

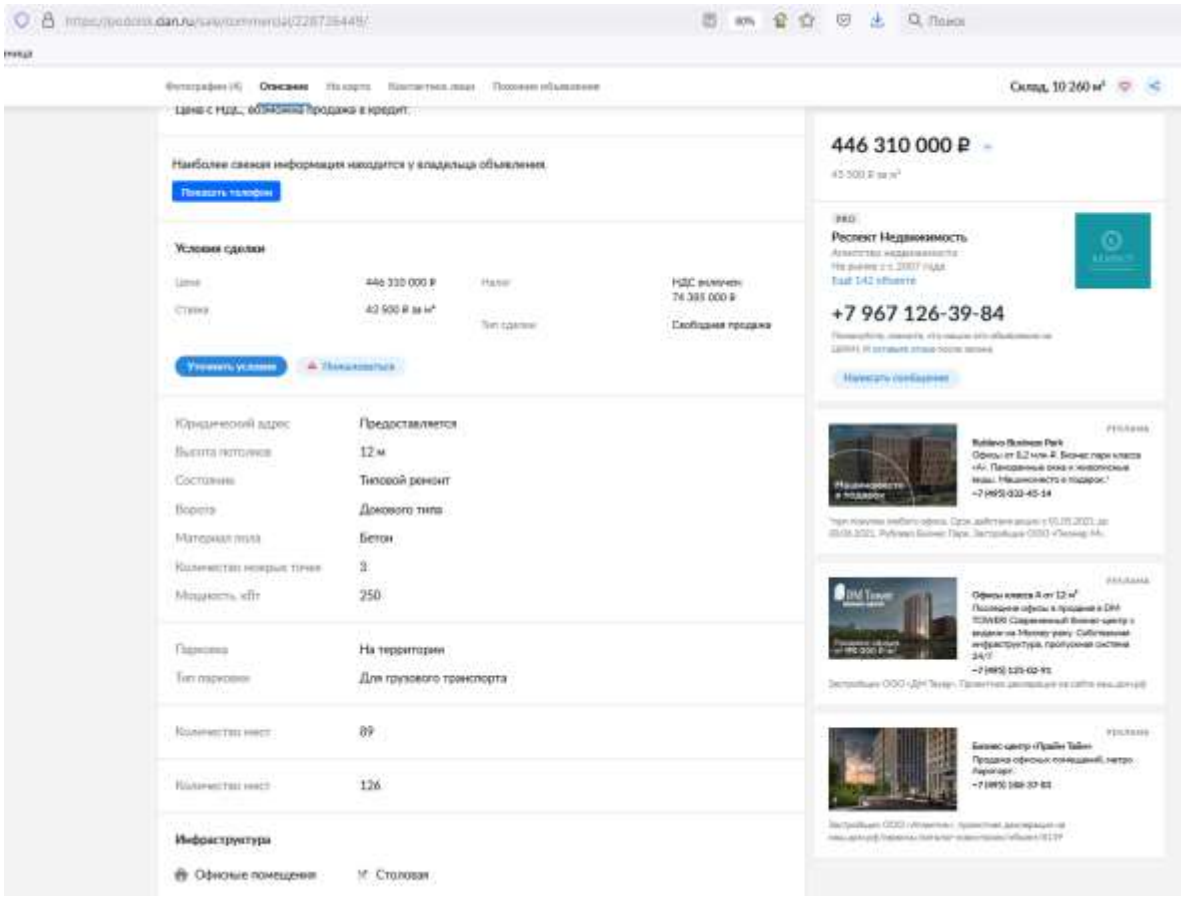


https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/257033224/



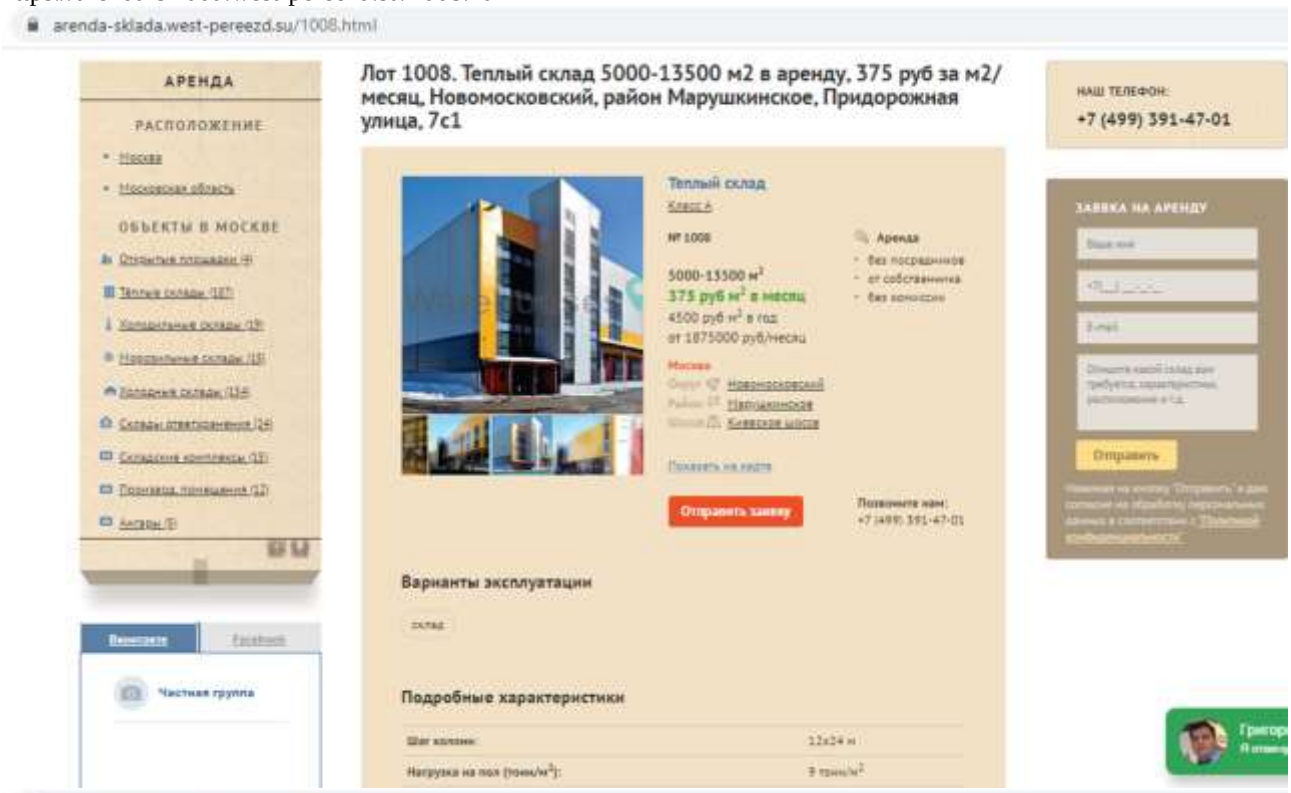
https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/228726449/

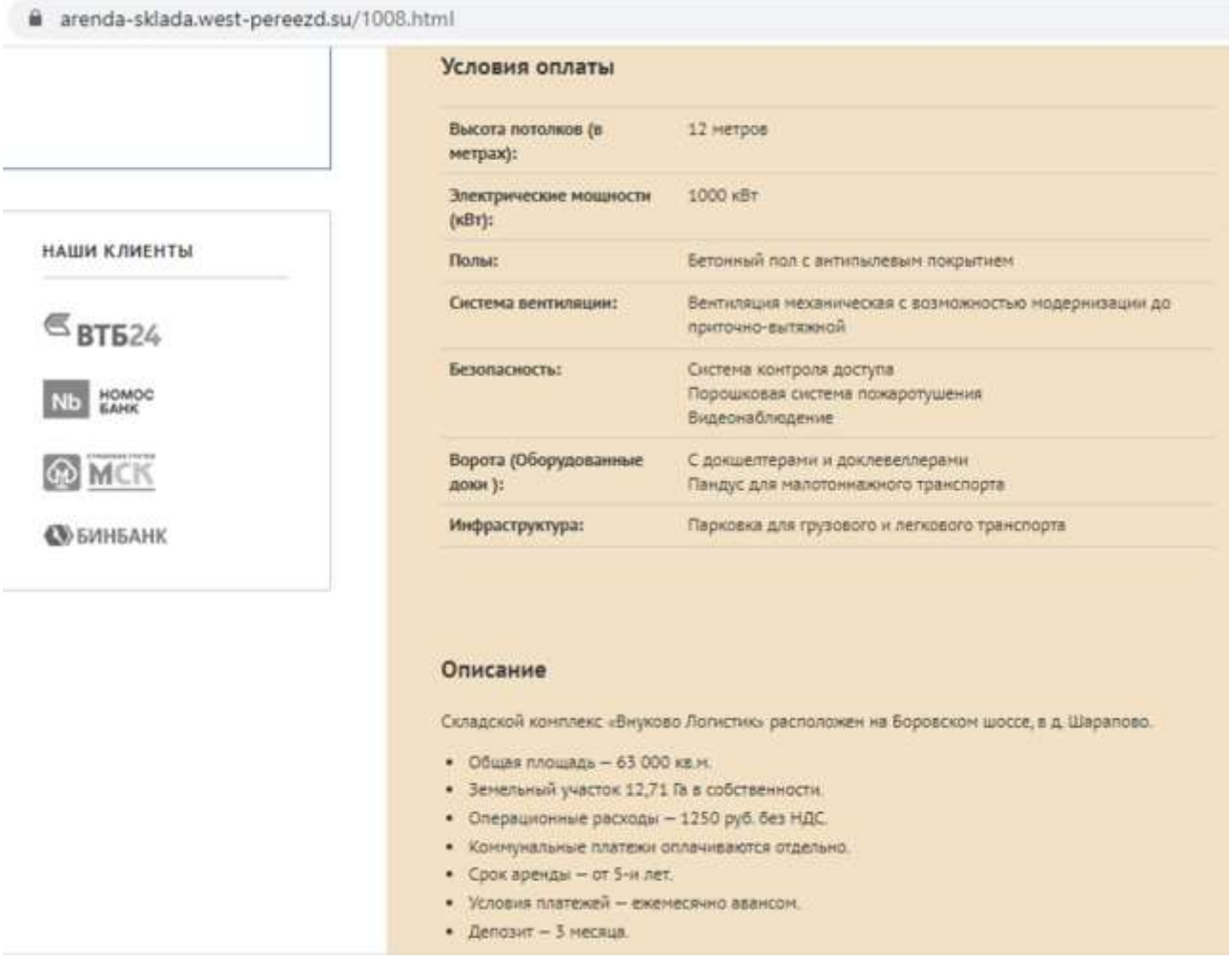



Склад, 10 260 м²
Цена с НДС, без торга, рассрочка, продажа в кредит
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления
Показать телефон
Условия сделки
Цена
446 310 000 ₽
Ставка
43 500 ₽ за м²
НДС включен
74 385 000 ₽
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Пожаловаться
Юридический адрес
Предоставляется
Высота потолков
12 м
Состояние
Типовой ремонт
Ворота
Докового типа
Материал пола
Бетон
Количество мокрых точек
3
Мощность, кВт
250
Парковка
На территории
Тип парковки
Для грузового транспорта
Количество мест
89
Количество мест
126
Инфраструктура
Офисные помещения
Столовая
446 310 000 ₽
43 500 ₽ за м²
PRO
Респект Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с с 2007 года
Ещё 142 объекта
+7 967 126-39-84
Написать сообщение
Реклама
Rublevo Business Park
Офисы от 8,2 млн ₽. Бизнес-парк класса «А». Панорамные окна и живописные виды. Машиноместо в подарок.*
+7 (495) 020-45-14
Реклама
Офисы класса А от 12 м²
Готовые офисы в продаже в DM TOWER. Современный бизнес-центр с видом на Москву-реку. Собственная инфраструктура, пропускная система 24/7
+7 (495) 125-02-91
Реклама
Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт
+7 (495) 160-37-83

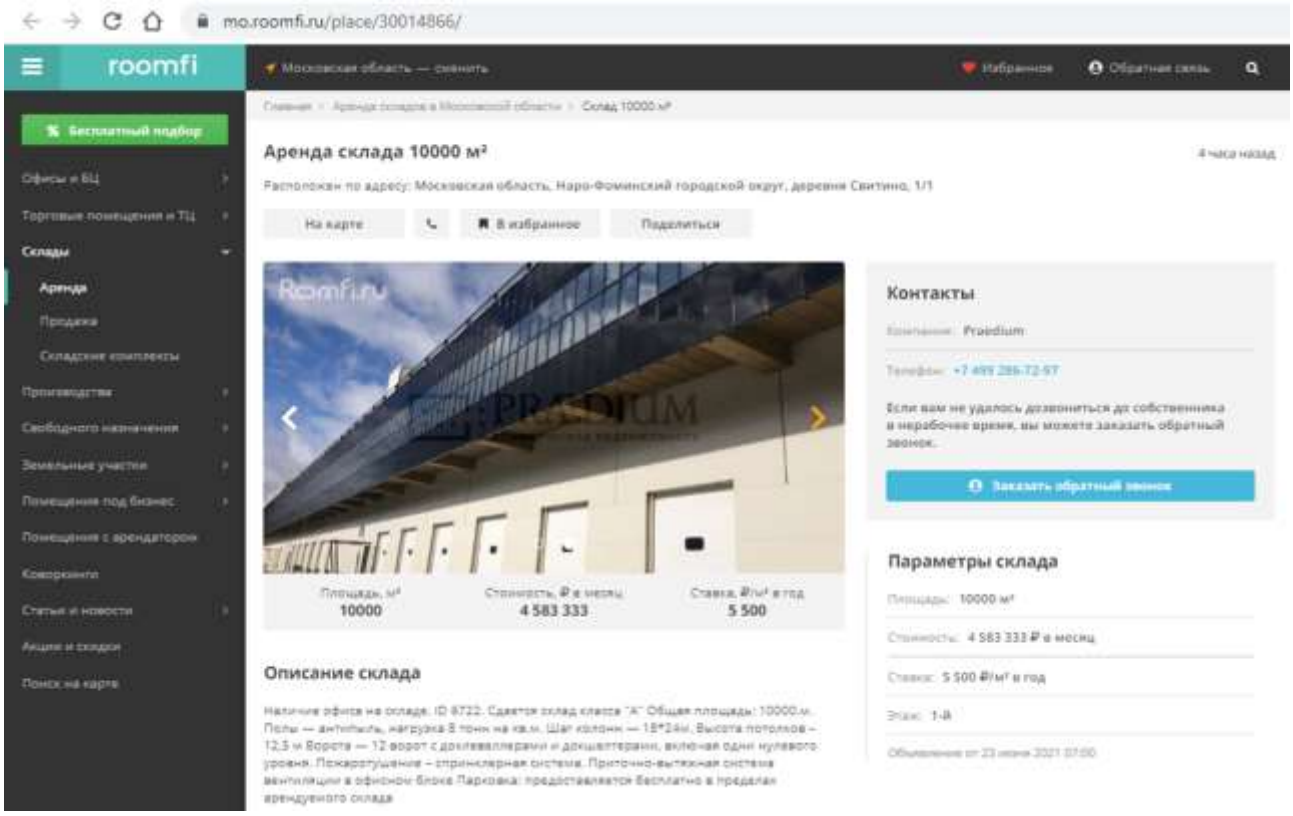
Аналоги, используемые в рамках анализа арендной ставки

https://arenda-sklada.west-pereezd.su/1008.html





https://mo.roomfi.ru/place/30014866/



http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=400588

Не защищено | makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=400588

Расположение

МО Киевское ш.
30 км от МКАД

Московская область
Наро-Фоминский район, р.п. Калининец (посмотреть на карте)

+7 (495) 120-37-05
Сообщите нам № лота: 400588
Оставить заявку
Добавить в "Мои варианты"
Скачать презентацию

Основные параметры

Тип объекта:	склад, в складском комплексе, теплый отапливаемый
Класс объекта:	А
Площадь:	2 500 м²

Не защищено | makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=400588

Строение

Этаж/Этажность:	1/1

Условия аренды

Арендная ставка:	5 500 руб/м²/год
Стоимость объекта:	1 145 833 руб/месяц
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	от 11 мес.

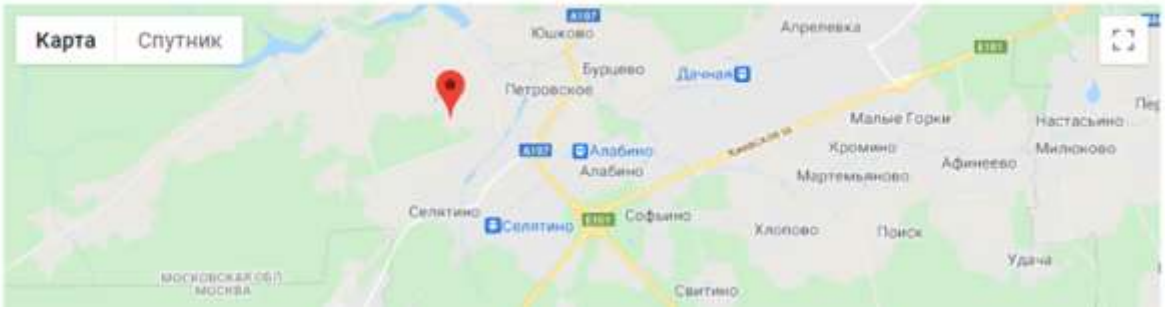
Общее описание

Современное производственно-складское здание класса "А+". Первый этаж. Сетка колонн 12 х 24. Высота потолков — 12 м. 4 доковых ворот. Система вентиляции — приточно-вытяжная. Полы — антипылевые (нагрузка 8 т/м2). Собственная автономная газовая котельная. Современная система пожаротушения. Огороженная охраняемая территория. Удобный подъезд к складскому комплексу осуществляется по Киевскому или Минское шоссе. Наличие офисных помещений в АБК. Предоставляются арендные каникулы.

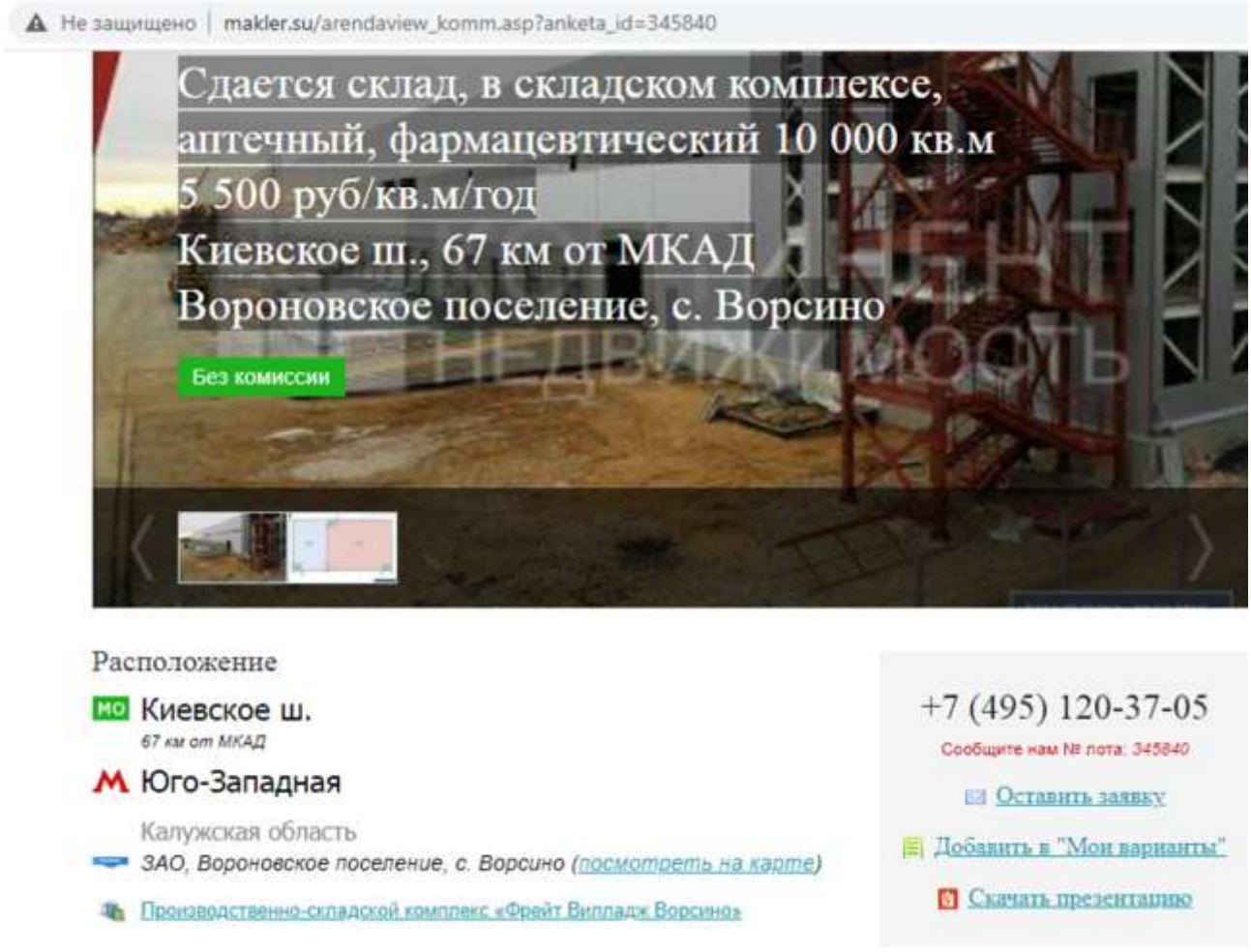
НДС включен в арендную ставку. Коммунальные услуги оплачиваются по факту показаний приборов учета.

Если вас заинтересовала аренда склада в Москве, получить более подробную информацию или договориться о просмотре помещения вы можете по телефону +7 (495) 120-37-05.

Складские помещения на карте



http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=345840



Не защищено | makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=345840

Основные параметры

Тип объекта:	склад, производственное помещение, с офисом, алкогольной продукции, аптечный, фармацевтический, в складском комплексе, теплый отапливаемый, цех, с ЖД веткой
Класс объекта:	A
Назначение:	Склад
Площадь:	10 000 м²
Общая площадь:	35 600 м²
Планировка:	открытая
Высота потолков:	12
Климат:	отапливаемый
Состояние:	с ремонтом

Строение

Тип строения:	капитальное
Этаж/Этажность:	1/1

Коммуникации, инфраструктура

ТелефонИнтернет:	есть
Электричество:	2,3МВт
Газ:	2,5млн.м3\в год
Водоснабжение:	есть
Канализация:	очистные сооружения
Подъездные пути:	автомобильные,ж\д
Парковка:	есть
Охрана:	есть

Не защищено | makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=345840

Условия аренды

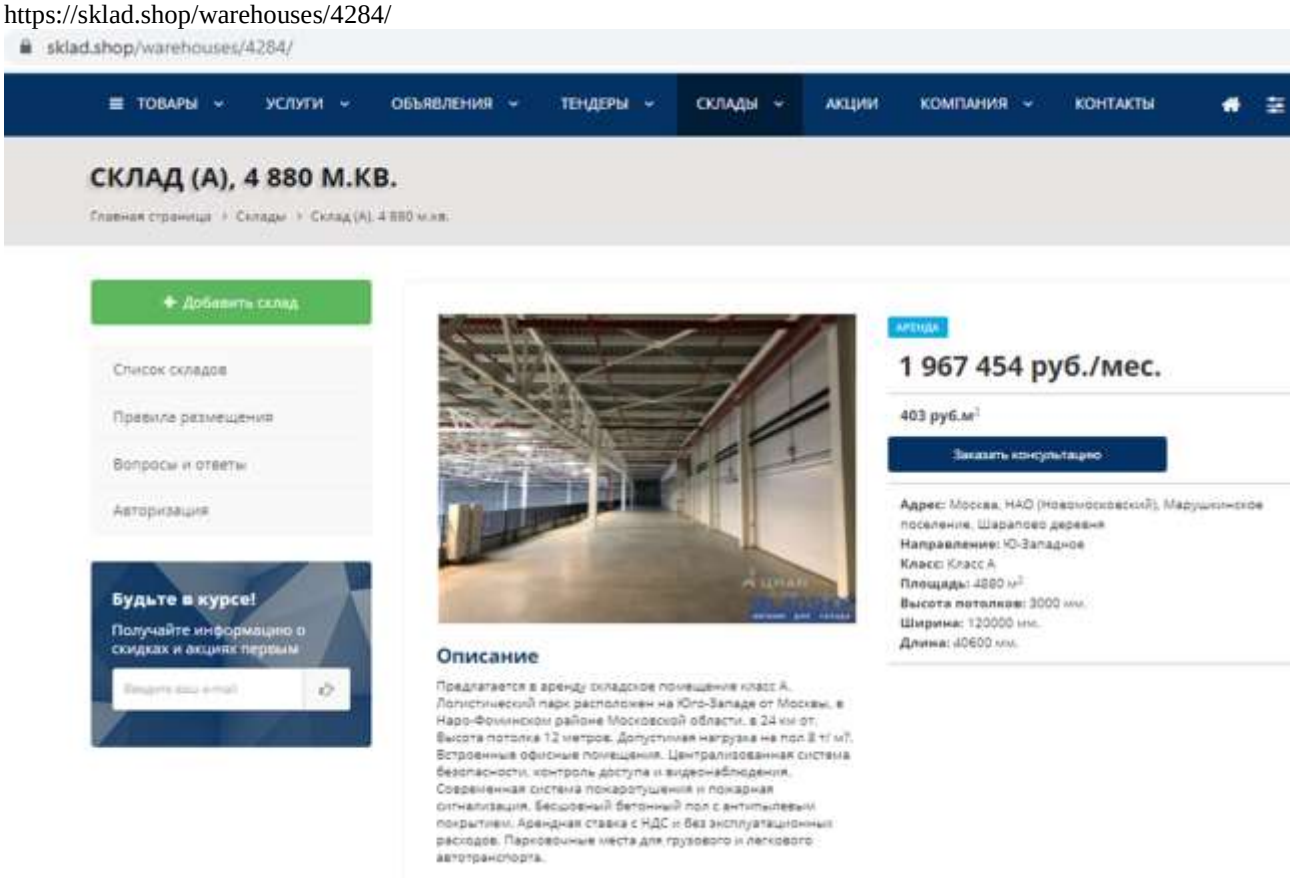
Арендная ставка:	5 500 руб/м²/год
Стоимость объекта:	4 583 333 руб/месяц
Тип аренды:	прямая

Общее описание

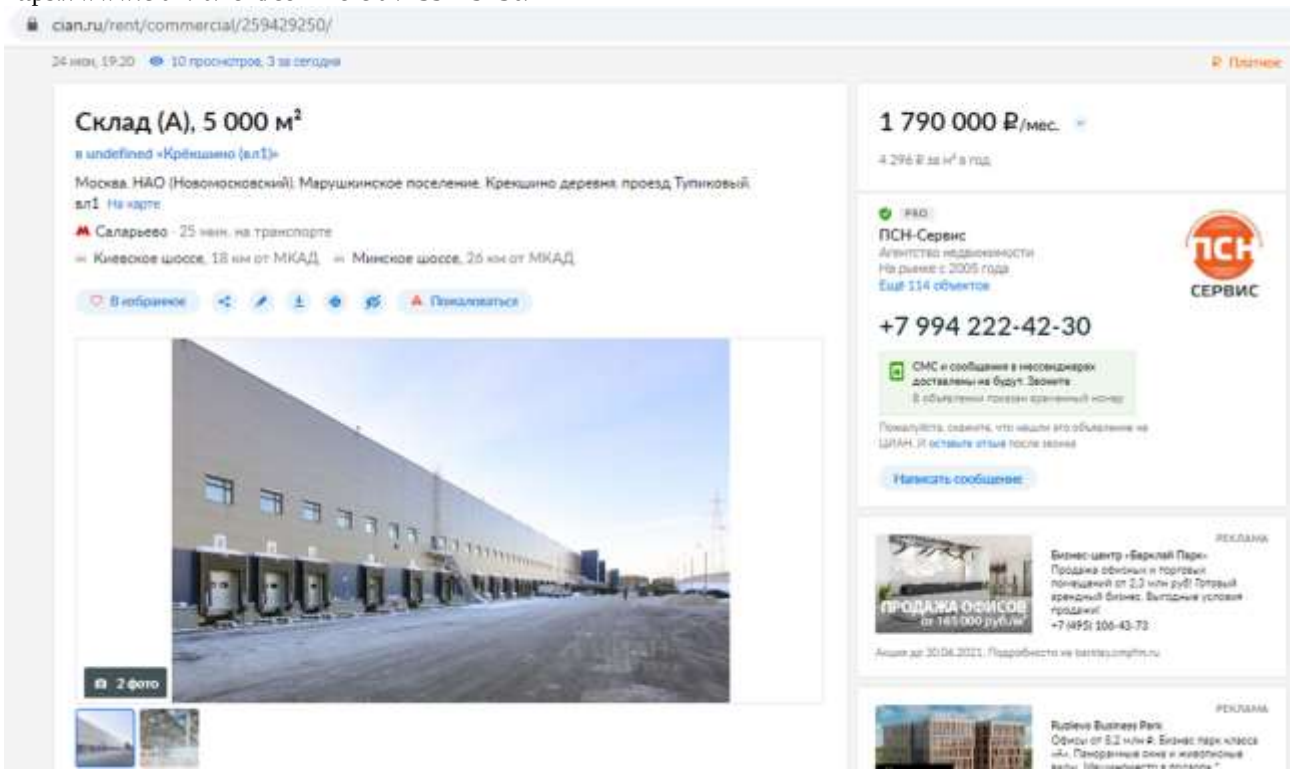
Складской блок площадью 10000 кв.м., высота потолков 12м., полы бетонные с антипылевым покрытием и допустимой нагрузкой 8 т\кв.м., доки оборудованны доклевеллерами и установлены из рассчета 1 док на 550 кв.м.складской площади. Корпус оборудован всеми современными системами и коммуникациями требуемыми для складов класса "А". Отопление осуществляется за счет двух собственных газовых, блочно-модульных котельных, суммарной мощностью 9000 кВт. На территории комплекса имеется грузовой ж\д терминал и контейнерная площадка. Возможно деление складких площадей от 5500 кв.м.

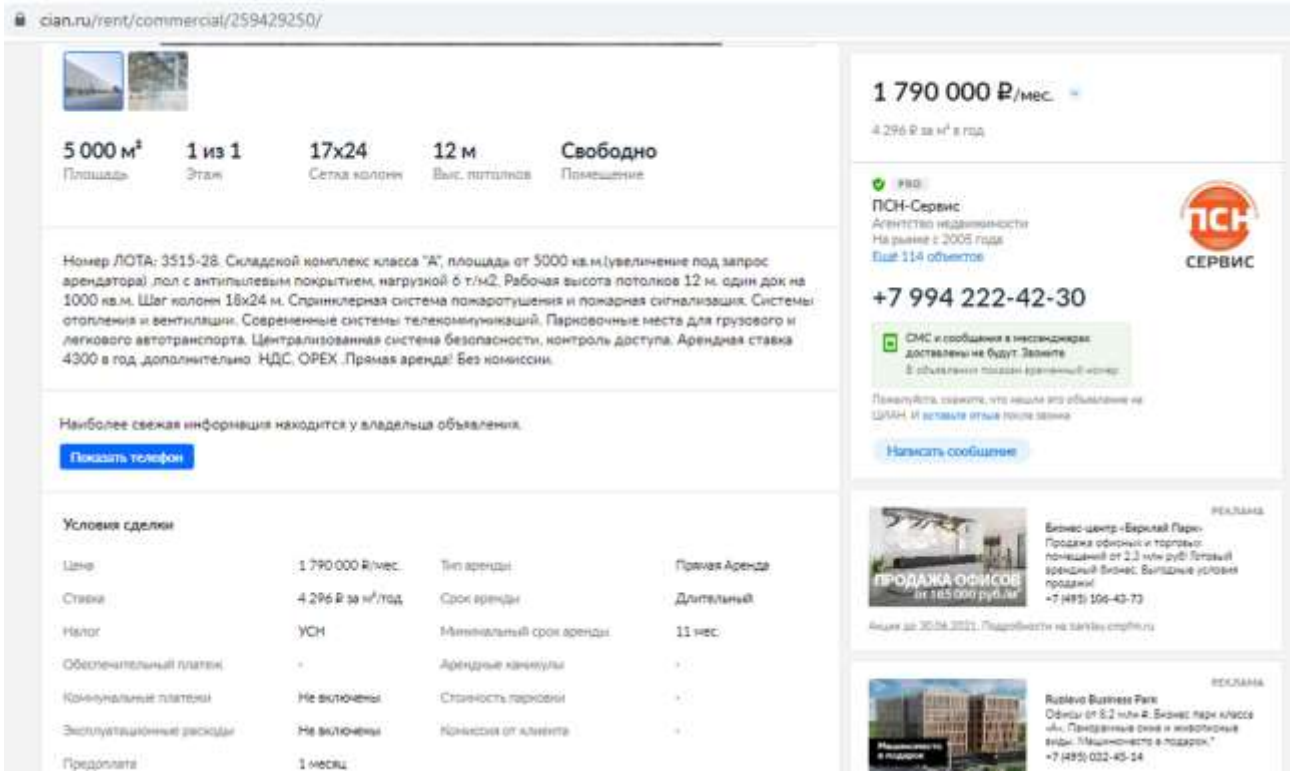
Если вас заинтересовала аренда склада в Москве, получить более подробную информацию или договориться о просмотре помещения вы можете по телефону +7 (495) 120-37-05.

https://sklad.shop/warehouses/4284/

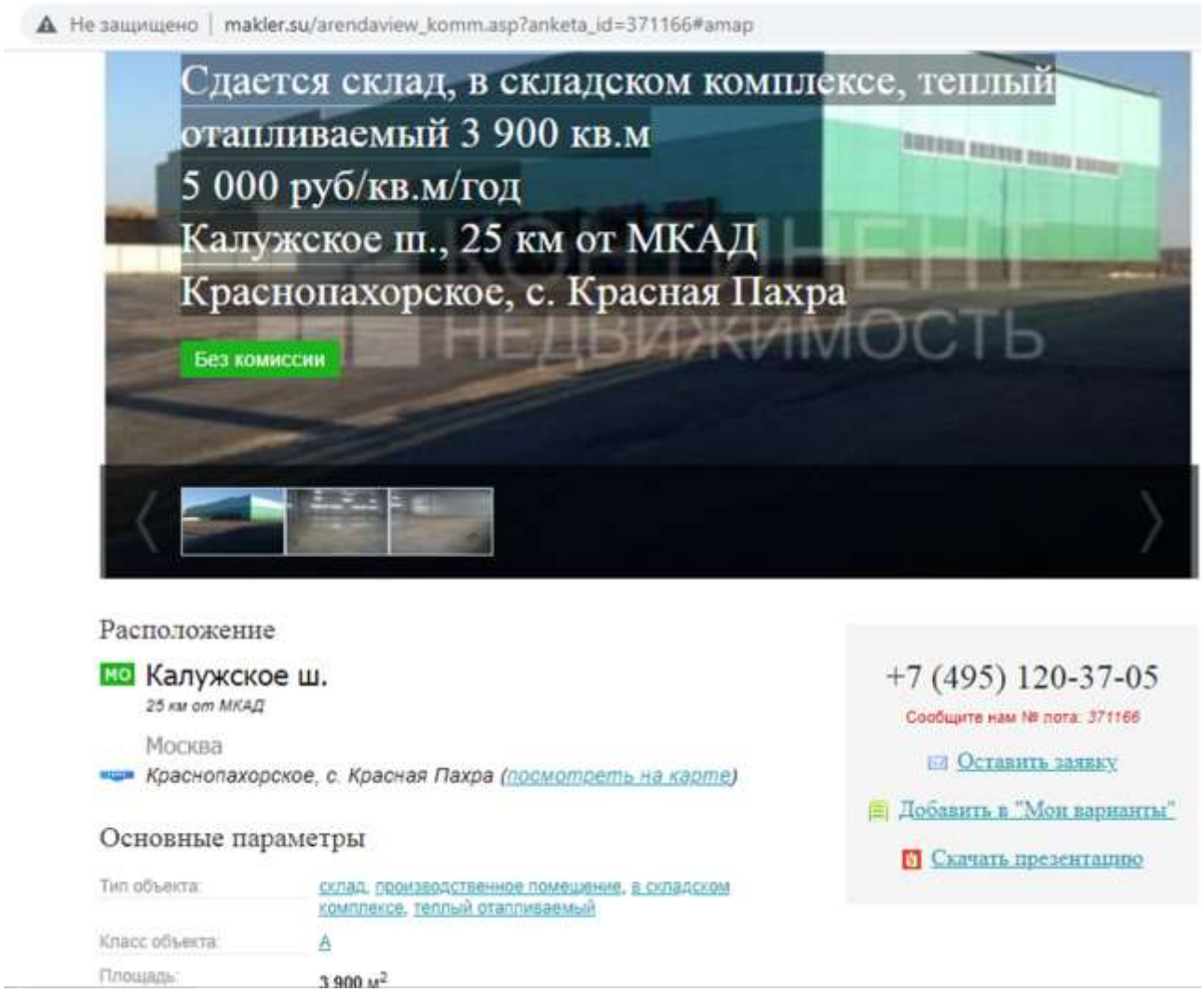


https://www.cian.ru/rent/commercial/259429250/




cian.ru/rent/commercial/259429250/
5 000 м²
Площадь
1 из 1
Этаж
17x24
Сетка колонн
12 м
Выс. потолков
Свободно
Помещение
Номер ЛОТА: 3515-28. Складской комплекс класса "А", площадь от 5000 кв.м.(увеличение под запрос арендатора) ,пол с антипылевым покрытием, нагрузкой 6 т/м2. Рабочая высота потолков 12 м. один док на 1000 кв.м. Шаг колонн 18х24 м. 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. Арендная ставка 4300 в год ,дополнительно НДС, OPEX .Прямая аренда! Без комиссии.
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
1 790 000 ₽/мес.
Ставка
4 296 ₽ за м²/год
Налог
УСН
Обеспечительный платеж
-
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Не включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
11 мес.
Арендные каникулы
-
Стоимость парковки
-
Комиссия от клиента
-
1 790 000 ₽/мес.
4 296 ₽ за м² в год
ПСН-Сервис
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Ещё 114 объектов
ПСН
СЕРВИС
+7 994 222-42-30
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
Написать сообщение
РЕКЛАМА
ПРОДАЖА ОФИСОВ
РЕКЛАМА

http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=371166#amap



Не защищено | makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=371166#amap

Строение

Этаж/Этажность:	1/1

Условия аренды

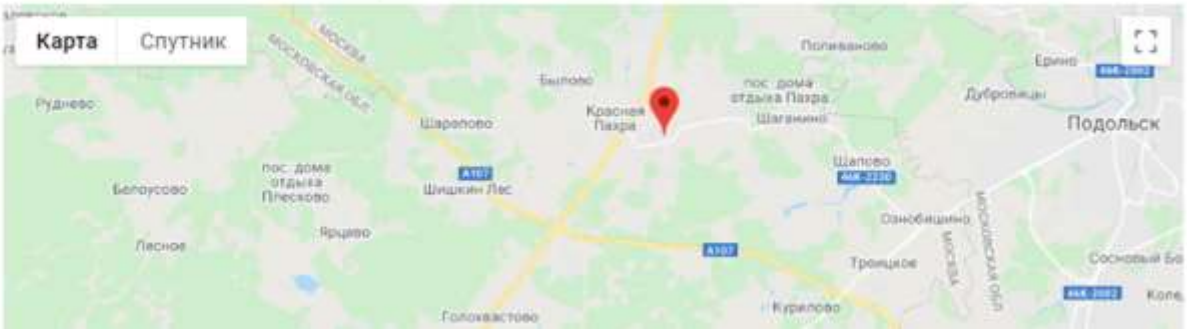
Арендная ставка:	**5 000** руб/м^2/год
Стоимость объекта:	**1 625 000** руб/месяц
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	долгосрочная

Общее описание

Складской блок на территории складского комплекса площадью 3900 кв.м., высота потолков 11-12,5м., полы бетонные с антипылевым покрытием и допустимой нагрузкой 6,5 т\кв.м .Водоснабжение(скважина). Канализация(локальные очистные), электроснабжение(500кВт) в наличии система дымоудаления и оповещения, 5 ворот с доклевеллерами, парковка для легкового и грузового транспорта, система видеонаблюдения, оптико-волоконные коммуникации .Стоимость 5000 руб за кв.м.в год с учетом НДС и эксплуатационных расходов, коммунальные платежи оплачиваются отдельно согласно приборов учета.

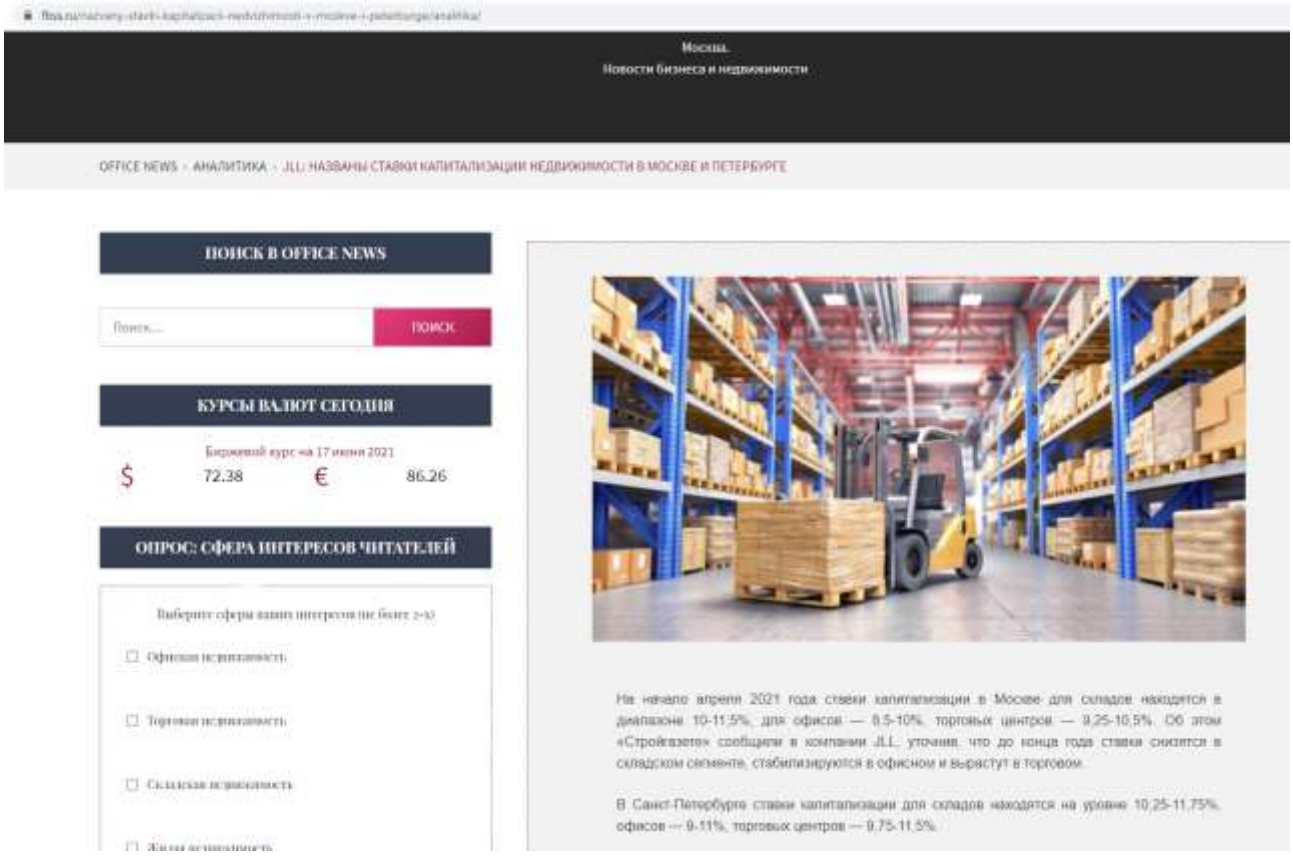
Если вас заинтересовала аренда склада в Москве, получить более подробную информацию или договориться о просмотре помещения вы можете по телефону +7 (495) 120-37-05.

Складские помещения на карте

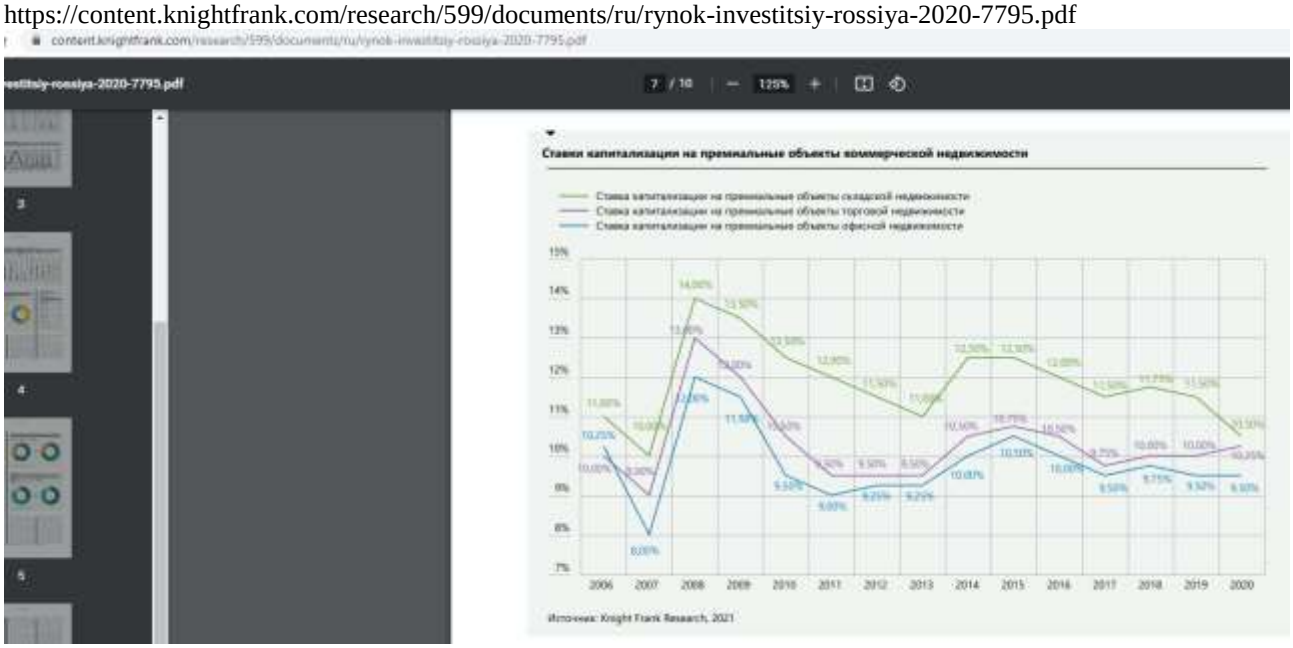


Информация, используемые для расчета ставки капитализации

Аналитическая статья «JLL: Названы ставки капитализации недвижимости в Москве и Петербурге» по состоянию на начало апреля 2021 г. (значение для складов в Москве), https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/



Рынок инвестиций. 2020 г. (значение для премиальной складской недвижимости), https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf



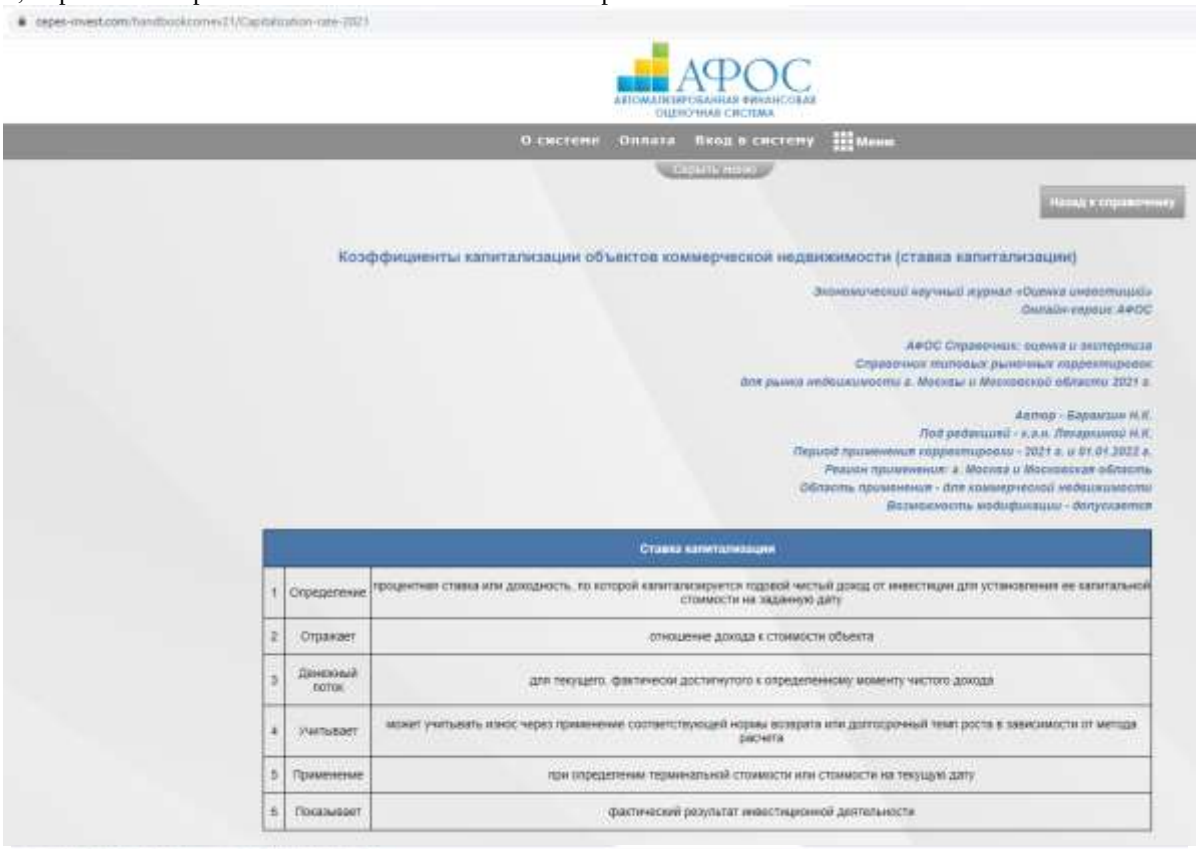
«Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. (значение для специализированной высоко-классной складской недвижимости на активном рынке, по Москве)

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов

Таблица 26

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Специализированные высококлассные складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,0%	9,7%	14,3%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,0%	9,8%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	10,0%	14,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	9,5%	14,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	9,6%	13,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	12,0%	10,2%	13,8%

АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва и Московская область, https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/Capitalization-rate-2021



АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Вход в систему Меню

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г.
Регион применения: г. Москва и Московская область
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Ставка капитализации		
1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату
2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта
3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода
4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета
5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату
6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

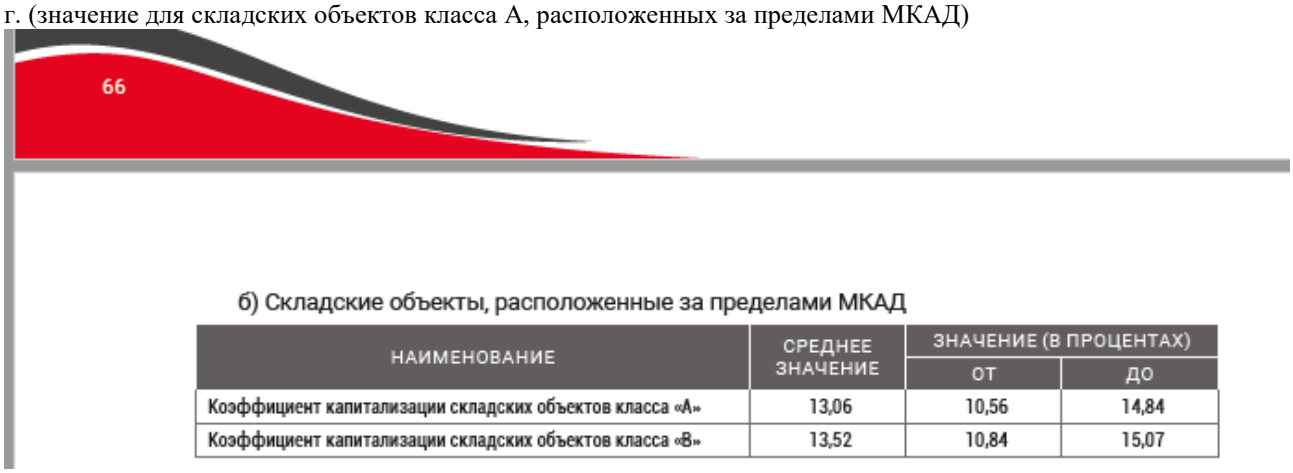
О системе Оплата Вход в систему Меню

Таблица 1

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0,05	0,12	0,085
Торговые	0,04	0,1	0,07
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0,05	0,12	0,085
Складские (отапливаемые)	0,08	0,2	0,14
Складские (не отапливаемые)	0,08	0,2	0,14
Складские (охлаждаемые)	0,08	0,2	0,14
Складские (морозильные)	0,08	0,2	0,14
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0,08	0,2	0,14
Производственные	0,1	0,16	0,13

«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 4-е издание, ABN Group, 11.01.2021 г. (значение для складских объектов класса А, расположенных за пределами МКАД)

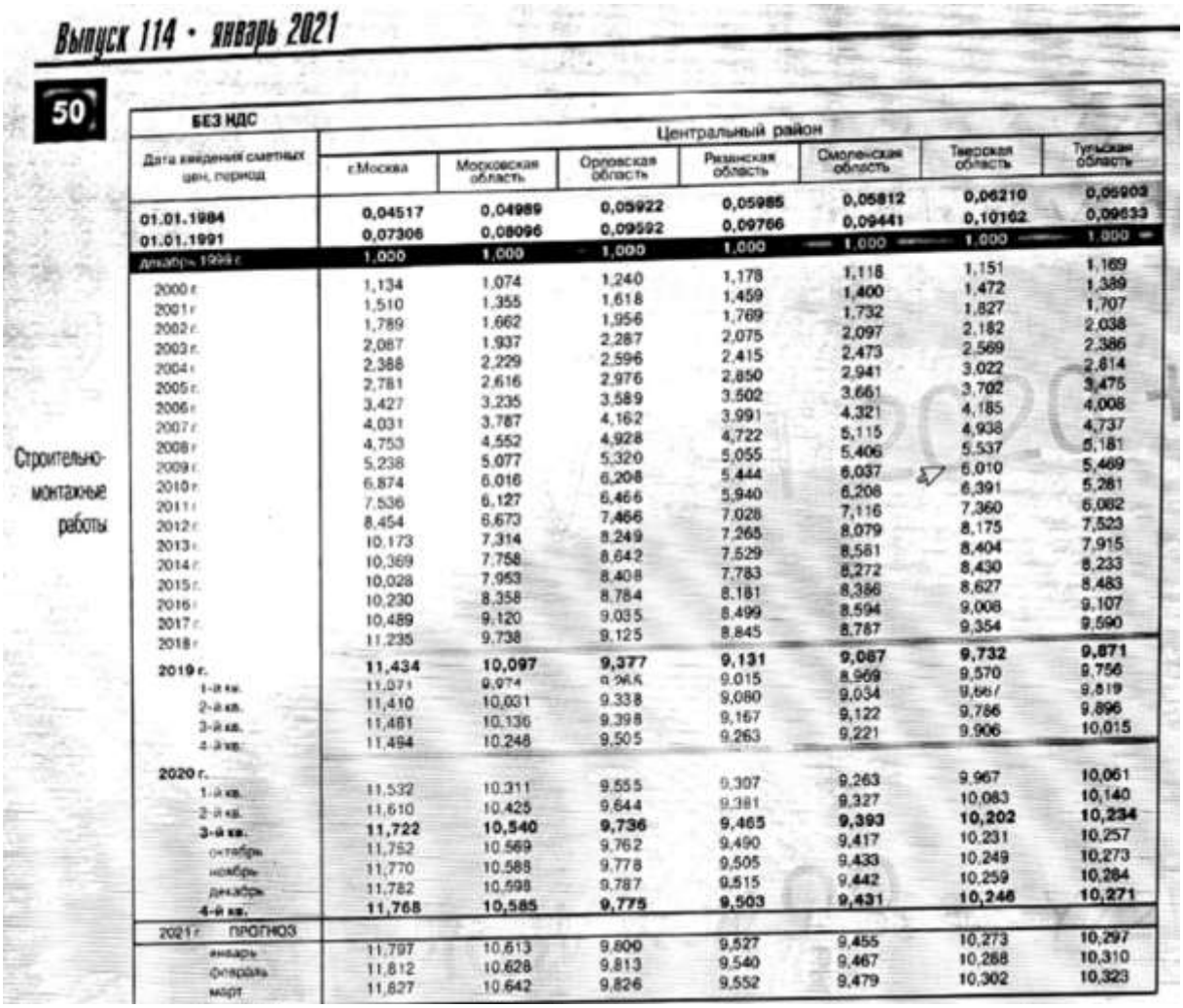


б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	13,06	10,56	14,84
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	13,52	10,84	15,07

Аналитическое исследование «Коммерческая недвижимость. Россия. Апрель 2021 г.», CUSHMAN & WAKEFIELD (складские объекты "прайм" в Московском регионе), https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/

Коэффициенты, используемые в рамках затратного подхода



Выпуск 114 • январь 2021

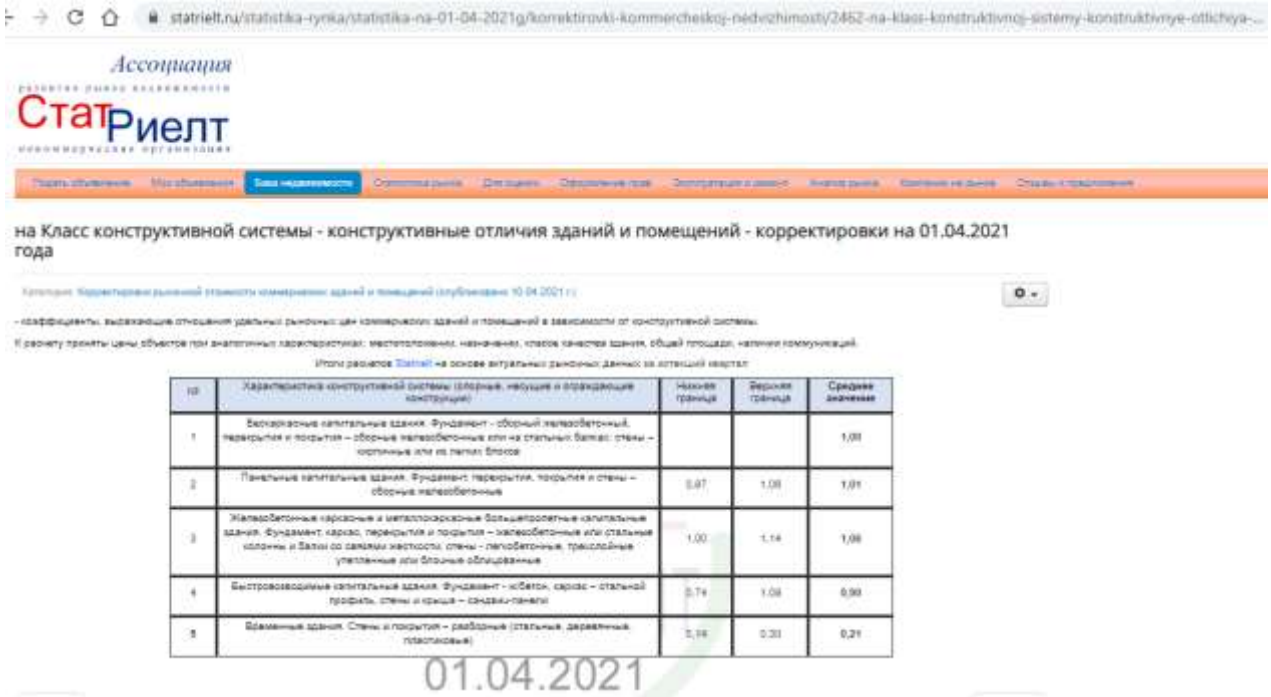
50

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	0,05909
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,561	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
2019 г.	**11,434**	**10,097**	**9,377**	**9,131**	**9,087**	**9,732**	**9,871**
1-й кв.	11,071	9,974	9,366	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г.							
1-й кв.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140
3-й кв.	**11,722**	**10,540**	**9,736**	**9,465**	**9,393**	**10,202**	**10,234**
октябрь	11,752	10,569	9,762	9,490	9,417	10,231	10,257
ноябрь	11,770	10,588	9,778	9,505	9,433	10,249	10,273
декабрь	11,782	10,598	9,787	9,515	9,442	10,259	10,284
4-й кв.	**11,768**	**10,585**	**9,775**	**9,503**	**9,431**	**10,246**	**10,271**
2021 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,797	10,613	9,800	9,527	9,455	10,273	10,297
февраль	11,812	10,628	9,813	9,540	9,467	10,288	10,310
март	11,827	10,642	9,826	9,552	9,479	10,302	10,323

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2462-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2462-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-...

Ассоциация СтатРиелт

на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.04.2021 года

№	Характеристика конструктивной системы (сборные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или из стальных балок; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	0,97	1,05	1,01
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости; стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,00	1,14	1,06
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сендвич-панели	0,74	1,04	0,89
5	Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,18	0,33	0,21

01.04.2021

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:8		
Номер кадастрового квартала:	50:26:0110729		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. "Промышленный округ "Тесаково-Позитково", стр. 1		
Площадь, м2:	21898.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	складской корпус №1 поз. №1		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	273724274.56		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:26:0110729:14		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Демина Татьяна Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Индустриальная недвижимость", "Добрительный управляющий Закрытым паевым Инвестиционным фондом недвижимости "ЕПК-Рента" ИНН: 7703471817		

полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

1 февраля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:26:0110729:8

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ПИК-Рентал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:26:0110729:8-50/136/2021-59 01.02.2021 19:39:52
3	Документы-основания		3.1	Договор купли-продажи объектов недвижимости, Выдан 10.12.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	01.02.2021 19:39:52	
		номер государственной регистрации:	50:26:0110729:8-50/136/2021-60	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2021 на 5 лет	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЮТА", ИНН: 5260418568	
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, Выдан 02.12.2020	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

1 февраля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:26:0110729:8

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	01.02.2021 19:39:52
	номер государственной регистрации:	50:26:0110729:8-50/136/2021-61
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2021 по 31.07.2034
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", ИНН: 7703471817, ОГРН: 1197746131824
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 21.02.2014 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 05.11.2014 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 06.03.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 07.05.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 18.07.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 20.02.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость-2", Выдан 08.11.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость-2", Выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", Выдан 07.05.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", Выдан 20.08.2020

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:8		

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

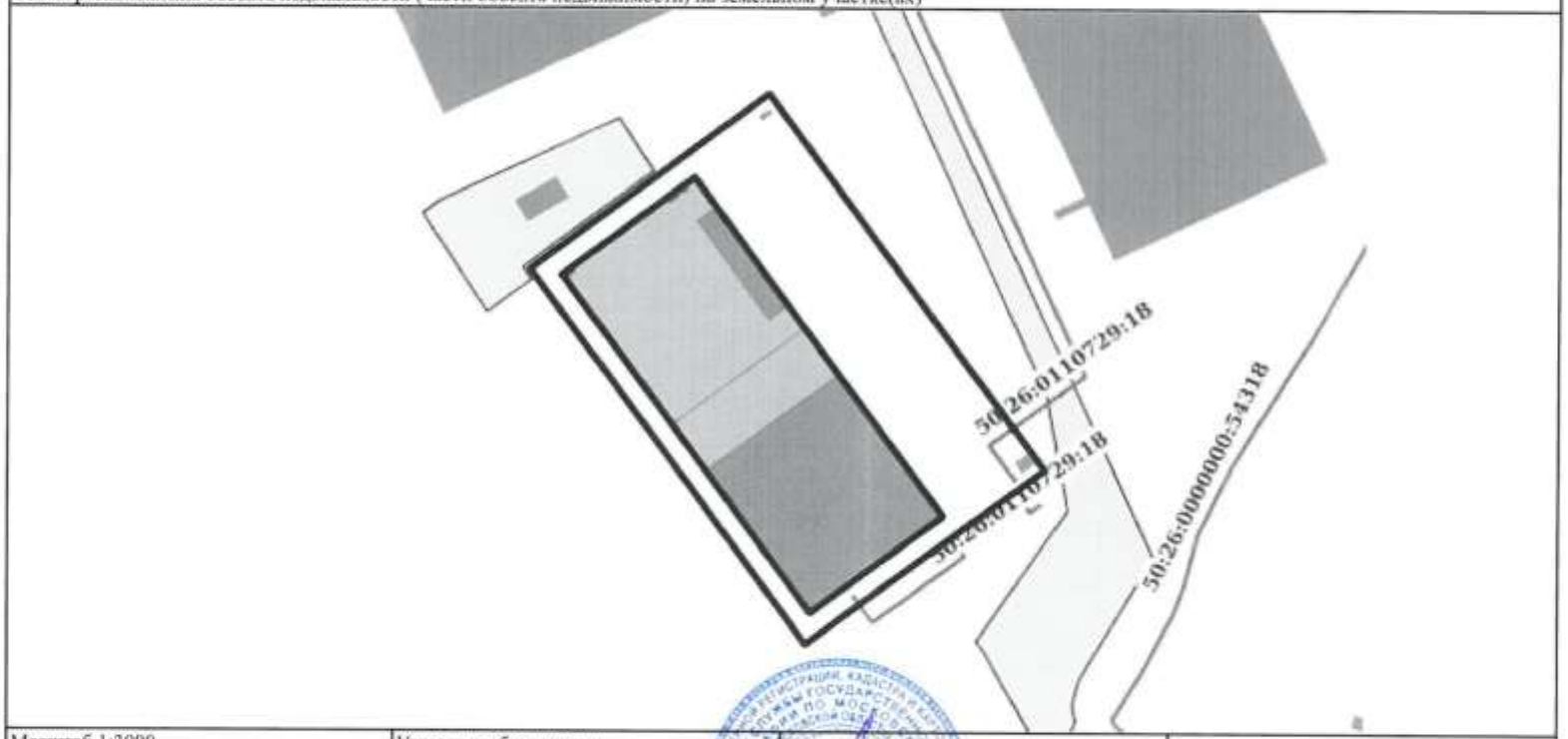
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:8		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

1 февраля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:26:0110729:9
Номер кадастрового квартала:	50:26:0110729
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер "Промышленный округ в форме многофункционального парка "Бекасово-Пожитково", стр. 1/1
Площадь, м2:	49.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Контрольно-пропускной пункт поз.№КПП 1.1
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1112457.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:26:0110729:14
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Демина Татьяна Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Индустриальная недвижимость" , Доверительный управляющий Закрытым паевым Инвестиционным фондом недвижимости "ПИК-Рентал", ИНН: 7703471817

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:9		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ПНК-Рентал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:26:0110729:9-50/136/2021-15 01.02.2021 19:39:52
3	Документы-основания		3.1	Договор купли-продажи объектов недвижимости, Выдан 10.12.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	01.02.2021 19:39:52	
		номер государственной регистрации:	50:26:0110729:9-50/136/2021-16	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2021 на 5 лет	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЮТА", ИНН: 5260418568	
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, Выдан 02.12.2020	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

1 февраля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:26:0110729:9

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	01.02.2021 19:39:52
	номер государственной регистрации:	50:26:0110729:9-50/136/2021-17
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2021 по 31.07.2034
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", ИНН: 7703471817, ОГРН: 1197746131824
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 21.02.2014 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 05.11.2014 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 06.03.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 07.05.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 18.07.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 20.02.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость-2", Выдан 08.11.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость-2", Выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", Выдан 07.05.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", Выдан 20.08.2020

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:9		

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

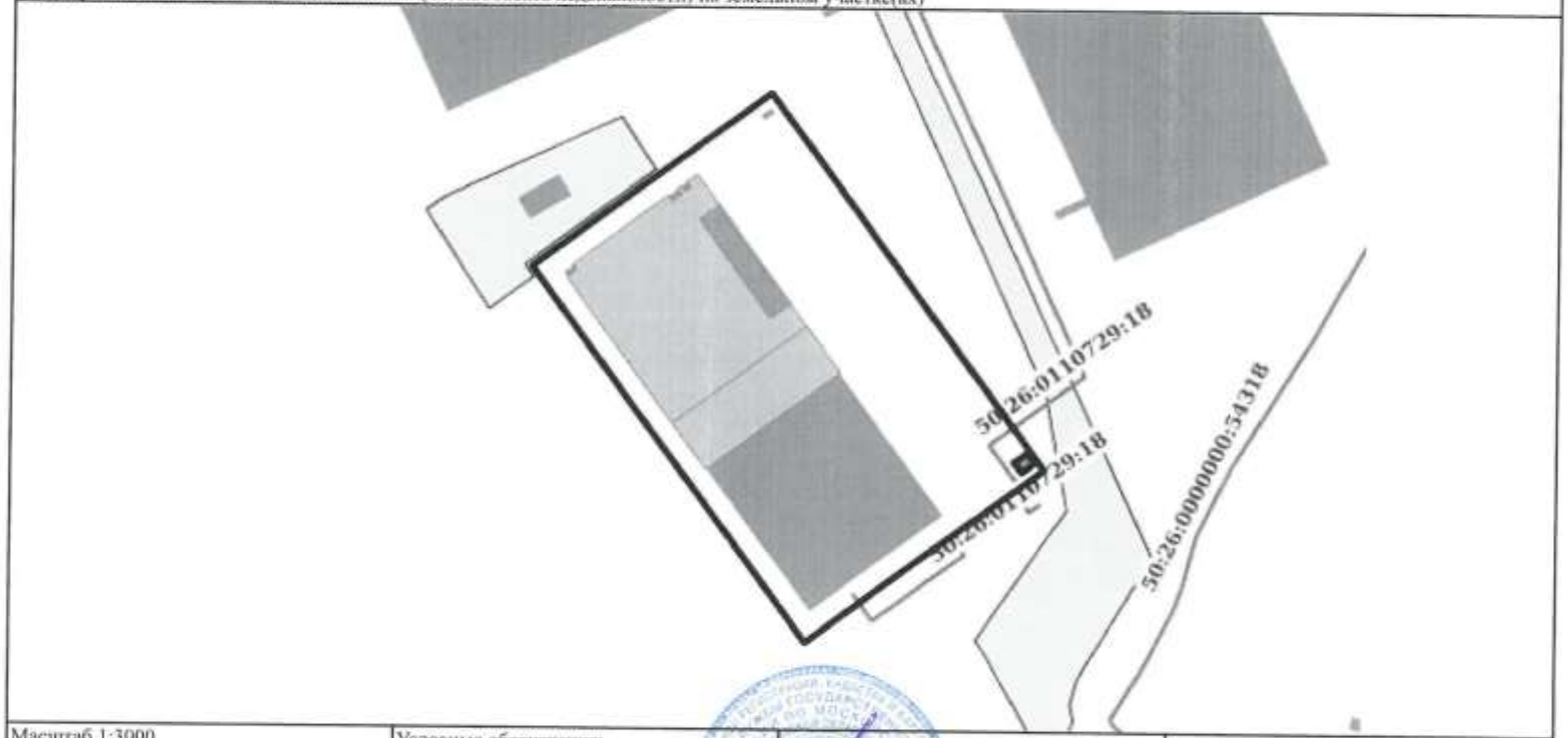
Раздел 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:9		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

1 февраля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:26:0110729:10
Номер кадастрового квартала:	50:26:0110729
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. "Промышленный округ в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково", стр. 1/2
Площадь, м2:	15.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Контрольно-пропускной пункт поз.№КПП 1.2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	336635.47
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:26:0110729:14
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Демина Татьяна Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Индустриальная недвижимость" Доверительный управляющий Закрытым паевым Инвестиционным фондом недвижимости "ПИК-Регион", ИНН: 7703471817

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:10		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ПИК-Рентал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:26:0110729:10-50/136/2021-15 01.02.2021 19:39:52
3	Документы-основания		3.1	Договор купли-продажи объектов недвижимости, Выдан 10.12.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	01.02.2021 19:39:52	
		номер государственной регистрации:	50:26:0110729:10-50/136/2021-16	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2021 на 5 лет	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЮТА", ИНН: 5260418568	
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, Выдан 02.12.2020	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

1 февраля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:26:0110729:10

	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	01.02.2021 19:39:52
		номер государственной регистрации:	50:26:0110729:10-50/136/2021-17
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2021 по 31.07.2034
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", ИНН: 7703471817, ОГРН: 1197746131824
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 21.02.2014 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 05.11.2014 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 06.03.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 07.05.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 18.07.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 20.02.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость-2", Выдан 08.11.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость-2", Выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", Выдан 07.05.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", Выдан 20.08.2020

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

1 февраля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:26:0110729:10

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

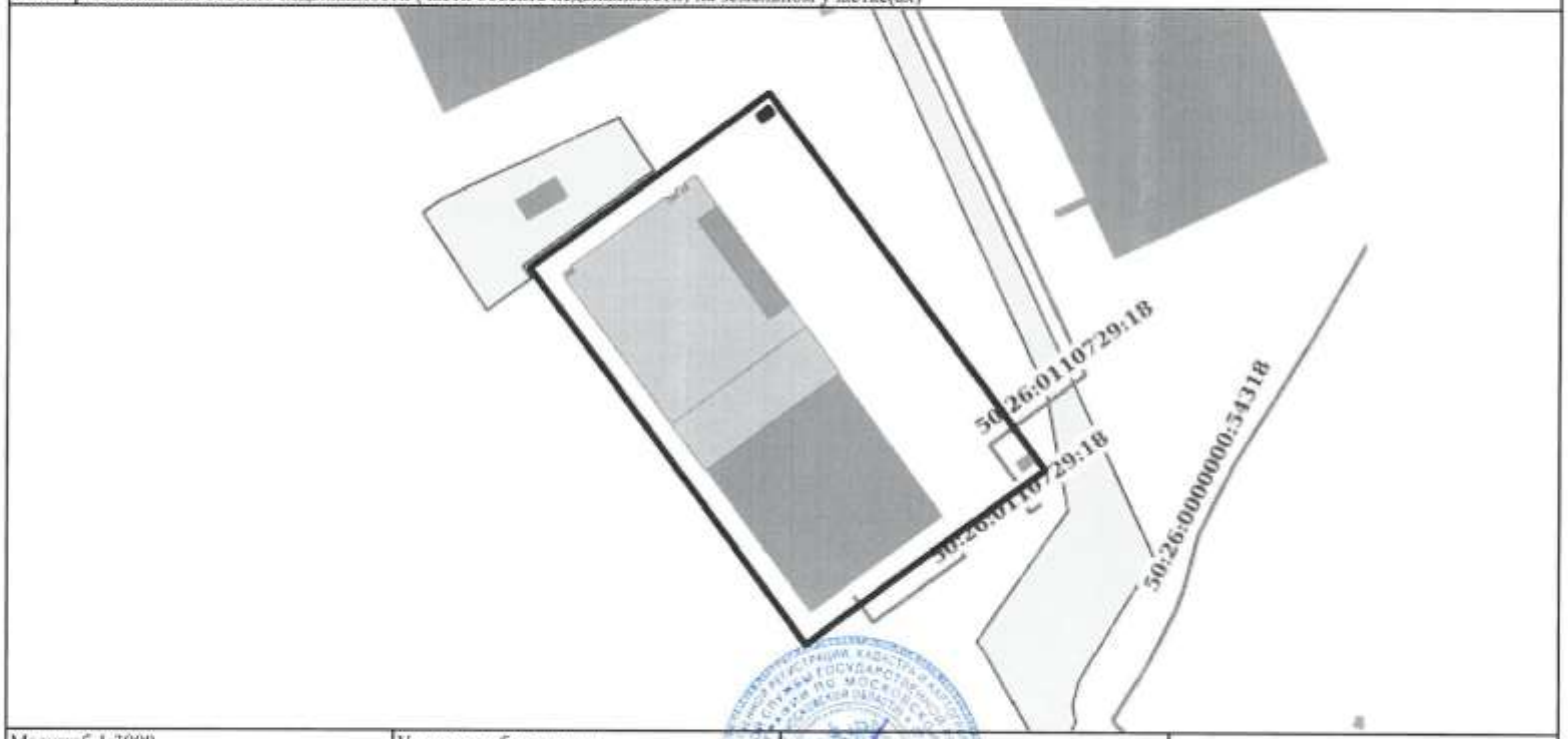
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:10		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

1 февраля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:26:0110729:14
Номер кадастрового квартала:	50:26:0110729
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, территория "Промышленный округ в форме многофункционального парка "Бекасово-Пожитково", земельный участок 1
Площадь, м2:	36487 +/- 201
Кадастровая стоимость, руб:	40933305.82
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:26:0110729:10, 50:26:0110729:18, 50:26:0110729:8, 50:26:0110729:9
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 промышленного округа в форме многофункцилнального парка "бекасово-пожитково", для размещения иных объектов промышленности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: для размещения промышленного округа в форме многофункцилнального парка "Бекасово-Пожитково".
Получатель выписки:	Демина Татьяна Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Индустриальная недвижимость" , Доверительный управляющий Закрытым паевым Инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", ИНН: 7703471817

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:14		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	01.02.2021 15:48:39	
		номер государственной регистрации:	50:26:0110729:14-50/136/2021-12	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2021 по 01.06.2029	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Индустриальная недвижимость" , Доверительный управляющий Закрытым паевым Инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", ИНН: 7703471817, ОГРН: 1197746131824	
		основание государственной регистрации:	Договор передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, Выдан 31.05.2017 Договор купли-продажи, № 24.09/20, Выдан 24.09.2020 Договор аренды (субаренды), Выдан 09.12.2015 Акт приема-передачи Земельного участка к Договору купли-продажи объектов недвижимости от 10 декабря 2020 года, Выдан 31.12.2020 Договор купли-продажи объектов недвижимости, Выдан 10.12.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:14		

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

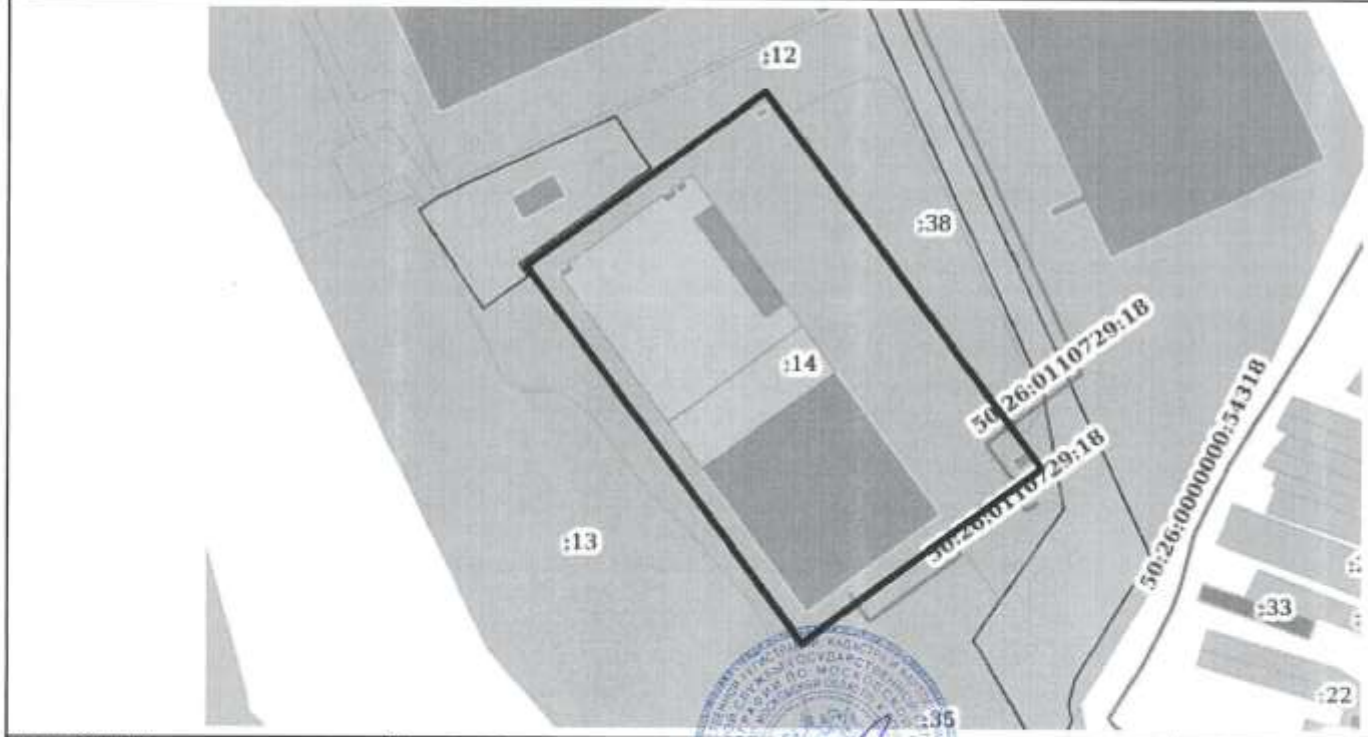
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
1 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:26:0110729:14		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Складской корпус №1 поз. №1

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская область*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	*городской округ*
	Наименование	*Наро-Фоминский*
Населенный пункт	Тип	*территория*
	Наименование	*"Промышленный округ "Бекасово-Пожитково"*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	*1*	
Литера		
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*276:079-8003*

Технический паспорт составлен по состоянию на *05.03.2019 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Наро-Фоминский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы **Емельянова Г.И.**	

М. П.

006-123-122-617

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	*1*
2	2. Опись (состав) технического паспорта	*2*
3	3. Общие сведения	*3*
4	4. Состав объекта	*4*
5	5. Ситуационный план	*5*
6	6. План объекта М 1:2000	*6*
7	7. Планы этажей здания М 1:200	*7-9*
8	8. Экспликация к плану этажей здания	*10-11*
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	*12*

стр. 2

006-123-122-617

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
	Складской корпус №1 поз. №1	2015	*3*	*3*	

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *сэндвич-панели, пеноблок*

Строительный объем *231 674* куб.м Площадь здания* *21 999,0* кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру *21 898,2* кв.м

Площадь застройки *18615,6* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	*Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Наро-Фоминск, у дер.Бекасово, уч.№1*
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

*Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.
Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажерок, рамп, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 марта 2019 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	Складской корпус №1 поз. №1	2015		

006-123-122-617

5. Ситуационный план

Складской корпус №1 поз. №1

наименование здания

М

Лист 1 Всего листов 5

Объект, вошедший в техпаспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шершаков Д.В., Талызин Р.В.		*Емельянова Г.И.*	

006-123-122-617

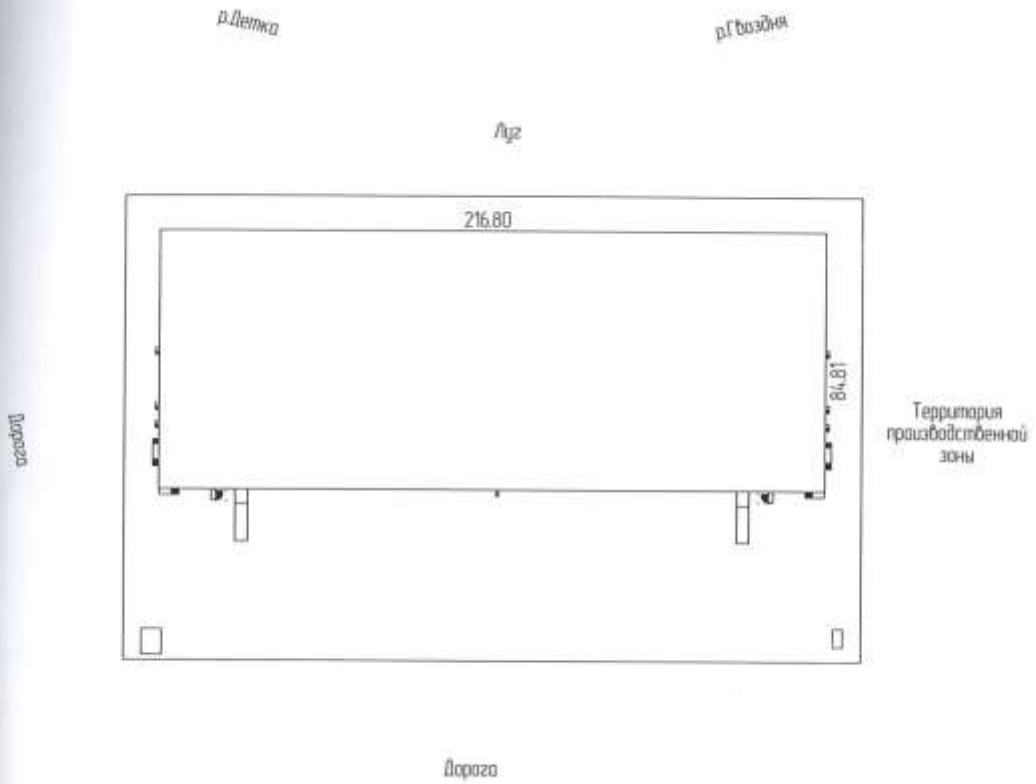
6. План объекта

Складской корпус №1 поз. №1

наименование здания

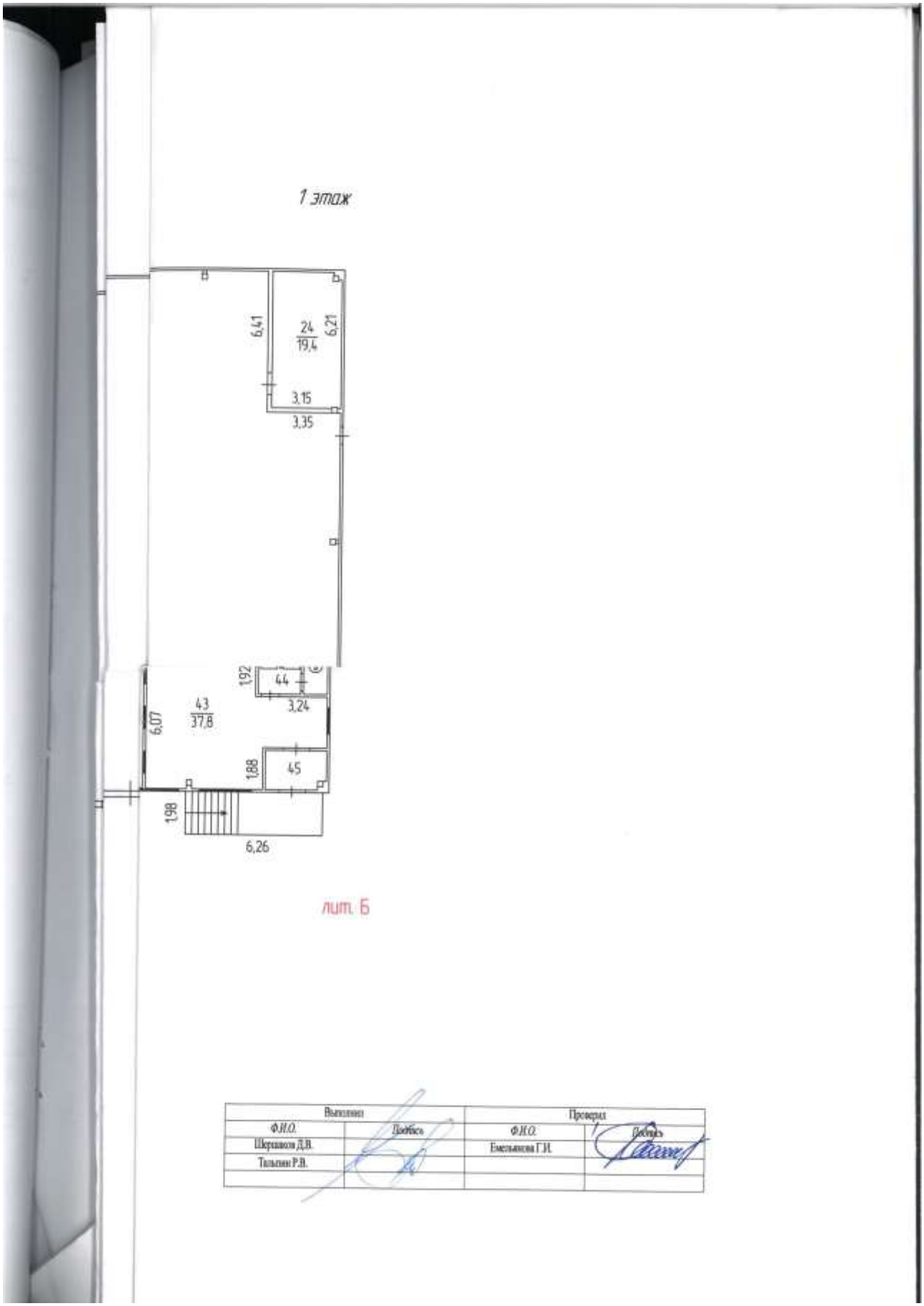
М 1:2000

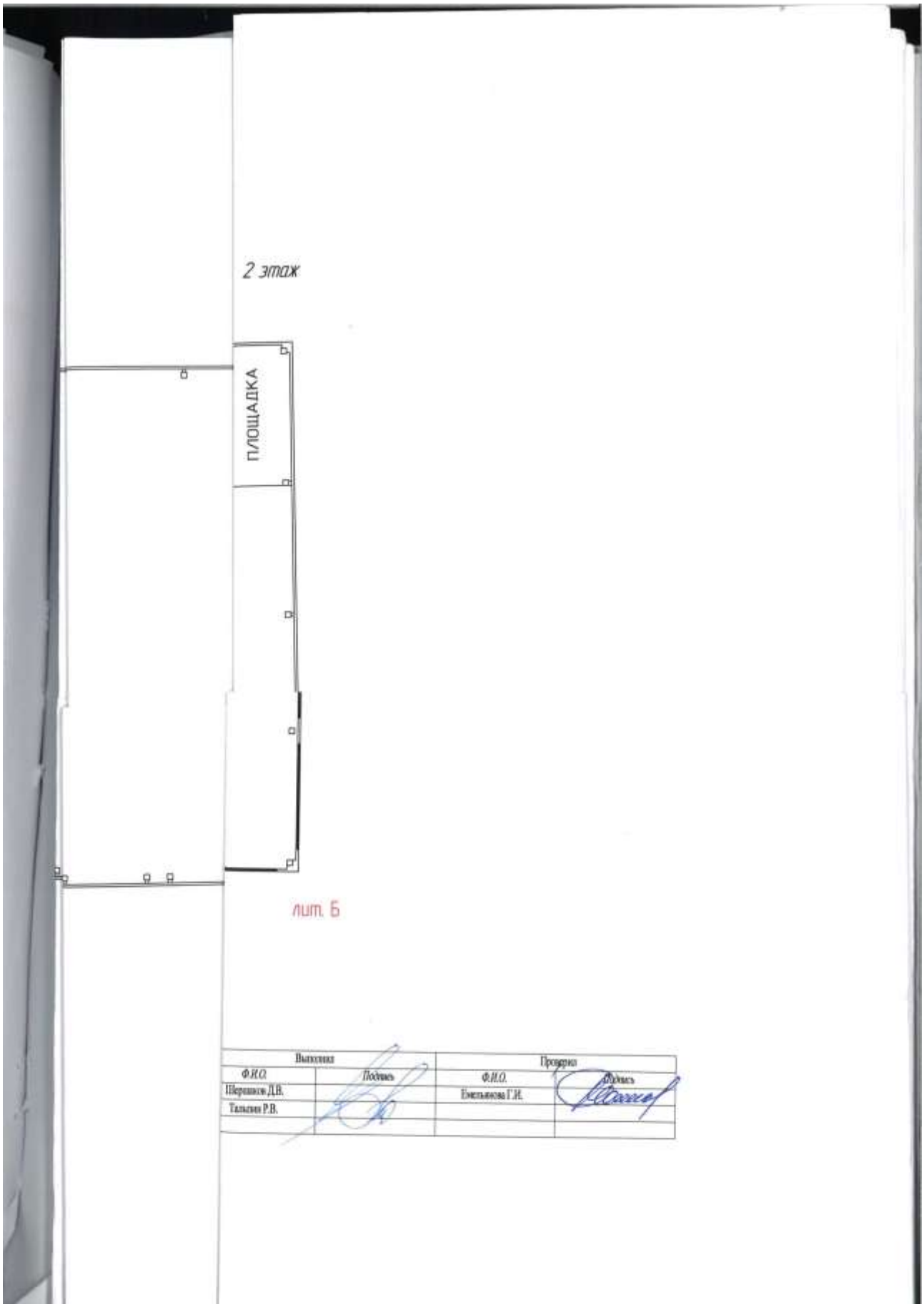
Лист 2 Всего листов 5

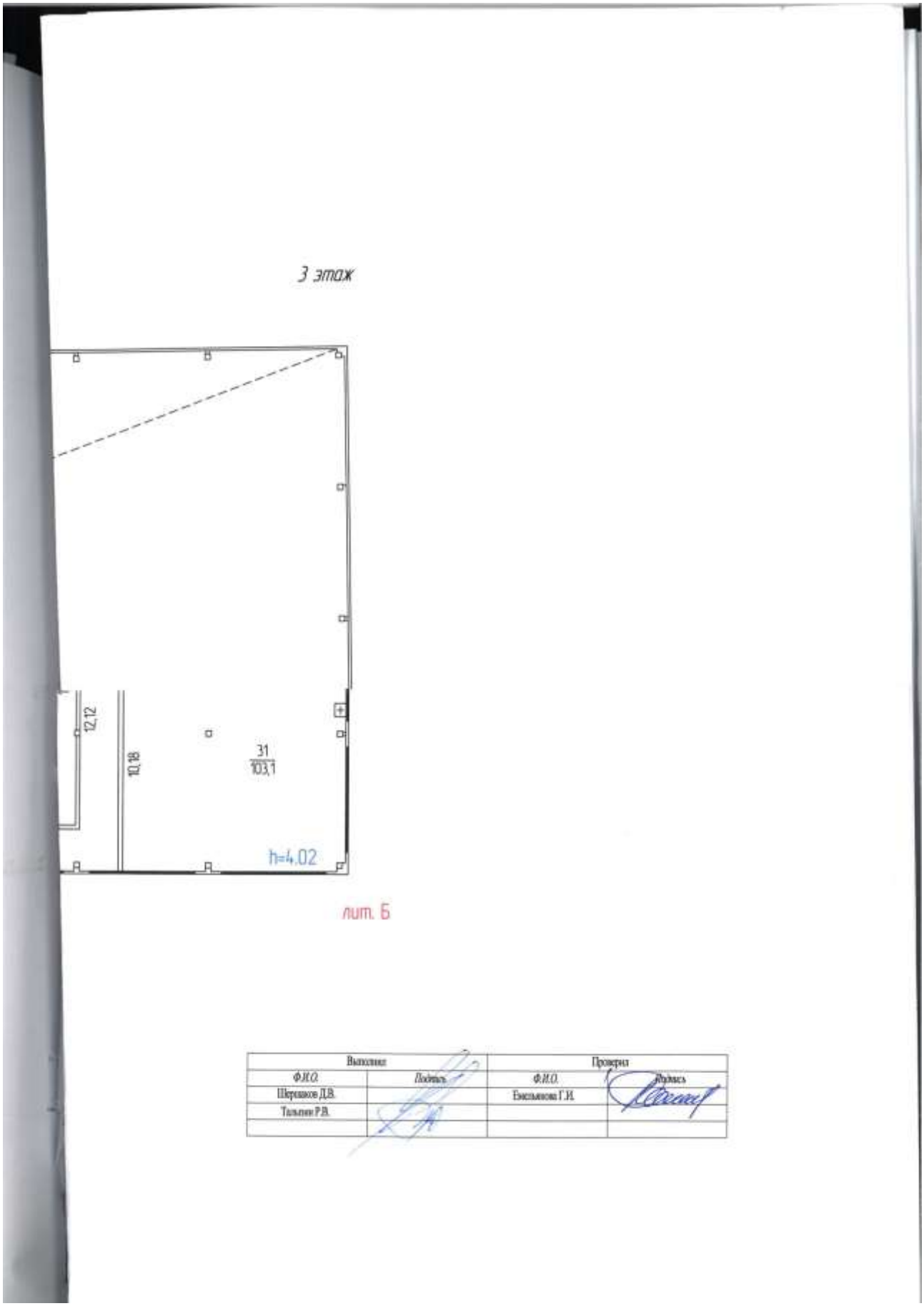


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шершаков Д.В., Талызин Р.В.		*Емельянова Г.И.*	

006-123-122-617


1 этаж
6,41
24
19,4
6,21
3,15
3,35
1,92
44
3,24
43
37,8
6,07
1,88
45
1,98
6,26
лит. Б
Выполнил
Ф.И.О.
Подпись
Шершавов Д.В.
Тальнин Р.В.
Проверил
Ф.И.О.
Подпись
Емельянова Г.И.


2 этаж
ПЛОЩАДКА
лит. Б
Выполнил
Ф.И.О.
Подпись
Шершнев Д.В.
Татьяна Р.В.
Проверил
Ф.И.О.
Подпись
Емельянова Г.И.



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шерешков Д.В.		Емельянова Г.И.	
Тальгин Р.В.			

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
	1	1	1	тамбур	4,6	4,02	
			2	пом. клиентов	38,2		
			3	санузел	4,9		
			4	пом. операторов	108,7		
			5	пост охраны	11,7		
			6	ниж. ниша	1,5		
			7	ВРУ	9,8		
			8	тамбур	2,0		
			9	лестничная клетка	19,4		
			10	кабинет	15,0		
			11	пом. уборочного инвентаря	3,7		
			12	ниж. ниша	0,9		
			13	коридор	41,0		
			14	санузел	3,8		
			15	санузел	7,9		
			16	санузел	8,8		
			17	санузел	9,6		
			18	ниж. ниша	3,6		
			19	пом. уборочной техники	9,0		
			20	пом. зарядки аккумуляторов	25,9	8,22	
			21	тамбур	87,3		
			22	склад	17310,1	12,42	
			23	узел управления пожаротушением	19,5	8,22	
			24	узел управления пожаротушением	19,4		
			25	тамбур	87,3		
			26	пом. зарядки аккумуляторов	25,9		
			27	пом. уборочной техники	9,0	4,02	
			28	ниж. ниша	3,6		
			29	санузел	9,6		
			30	санузел	8,9		
			31	санузел	7,8		
			32	санузел	3,8		
			33	коридор	41,0		
			34	ниж. ниша	0,9		
			35	пом. уборочного инвентаря	3,7		
			36	кабинет	14,9		
			37	лестничная клетка	19,4		
			38	тамбур	2,0		
			39	ВРУ	9,8		
			40	ниж. ниша	1,5		
			41	пост охраны	11,6		
			42	пом. операторов	108,8		
			43	пом. клиентов	37,8		
			44	санузел	4,9		
			45	тамбур	4,6		
	2	1	1	лестничная клетка	19,4	4,02	
			2	офис	269,5		
			3	ниж. ниша	0,6		
			4	санузел	2,6		
			5	санузел	1,5		
			6	санузел	2,1		
			7	санузел	2,1		
			8	санузел	4,4		
			9	санузел	1,7		

006-123-122-617

1	2	3	4	5	6	7	8
	2	1	10	ниж. ниша	2,5	4,02	
			11	комната приема пищи	9,1		
			12	лестничная клетка	19,4		
			13	офис	269,5		
			14	ниж. ниша	0,6		
			15	санузел	2,6		
			16	санузел	1,5		
			17	ниж. ниша	2,6		
			18	комната приема пищи	9,3		
			19	санузел	1,7		
			20	санузел	4,4		
			21	санузел	2,1		
			22	санузел	2,1		
			23	площадка	21,3		
			24	площадка	21,3		
	3	1	1	лестничная клетка	19,4	4,02	
			2	серверная	18,5		
			3	коридор	10,4		
			4	венткамера	75,2		
			5	душевая	10,8		
			6	санузел	10,6		
			7	ниж. ниша	1,8		
			8	санузел	6,0		
			9	санузел	4,5		
			10	душевая	4,1		
			11	гардеробная	34,4		
			12	ниж. ниша	0,6		
			13	коридор	62,5		
			14	комната приема пищи	103,1		
			15	гардеробная	61,0		
			16	антресоль	2195,4	5,22	
			17	коридор	62,5	4,02	
			18	гардеробная	59,5		
			19	санузел	10,6		
			20	ниж. ниша	1,8		
			21	санузел	6,0		
			22	гардеробная	35,9		
			23	ниж. ниша	0,6		
			24	санузел	4,5		
			25	душевая	4,1		
			26	душевая	10,8		
			27	венткамера	75,2		
			28	коридор	10,4		
			29	серверная	18,5		
			30	лестничная клетка	19,4		
			31	комната приема пищи	103,1		
				Всего:	**21898,2**		

086-123-122-617

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц-фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц-наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью "Глобус-Инвест"	собственность	*Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2019/251213711 от 18.03.2019 г.; государственная регистрация права № 50:26:0110729:8-50/026/2017-11 от 08.06.2017 г.*	1 (Нежилое здание, площадь 21898.2 кв.м)

Технический паспорт

Выполнил		**Проверил**	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шершаков Д.В., Талызин Р.В.		*Емельянова Г.И.*	

006-123-122-617

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
( ) листов
Руководитель КПГ №1
Г.И.Емельянцова

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

контрольно-пропускной пункт поз. № КПП 1.1

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*Ж*	
Иное описание местоположения	*Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Наро-Фоминск, у дер.Бекасово, уч.№1*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*276:079-8003*

Технический паспорт составлен по состоянию на *08 июля 2015 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Южный филиал ГУП МО "МОБТИ" Серпуховский отдел	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №4 Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "МОБТИ" **Агапова И.А.**	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Планы этажей здания	5
6	Экспликация к плану этажей здания	6
7	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование *контрольно-пропускной пункт поз. № КПП 1.1*

Год завершения строительства *2015*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *сэндвич-панели*

Количество надземных этажей *1* Количество подземных этажей ___

Строительный объем *232* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *49,9* кв.м

Площадь застройки *65,2* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ___

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) ___ руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

3

4. Состав объекта

№ на плане литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 08 июля 2015 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Ж	**контрольно-пропускной пункт поз. № КПП 1.1**	2 015		

7. План этажа здания

М 1:100 Лист 1 Всего листов 1

1 этаж

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шевцова Т.В.		Агапова И.А.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Ж	1	1	1	тамбур	2,2	2,65	
Ж			2	помещение для дежурного по КПП	13,2		
Ж			3	помещение отдыха	4,3		
Ж			4	санузел	3,0		
Ж			5	помещение ожидания	13,7		
Ж			6	коридор	13,5		
				Всего:	**49,9**		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: ля физических лиц- милия, имя, отчество, аспортные данные; ля юридических лиц- наименование оответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шевцова Т.В.		Агапова Н.А.	

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью
листов.
Руководитель комплексной
производственной группы №4
Южного филиала ГУП МО «МОБТИ»
Серпуховский отдел
(Агапова И.А.)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

контрольно-пропускной пункт поз. № КПП 1.2

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*И*	
Иное описание местоположения	*Московская область,Наро-Фоминский район, городское поселение Наро-Фоминск, у дер.Бекасово, уч.№1*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*276:079-8003*

Технический паспорт составлен по состоянию на *08 июля 2015 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Южный филиал ГУП МО "МОБТИ" Серпуховский отдел	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №4 Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "МОБТИ" **Агапова.И.А.**	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
		1
1	1. Титульный лист	*2*
2	2. Опись (состав) технического паспорта	*3*
3	3. Общие сведения	*4*
4	4. Состав объекта	*5*
5	7. Планы этажей здания М 1:100	*6*
6	8. Экспликация к плану этажей здания	*7*
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование *контрольно-пропускной пункт поз. № КПП 1.2*

Год завершения строительства *2015*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *сэндвич-панели*

Количество надземных этажей *1* Количество подземных этажей

Строительный объем *70* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *15,1* кв.м

Площадь застройки *21,7* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

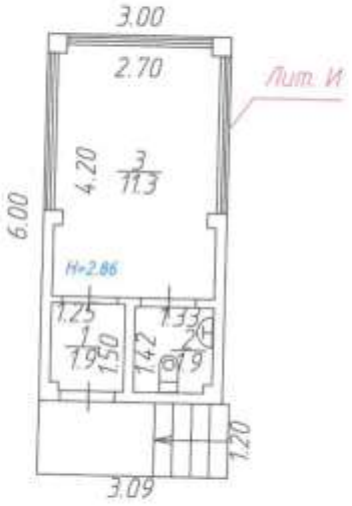
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая с по состоян 08 июля 2 (руб.
1	2	3	4	5
И	**контрольно-пропускной пункт поз. № КПП 1.2**	2015		

7. План этажа здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шевцова Т.В.		Агапова И.А.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
И	1	1	1	тамбур	1,9	2,86	
И			2	санузел	1,9		
И			3	помещение дежурного	11,3		
				Всего:	15,1		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шевцова Т.В.		*Агапова Н.А.*	

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 4 (четыре) листов.
Руководитель комплексной
производственной группы №4
Южного филиала ГУП МО «МОБТИ»
Серпуховский отдел
(Агапова И.А.)

НП «ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»
(НП «Стройпроектэкспертиза»); ОГРН 1107799012958
ИНН 7719288750; КПП: 771901001; ОКПО: 66459013;
Тел. (495) 963-42-11;
www.np-spe.ru, e-mail: info@np-spe.ru

Свидетельство об аккредитация ФСА РФ на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

РОССRU.0001.610045 от 22.01.2013 г. РОССRU.0001.610310 от 28.04.2014 г.

Утверждаю:

Заместитель исполнительного директора
НП «Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий»

О.О. Филиппов

" 24 " июня 2014 г.

М.П.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 77-1-4-0023-14

Объект капитального строительства
Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» (1 этап),
по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1.

Объект негосударственной экспертизы
Проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий.

Дело № 0024-14-НЭП(НП)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Основания для проведения негосударственной экспертизы.

–Заявление о проведении негосударственной экспертизы б/номера, б/даты, от Заявителя – ООО «Проект-Девелопмент»;

–Договор на проведение негосударственной экспертизы № 10/04-04-14 от 07.04.2014 г.

1.2.Идентификационные сведения об объекте капитального строительства.

Наименование объекта: Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» (1 этап).

Строительный адрес: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1.

1.3. Сведения об объекте негосударственной экспертизы.

Проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий.

1.4. Сведения о предмете негосударственной экспертизы.

Предметом негосударственной экспертизы является оценка соответствия проектной документации без сметы результатам инженерных изысканий, а также проектной документации и результатов инженерных изысканий требованиям:

–Федеральный закон РФ № 184-ФЗ от 27.12.2002 «О техническом регулировании»;

–Федеральный закон РФ № 190 - ФЗ от 29.12.2004 «Градостроительный кодекс РФ»;

–Федеральный закон РФ № 123-ФЗ от 22 июля 2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

–Федеральный закон РФ № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

–Постановление правительства РФ № 20 от 19.01.2006 г. «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

–Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 г. № 1047-р «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального Закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

1.5.Технико-экономические характеристики представленного объекта капитального строительства с учётом его вида, функционального назначения и характерных особенностей:

1.5.1. Вид строительства.

Новое строительство.

1.5.2. Функциональное назначение.

Складской комплекс.

1.5.3. Основные ТЭП.

Наименование	Ед. измерения	Количество
Площадь земельного участка по ГПЗУ	га	51,40
Площадь земельного участка в границах проектирования 1 этапа	га	8,85
Площадь застройки 1 этапа	га	1,96
Площадь твердых покрытий	га	4,2
Площадь озеленения	га	2,69
Единовременный объем хранения	т	15100,0
Годовой грузооборот, общий/прием, отпуск	т	1078140,0/539070,0
Суточный грузооборот, общий/прием, отпуск	т	3020,0/1510,0

1.5.4. Источник финансирования.

- Собственные средства застройщика.

1.6. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и выполнивших инженерные изыскания.

Генеральный проектировщик

ООО «ПК «Южная».

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-152-7840387035-097-04 от 18.12.2013 г., выдано НП «Союз проектировщиков нефтяной отрасли северо-запада».

Местонахождение (адрес): 649002, Алтай республика, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, д. 109/2.

ИНН 7840387035

ОГРН 1089847140217

Генеральный директор: Кокарева Е.Э.

Изыскательские организации:

Инженерно-геодезические изыскания

ООО «Геометр».

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-И-003-14092009-00023 от 12 ноября 2010 г., выдано Некоммерческим партнерством «Центральное объединение организаций по инженерным изысканиям для строительства «Центризыскания».

Местонахождение (адрес): 125167, г. Москва, Эльдорадовский пер., д. 5

ИНН7714258819

ОГРН1037700109072

Генеральный директор: Новиков К.В.

Инженерно-геологические изыскания

ООО «ГеоДриллинг».

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства№ 0204.01-2012-5038086415-И-022 от 06 февраля 2012 г., выдано СРО НП «Национальная организация инженеров-изыскателей».

Местонахождение (адрес): 141281, РФ, Московская область, г. Ивантеевка, ул. Заречная, д.1, адм. корпус.

ИНН5038086415

ОГРН1115038006797

Генеральный директор: Латыш К.

Инженерно-экологические изыскания

ООО «ЭкоСтандарт «Технические решения».

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 170-01/И-038 от 06 сентября 2013 г., выданное СРО НП инженеров-изыскателей «ГЕОБАЛТ».

Местонахождение (адрес): 101990, г. Москва, ул. Покровка, д. 22/1, стр. 1.

ИНН7709675951

ОГРН1067746567855

Генеральный директор: Серов М.А.

1.7. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике (техническом заказчике).

Заявитель (технический заказчик):

ООО «Проект-Девелопмент».

Местонахождение (адрес): 620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Восточная, д. 160 А, офис 17.

ИНН 6685042560

КПП 668501001

Директор: Киревич Л.В.

Застройщик:

ООО УК «НараПромИнвест».

Местонахождение (адрес): 143300, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Маршала Жукова, дом 16, пом. 5.

ИНН 5030055849

КПП 503001001

Директор: Сыроватский Ю.В.

1.7.1. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика (если заявитель не является застройщиком).

Договор, подтверждающий полномочия заявителя действовать от имени застройщика № 10/04-04-14 от 04.03.2014 г между Заявителем (техническим заказчиком) - ООО «Проект-Девелопмент» и Застройщиком - ООО УК «НараПромИнвест».

1.8. Иные сведения необходимые для идентификации объекта капитального строительства, исполнителей работ по подготовке документации, заявителя, застройщика.

Договор на выполнение проектных работ № 10/20-03-14-П от 20.03.14 г. между ООО «ПК «Южная» и Застройщиком -ООО «НараПромИнвест».

1.9. Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы.

Не требуется в соответствии с ФЗ № 190-ФЗ, ГСК РФ, ст. 49, часть 6.

2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ, РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2.1.Основания для выполнения инженерных изысканий:

сведения о задании застройщика на выполнение инженерных изысканий (если инженерные изыскания выполнялись на основании договора);

иная информация, определяющая основания и исходные данные для подготовки результатов инженерных изысканий.

–Техническое задание на инженерно-геодезические изыскания № 7/15-08-12 от 15.08.2012 г. на объект: «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» (1 этап), по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1», выданное генпроектировщиком;

–Техническое задание на инженерно-геодезические изыскания № 10/14-02-13 от 14.02.2013 г. на объект: «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» (1 этап), по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1», выданное генпроектировщиком;

–Техническое задание на инженерно-геодезические изыскания № 10/06-05-13 от 06.05.2013 г. на объект: «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» (1 этап), по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1», выданное генпроектировщиком;

–Техническое задание на инженерно-геологические изыскания б/номера, б/даты, на объект: «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» (1 этап), по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1», выданное генпроектировщиком;

–Техническое задание на инженерно-экологические изыскания б/номера, б/даты, на объект: «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» (1 этап), по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1», выданное техническим заказчиком.

2.2.Основания для разработки проектной документации:

сведения о задании застройщика или заказчика на разработку проектной документации (если проектная документация разрабатывалась на основании договора);

сведения о градостроительном плане земельного участка, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

– Задание на проектирование объекта «1 этап строительства промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково», утвержденное застройщиком;

– Градостроительный план земельного участка № RU50524000-55, площадью 51,4049 га, с кадастровым номером земельного участка 50:26:110729:1;

– Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 4970 от 05.06.2012 г. между комитетом по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского муниципального района, Московской области и Застройщиком - ООО УК «НараПромИнвест» (кадастровый номер земельного участка: 50:26:110729:1, площадь земельного участка: 514049 кв.м.).

2.3. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

сведения о результатах обследования технического состояния зданий и сооружений (при их реконструкции или капитальном ремонте), объекта незавершенного строительства;

иная информация об основаниях, исходных данных для проектирования.

–Технические условия № 122/02 от 07.04.2014 г., на присоединение к сетям электроснабжения, выданные ООО «НЭСК»;

–Технические условия № 2014/24-1 от 19.05.2014 г., на присоединение к сетям телефонизации и доступа к сети Интернет, выданные ЗАО «Риал Ком»;

–Технические условия № 011/266 б/даты, на присоединение к автомобильной дороге, выданные Управлением «МОСАВТОДОР»;

–Подключение к сетям водоснабжения – привозная вода;

–Подключение к сетям водоотведения – на основании согласования точки сброса № 08-27/125 от 11.03.2013 г., выданное отделом водных ресурсов по Московской области Московского-Окского БВУ

–Топливоснабжение – дизельное топливо.

3. ОПИСАНИЕ РАССМОТРЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

3.1. Описание результатов инженерных изысканий.

На экспертизу представлены:

–Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям по объекту «Многофункциональный парк «Бекасово-Пожитково», 1 этап (1 корпус)» по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, у д. Бекасово, уч-к 1, выполненный ООО «Геометр», г. Москва, в 2013 году, шифр 1346/12, 1443/13, 1482/13.

–Отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «1 этап строительства промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково», по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1», выполненный ООО «ГеоДриллинг», г. Ивантеевка, в 2014 году, без шифра;

–Отчет по инженерно-экологическим изысканиям по объекту: «Логистический комплекс, расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у дер. Бекасово, уч. № 1», выполненный ООО «ЭкоСтандарт «Технические решения», г. Москва, в 2014 году, шифр 24021/14-ИЭИ-1.

3.1.1. Сведения о выполненных видах, составе, объёме работ и методах выполнения инженерных изысканий:

топографические, инженерно-геологические, экологические, гидрологические, метеорологические и климатические условия территории, на которой предполагается осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, с указанием наличия распространения и проявления геологических и инженерно-

геологических процессов (карст, сели, сейсмичность, склоновые процессы и другие).

3.1.1.1. Инженерно-геодезические изыскания

Топографические условия площадки изысканий.

Рельеф участка изысканий представляет собой слабо - пересеченную местность.

В юго-восточной части расположен пруд, в южной части протекает река. Сведений о наличии опасных природных и техногенных процессов нет.

В Техническом задании № 7/15-08-12 от 15.08.2012 г. указан вид работ: топографическая съемка масштаба 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м на площади 96,3 га. В Техническом задании № 10/14-02-13 от 14.02.2013 г. указан вид работ: топографическая съемка масштаба 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м на площади 13,7 га. В Техническом задании № 10/06-05-13 от 06.05.2013 г. указан вид работ: топографическая съемка масштаба 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м на площади 9,6 га.

Заказчиком предоставлен ситуационный план с нанесенными границами земельного участка. Данные о кадастрах: данных нет

Привязка осуществлялась к виртуальным станциям, созданным спутниковой навигационной сетью СНГО. Съемка выполнялась в системе координат - МСК-50. Система высот Балтийская 1977 г. Пункты съемочного обоснования закреплены на местности. Съемочное обоснование выполнено в виде теодолитного хода. Угловые, линейные и высотные измерения производились тахеометрами Leica TCR 405 № 633463 и Leica TCR 705 № 250581.

Съемка ситуации и рельефа на незастроенной территории производилась методом тахеометрической съемки.

Обработка проводилась с использованием программных комплексов «Credo_DAT» и «AutoCAD2006».

Обследование и съемка подземных коммуникаций и сооружений производились по смотровым колодцам и другим внешним признакам с последующим согласованием для проверки правильности нанесения коммуникаций в инженерных службах района.

По окончании выполнения работ осуществлен контроль и приемка главным инженером ООО «Геометр».

3.1.1.2. Инженерно-геологические изыскания

Инженерно-геологические изыскания выполнялись в январе 2014 г.

Виды и объемы выполненных работ:

- Ударно-канатное бурение скважин d=127 мм – 21 скв./252,0 п.м;
- Статическое зондирование – 7 точек;
- Отбор проб грунта ненарушенной структуры – 32 монолита;
- Определение физических свойств грунтов – 32 определения;
- Определение механических свойств грунтов – 18 определений;
- Определение агрессивности грунтов – 3 определения;
- Определение химического состава воды – 3 определения.

Условия территории (топографические, инженерно-геологические, экологические, гидрологические, метеорологические и климатические), на которой предполагается осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства с указанием выявленных геологических и инженерно-геологических процессов (карст, сели, сейсмичность, склоновые процессы и другие):

В административном отношении исследуемый участок расположен вблизи д. Бекасово Наро-Фоминского района Московской области.

В геоморфологическом отношении площадка изысканий приурочена к Угорско-

Шернинской остаточно-холмистой моренной равнине.

Абсолютные отметки поверхности по устьям скважин изменяются от 207,17 м до 209,91 м.

Категория сложности инженерно-геологических условий района работ – III (сложная).

В геологическом разрезе до глубины 12,0 м выделено 4 инженерно-геологических элемента.

ИГЭ-1 – Почвенно-растительный слой (eQIV). Мощность слоя 0,3-0,4 м.

ИГЭ-2 - Суглинок тугопластичный с включением дресвы до 10 %, сильнопучинистые, серо-коричневый (a,fQII-III). Мощность слоя 1,2-9,4 м.

ИГЭ-3 - Суглинок мягкопластичный с включением дресвы до 10 %, сильнопучинистые, серо-коричневый (a,fQII-III). Мощность слоя 0,9-4,8 м.

ИГЭ-4 - Суглинок тугопластичный с включением дресвы до 10 %, сильнопучинистые, красновато-коричневый (fQII). Мощность слоя 2,3-4,6 м.

Грунты являются неагрессивными по отношению к бетонным и железобетонным конструкциям. По отношению к углеродистой стали грунты среднеагрессивные.

Нормативная глубина сезонного промерзания глинистых грунтов составляет 1,32 м.

Нормативные и расчетные характеристики физико-механических свойств грунтов - при $\alpha = 0,85/0,95$ приведены в таблице:

№№ ИГЭ	Наименование грунтов	Плотность грунта, г/см³	Угол внутреннего трения, град.	Удельное сцепление, кПа	Модуль деформации*, МПа
1	Почвенно-растительный слой	-	-	-	-
2	Суглинок тугопластичный с включением дресвы до 10 %	1,98/1,97	15/15	22/21	-/18
3	Суглинок мягкопластичный с включением дресвы до 10 %	1,98/1,98	13/13	18/17	-/15
4	Суглинок тугопластичный с включением дресвы до 10 %	2,09/2,08	19/19	27/26	-/25

* - в числителе при естественной влажности, в знаменателе в водонасыщенном состоянии

Подземные грунтовые воды на период изысканий (январь 2014 г.) вскрыты на глубине 0,3-1,5 м (абс. отм. 206,87-208,90 м). Водовмещающими грунтами являются суглинки ИГЭ-2 и ИГЭ-3. Воды безнапорные.

По степени агрессивного воздействия жидкой неорганической среды на бетон марки W 4 по водонепроницаемости на портландцементе вода слабоагрессивная по содержанию углекислоты, на бетоны остальных марок по водонепроницаемости на остальных типах цемента вода неагрессивная.

По степени агрессивного воздействия на арматуру железобетонных конструкций вода при постоянном погружении неагрессивная, при периодическом смачивании - слабоагрессивная.

К металлическим конструкциям при свободном доступе кислорода - среднеагрессивная.

Участок относится к постоянно подтопленным в естественных условиях (I –А-1).

Специфические грунты на площадке проектируемого строительства на момент изысканий до глубины 12 м не вскрыты.

В соответствии со СНиП II-7-81* сейсмичность района изысканий (Московская обл.) по карте А менее 6 баллов, по карте В менее 6 баллов, по карте С 6 баллов.

Категории грунтов по сейсмическим свойствам: II – суглинки тугопластичные (IL <0,5), III – суглинки мягкопластичные (IL >0,5). Категория грунтов в целом по площадке строительства – III.

В соответствии с п. 1.4 СНиП II-7-81* сейсмичность площадки строительства составляет по карте А менее 6 баллов, по карте В менее 6 баллов, по карте С 6 баллов.

3.1.1.3. Инженерно-экологические изыскания

Сведения о составе, объеме и методах выполнения инженерных изысканий.

Участок изысканий расположен у деревни Бекасово, городского поселения Наро-Фоминск, Московской области.

Древесная растительность на территории участка практически отсутствует, местами встречаются стоящие небольшими группами деревья и кустарники.

Водные объекты в границах участка отсутствуют.

Полевые работы выполнены в сентябре 2012 года.

При проведении исследований были отобраны пробы почвы:

- для санитарно-токсикологического анализа – 5 поверхностных проб с глубины 0,0-0,2 м;

- для санитарно-микробиологического анализа – 30 поверхностных проб с глубины 0,0-0,2 м;

- для санитарно-паразитологического анализа – 5 поверхностных проб с глубины 0,0-0,2 м;

- для гамма-спектрометрического анализа – 15 поверхностных проб с глубины 0,0-0,2 м.

По суммарному показателю загрязнения неорганическими соединениями почвы относятся к «чистой» категории загрязнения.

По микробиологическим и паразитологическим показателям пробы почвы относятся к «чистой» категории загрязнения.

Почвы с участка могут быть использованы без ограничений.

По результатам исследований максимальные значения эффективной удельной активности естественных радионуклидов (ЕРН) в поверхностных грунтах Аэфф составили от 103,19 до 112,9 Бк/кг, что не превышает допустимый нормативный уровень (370 Бк/кг), установленный для материалов 1-го класса, используемых в строительстве без ограничений.

Для оценки внешнего гамма-излучения и в целях выявления возможных радиационных аномалий территория участка подвергнута поисковой пешеходной гамма-съемке с непрерывным прослушиванием в режиме поиска по прямолинейным параллельным маршрутным профилям с интервалом 20-25 метров. Расстояние блока детектирования поискового гамма-радиометра от земли – 0,1-0,3 м. Измерения и оценка мощности эквивалентной дозы гамма-излучения проведены дозиметром-радиометром в 514-х контрольных точках на высоте 1 м от поверхности земли. По результатам радиационного обследования поверхностных радиационных аномалий на участке не выявлено, гамма-фон не отличается от присущего данной местности естественного гамма-фона (показания поискового прибора находятся в диапазоне 8-16 мкР/ч). Измеренные значения МЭД гамма-излучения на участке: среднее значение - 0,104 мкЗв/ч; максимальное значение - 0,16 мкЗв/ч; диапазон значений - от 0,08 до 0,16 мкЗв/ч Измеренные значения МЭД гамма-излучения не превышают установленный гигиенический норматив 0,3 мкЗв/ч.

В целях оценки потенциальной радоноопасности участка выполнено измерение

эквивалентной равновесной объемной активности (ЭРОА) радона и торона в эксплуатируемом здании, расположенном в непосредственной близости от обследуемого участка (одноэтажный индивидуальный жилой дом по адресу: дер. Бекасово, д. 2), с последующим расчетом верхней границы среднегодового значения ЭРОА дочерних продуктов радона.

Максимальное расчетное значение среднегодовой ЭРОА изотопов радона составило 36,14 Бк/м3. Принимая во внимание относительно невысокие уровни удельной активности материнского по отношению к радону радия (Ra-226) в приповерхностном слое грунта (удельная активность Ra-226 на участке определен на уровне от 21,52 Бк/кг до 31,51 Бк/кг, среднее значение 27,47 Бк/кг), обследованный участок классифицирован как радонобезопасный.

3.1.2. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в результаты инженерных изысканий.

Инженерно-экологические изыскания

Отчет дополнен сведениями о результатах измерений эквивалентной равновесной объемной активности (ЭРОА) радона и торона в эксплуатируемом здании, расположенном в непосредственной близости от обследуемого участка (одноэтажный индивидуальный жилой дом по адресу: дер. Бекасово, д. 2), с последующим расчетом верхней границы среднегодового значения ЭРОА дочерних продуктов радона.

Отчет дополнен рекомендациями по проведению определения плотности потока радона (ППР) в пределах площади застройки на стадии строительства.

3.1.3. Иная информация об основных данных рассмотренных результатов инженерных изысканий.

Отсутствует.

3.2.Описание проектной документации.

3.2.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации.

Шифр 64/1-1/10, выполненные в 2014 г.

Раздел 1 «Пояснительная записка».

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка».

Раздел 3 «Архитектурные решения».

Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения».

Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»:

5.1. Подраздел «Система электроснабжения».

5.2.Подраздел «Система водоснабжения».

5.3. Подраздел «Система водоотведения».

5.4. Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети».

5.5.Подраздел «Сети связи».

5.7. Подраздел «Технологические решения».

Раздел 6 «Проект организации строительства».

Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды».

Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».

Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов».

Раздел 10.1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов

капитального строительства».

Раздел 11.1 «Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов».

3.2.2. Схема планировочной организации земельного участка

Основания для проектирования.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)* № RU50524000-55, подготовленного Председателем Комитета градостроительства Администрации Наро-Фоминского муниципального района Московской области, утвержденного постановлением Администрации городского поселения Наро-Фоминск от 02.04.2013 г. № 164. Кадастровый номер земельного участка 50:26:110729:1. Площадь 51,4049 га.

Ограничения по участку – охранные зоны инженерных сетей.

Объекты капитального строительства и объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на участке отсутствуют.

* Сведения о регламентируемых параметрах ГПЗУ приведены в таблице ТЭП данного раздела.

Градостроительная проработка «Промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково», по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г/пос. Наро-Фоминск, у дер. Бекасово, уч. 1; (разработана МуП «Архитектура и градостроительство» 13.08.2012 г, согласована Комитетом градостроительства Администрации Наро-Фоминского муниципального района, Комитетом по Управлению Имуществом, Департаментом Росприроднадзора по ЦФО, ГУП МО «НИиПИ градостроительства».

Проект планировки территории размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково», Московская область, Наро-Фоминский район, г/пос. Наро-Фоминск, у дер. Бекасово, уч. 1; (разработан ООО «Мастерская архитектора Гришинчука», 2014 г, утвержден: ГУП МО «НИиПИградостраительства» № 15/386-2500 от 19.12.2012 г.

Характеристика земельного участка.

Земельный участок, предназначенный под капитальное строительство промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково», общей площадью 51,4 га, расположен по адресу: Московская область, Наро-Фоминский г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1.

Категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Территория участка граничит: с севера – земли городского поселения Наро-Фоминск, в 85 м территория садоводческого товарищества «Элетап»; с северо-востока – земли ГЛФ, в 35 м территория СНТ «Элетап»; с востока – земли городского поселения Наро-Фоминск, в 40 м железная дорога (ст. Бекасово-Сортировочная – ст. Пожитково); с запада – земли городского поселения Наро-Фоминск, в 85 м СНТ «Смородинка»; с юго-востока – земли городского поселения Наро-Фоминск, в 20 м ИЖЗ д. Бекасово; с юга – земли городского поселения Наро-Фоминск, в 80 м ИЖЗ д. Пожитково.

С восточной стороны участка проходит ЛЭП 10 кВ, в охранной зоне которой не

планируется строительство зданий и сооружений. Вдоль восточной границы на расстоянии более 50 м протекает ручей Гвоздянка. Рассматриваемый участок расположен вне водоохранных зон водных объектов и вне санитарно-защитных зон промышленных предприятий.

В юго-восточной части земельного участка согласно отчету о проведении археологических исследований располагается зона распространения культурного слоя селища 1 «Сельцо Бекасово» XVII-XVIIIвв (технический отчет о проведении научно-исследовательских работ по теме: «Археологические исследования - детальная разведка селища 1 «Сельцо Бекасово» XVII-XVIIIвв.).

Участок свободен от застройки.

В геоморфологическом отношении площадка изысканий приурочена к Угорско-Шернинской остаточно-холмистой моренной равнине. Абсолютные отметки поверхности по устьям скважин изменяются от 207,17 м до 209,91 м.

По климатическому районированию территории РФ район отнесен к подрайону IIВ (СНиП 23-01-99). Сейсмичность района по СНиП II-7-81* менее 6 баллов.

Проектные решения.

На земельном участке предусмотрено размещение зданий и сооружений I этапа строительства:

- складского корпуса № 1 поз. № 1 по СПОЗУ; габаритные размеры в осях - 216 м х 84 м, максимальная высота от планировочной отметки земли до верха парапета 14,1 м;
- контрольно-пропускных пунктов поз. № КПП1.1-1.2 по СПОЗУ;
- трансформаторной подстанции поз. № ТП1 по СПОЗУ;
- дизельной электростанций поз. № ДЭС1 по СПОЗУ;
- очистных сооружений бытовых стоков поз. № ОС1.1-ОС1.3 по СПОЗУ;
- очистных сооружений дождевых стоков поз. № ЛОС1-2 по СПОЗУ;
- насосной станции 1-го подъема поз. № В1.1-В1.2 по СПОЗУ;
- насосной станции 2-го подъема поз. № В1.3 по СПОЗУ;
- резервуаров запаса противопожарной воды поз. № В1.4-В1.5 по СПОЗУ;
- дизельной электростанции поз. № ДЭС(В)1 по СПОЗУ;
- трансформаторной подстанции поз. № ТП(В)1 по СПОЗУ;
- газорегуляторного пункта поз. № ГРП1 по СПОЗУ;
- распределительной подстанции поз. № РТП1 по СПОЗУ.

Инженерные здания и сооружения, необходимые для функционирования каждого складского здания (ТП, ДЭС, очистные сооружения бытовых стоков, локальные очистные сооружения), размещены около каждого проектируемого корпуса.

Вертикальная планировка участка выполнена в максимальном приближении к отметкам существующего рельефа, существующих дорог, с условием обеспечения отвода поверхностных вод и оптимальной высотной привязки зданий. Перепад отметок рельефа и требование технологического процесса предлагают на площадке сплошную вертикальную планировку с созданием горизонтальных террас.

Отвод поверхностных вод от зданий и сооружений производится по спланированной под проектные уклоны поверхности в лотки проездов и далее в сеть ливневой канализации ина проектируемые очистные сооружения ливневых стоков. Проектные продольные уклоны по лоткам проездов приняты в пределах 5 ‰ х 30 ‰. Поперечные уклоны приняты 20 ‰.

Поступление товаров на склады и отправление товаров в торговую сеть осуществляется автомобильным транспортом. Основной въезд на проектируемую территорию I этапа строительства устраивается в юго-восточной части земельного участка, согласно техническим

условиям № 0011/200, выданным «МОСАВТОДОР» от дороги «Наро-Фоминск - Бекасово».

Схемой планировочной организации земельного участка предусмотрены внутриплощадочные проезды не менее 7,5 м шириной, радиусом поворотов не менее 6 м, пожарные проезды шириной не менее 6 м, тротуары шириной от 1,0 до 2,5 м. Вокруг здания выполнена отмостка из ж/б плитки шириной не менее 2,0 м. Радиусы закругления проезжей части по бортовому камню на планируемой территории приняты от 5 до 50 м.

Движение транспорта организовано по двухсторонней схеме, обеспечивающей проезд технологического транспорта, пожарных машин и подъезд к пожарным гидрантам.

Предусмотрено освещение территории, размещение сертифицированных МАФ (скамьи, урны, цветочницы) у основных входов в складские корпуса и на площадках отдыха.

Для сбора твердых бытовых отходов устраиваются площадки мусоросборников на территории комплекса.

В качестве мероприятий по обеспечению беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения предусматривается безбарьерный доступ на первый этаж административных помещений и 2 машиноместа на парковках легкового транспорта.

Территория ограждается. Озеленение выполняется устройством газонов.

Количество машиномест для сотрудников комплекса определено по СНиП 2.07.01-89* и ТСН 30-303-2000.

Наименование объекта	Расчетные единицы		Расчетное число машиномест	
	ТСН 30-303-2000	СНиП 2.07.01-89*	ТСН 30-303-2000	СНиП 2.07.01-89*
Число работающих в складском корпусе № 1 (СПОЗУ № 1) -144 чел.	10 м/мест на 100 работающих	7-10м/мест на 100 работающих	14	10-14
Число работающих в КПП1-3 – 3чел.	-//-	-//-	1	1
ВСЕГО:			15	11-15

Предусмотрены стоянки на 28 мест для легковых автомобилей около въезда на территорию промышленного округа и у административно-бытовых частей логистического складского корпуса № 1.

Стоянки для грузового транспорта размещаются на участке I-й этапа строительства:

- на территории логистического складского корпуса № 1 – 46 мест
- на общей территории логистического комплекса – 64 мест
- для технологического отстоя грузового транспорта– 32 мест

По классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 предприятие относятся к V классу опасности, для которого размер нормативной санитарно-защитной зоны установлен 50 м. С северо-востока и юго-востока от проектируемого объекта располагаются земли индивидуальной жилой застройкой на расстоянии менее нормативной СЗЗ. Для согласования уменьшения нормативной СЗЗ выполняется проектная документация обоснования сокращения СЗЗ. Обоснование размера санитарно-защитной зоны проектируемого объекта изложено в разделе № 8 ПМООС настоящей проектной документации.

Объект присоединен к существующим и проектируемым сетям, в т.ч. обеспечен противопожарно-хозяйственным водопроводом, бытовой и ливневой канализацией, сетями газоснабжения, электроснабжения и наружного освещения, связи.

Сравнительная таблица показателей ГПЗУ/Проектные решения

(показатели определяются в границах ГПЗУ)

Наименование показателей	Проектные решения	Показатели ГПЗУ	Баланс территории
Площадь участка комплекса в границах отвода, га	51,4	51,4049	-
Площадь участка в границах проектирования 1 этапа, га	8,85	не установлено	100 %
Площадь застройки 1 этапа, га	1,96	-«-	22 %
Площадь твердых покрытий на участке этапа, га	4,2	-«-	47,5 %
Площадь зеленых насаждений на участке этапа, га	2,69	-«-	30,5 %
Высота здания до верхней отметки, м	14,1	не более 15	-
Количество этажей (складская часть корп. № 1)	1	не более 2	-
Вид разрешенного использования земельного участка	соответствует	под размещение промышленного округа в форме многофункционального парка	-
Минимальные отступы объекта капитального строительства от границ участка (место допустимого размещения) – в соответствии с Чертежом ГПЗУ	обеспечено	Граница зоны допустимого размещения совпадает с границей участка.	-
Ограничения по участку	учтено	охранная зона электрокабеля 0,6 м, кабеля связи 0,6 м	-

3.2.3. Архитектурные и объёмно-планировочные решения

Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» расположен по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1.

Проектной документацией предусмотрено поэтапное строительство зданий и сооружений, сетей инженерно-технического обеспечения и дорог. Очередность строительства сформирована таким образом, что комплекс сможет функционировать уже после сдачи в эксплуатацию 1 этапа.

Комплекс обеспечен всей инженерной инфраструктурой.

Объемно-планировочные и фасадные решения сооружений обусловлены территорией застройки и функциональной целесообразностью. Цветовое решение фасадов - использование серого цвета — RAL 9006 , синего - RAL 5005.

Здания и сооружения комплекса являются объектами капитального строительства, относятся ко 2 уровню ответственности.

Складской корпус поз. № 1 по СПОЗУ.

Проектируемое здание склада предназначено для хранения товаров народного потребления. ЛВЖ, ГЖ, аэрозоли в состав хранимых материалов на складе не входят.

Температура помещений складов в зимний период +16°С, АБЧ +20°С.

Здание каркасное одноэтажное, правильной формы в плане, габаритные размеры в осях - 216 м х 84 м. Максимальная высота от планировочной отметки земли до верха парапета 14,1

м.

Складская часть - одноэтажная. Антресоль - комплектовочная, расположена на отметке +7,2 м, предусмотрена шириной 12 м в осях (4-13)/(А-Б). Минимальная высота до низа выступающих конструкций от пола 1 этажа 12,0 м. Административно-бытовой блоки расположены по главному фасаду по краям здания. АБЧ № 1 и АБЧ № 2 - 3-х этажные, высота этажа - 4,2 м. Отметка уровня чистого пола 1 этажа назначена с учетом обеспечения высоты 1,2 м от уровня земли, в местах подъезда грузового транспорта, что соответствует абсолютной отметке - «209,6». Зоны разгрузки погрузки предусмотрены с 1-ой стороны здания. Загрузка и отгрузка производится через подъемно-секционные ворота с уравнивающими платформами типа «доклевеллер» и герметизаторами типа «докшелтер». В складском корпусе предусмотрены два заезда мелкотоннажного транспорта по пандусу на уровень пола 1 этажа.

В складе предусмотрены помещение инженерно-технического обеспечения, высотой 3,2 м. Высота помещений зарядки аккумуляторных 7,2 м. Въезд в помещение зарядки аккумуляторов осуществляется через тамбур-шлюз оснащенный системой подпора воздуха и противопожарными воротами.

Состав помещений

Складская зона:

- 1 уровень:
- складское помещение;
- помещения зарядки аккумуляторов с тамбуром - узелы управления пожаротушением;
- места уборочной техники;
- 2 уровень:
- комплектовочная (антресоль) в зоне приемки сухого склада;
- техническая площадка;

Административно-бытовой блок АБЧ № 1, АБЧ № 2

- 1 этаж:
- пожарный пост, пост охраны;
- помещения операторов;
- туалеты, помещение уборочного инвентаря;
- помещение уборочной техники;
- рабочие комнаты;
- электрощитовая;
- 2 этаж:
- офисные помещения;
- помещение приема пищи;
- санузлы;
- 3 этаж:
- мужская раздевалка для рабочих склада с санузлом и душевыми;
- женская раздевалка для рабочих склада с санузлом и душевыми;
- универсальный санузел;
- серверная;
- венткамера;
- офисное помещение;

Режим работы

Административные службы - 1 смена, 8 часов;

Производство - 2 смены по 8 часов.

Общая численность персонала складского корпуса № 1-210 человек, численность

персонала в максимальную смену - 146 человек.

Кровля предусмотрена неэксплуатируемая на основании сертифицированной конструкции «СК1КУ» и изготавливаемая и монтируемая в соответствии с руководством по проектированию и устройству кровли. Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом. В соответствии с СП 17.13330.2011 п. 9.2 на кровле предусмотрены парапетные воронки для аварийного водоотвода.

В целях освещения и дымоудаления на кровле склада предусмотрены люки дымоудаления на металлическом каркасе.

Отделка

Склады:

Полы: склада - шлифованный упрочненный бетон, аккумуляторной - наливной.

Стены: отделка сэндвич-панелей - заводская окраска. Отделка пенобетонных стен аккумуляторных, венткамер, помещений ремонта техники - водоэмульсионная покраска по штукатурке.

АБЧ и рабочие помещения:

Офисные помещения, вестибюли, операторские, помещения охраны, коридоры, тамбуры, серверные:

- полы: керамогранит;
- стены: стекломагнезитовые плиты с заводскими акриловым покрытием;
- потолки: подвесные типа «Армстронг» или «Грильято»;

Отделка санузлов, душевых:

- полы: керамогранитная плитка;
- стены: керамическая плитка по влагостойкому гипсокартону с шумоизозящией;
- потолки: подвесные влагостойкие (типа «Армстронг»);

Лестничные марши и коридоры:

- полы: керамогранит;
- потолки: водоэмульсионная покраска;
- стены: алюминиевый/нержавеющий рифленый лист, высотой не менее метра и стеклomагнезитовые плиты с заводским акриловым покрытием.

Технические помещения, помещения уборочных машин, венткамеры:

- полы: керамическая плитка с гидроизоляцией, бетонные;
- стены и потолки: водоэмульсионная покраска.

Аккумуляторная комната:

- полы: специальный полимерный состав, рассчитанный на пролив кислоты;
- стены: до отметки +1,500 мм от уровня пола окрашивается краской стойкой к воздействию кислоты

Защита от шума.

В помещениях с повышенным источником шума (венткамеры), смежных с административными помещениями, предусмотрена звукоизолирующая отделка стен и перекрытий. Перегородки в помещениях с высоким уровнем шума предусмотрены каркасные с двухслойными обшивками из гипсокартонных листов с индексом звукоизоляции Rw: 58дБ.

Естественное освещение.

В административно-бытовых вставках и встройках все рабочие комнаты, помещения операторов, помещения приема пищи, охраны и медкабинет обеспечены естественным освещением. В рабочих комнатах и кабинетах коэффициент естественного освещения не менее 0,7, разряд зрительной работы IV. Коэффициент освещения рабочей поверхности в

характерной рабочей комнате равен 13,7, что превышает нормативный показатель КЕО 0,7.Количество оконных проемов принято в связи с общей стилистикой фасадного решения.

Сооружения инженерной инфраструктуры.

КПП (поз. КПП 1.1 по СПОЗУ).

Габаритные размеры здания в осях 6,0х8,0 м. Здание - одноэтажное. Отметка до низа покрытия + 3,0м. Высота от планировочной отметки земли до верха парапета 3,8 м.

Минимальная высота до низа балок покрытия - 3.0 м.

Наружные стены и фасады - трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты на основе базальтового волокна на синтетическом связующем. Толщина панелей для обеспечения расчетной температуры принята – 120 мм.

Кровля плоская, водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом

Покрытие - профнастил по металлическим балкам.

Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТ 24698-81 и 6629-88.

Состав помещений: помещение дежурного и санузел.

Отделка помещений:

полы: керамогранит; стены: декорированный СМЛТ;

потолки: подвесные типа «Армстронг», металлическая рейка.

КПП (поз. КПП 1.2 по СПОЗУ).

Габаритные размеры здания в осях 2,8х5,8 м. Здание - одноэтажное. Отметка до низа покрытия + 3,0 м. Высота от планировочной отметки земли до верха парапета 5 м.

Наружные стены и фасады - трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты на основе базальтового волокна на синтетическом связующем. Толщина панелей для обеспечения расчетной температуры принята – 120 мм.

Кровля плоская, водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом.

Цокольная панель - трехслойная сборная железобетонная, не требующая дополнительной отделки из бетона В35, W8, F150, с утеплителем из экструзионногопенополистирола марки М35, толщиной 80 мм.

Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТ 24698-81 и 6629-88.

Состав помещений: помещение дежурного и санузел.

Отделка помещений:

- полы: керамогранит;
- стены: декорированный СМЛ,
- потолки: подвесные типа «Армстронг», металлическая рейка.

Насосная станция II подъема (поз. В1.3 по СПОЗУ).

Здание - одноэтажное. Габаритные размеры 24,0 х 12,0 м в осях.

За отметку 0,000 - принят уровень чистого пола 1 этажа.

Минимальная высота до низа балок покрытия - 4.5 м. Высота от планировочной отметки земли до верха парапета 5,5 м.

Наружные стены и фасады - трехслойные сэндвич панели аналога с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты на основе базальтового волокна на синтетическом связующем. Толщина панелей для обеспечения расчетной температуры принята – 120 мм.

Кровля плоская, водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом.

Покрытие - профнастил по металлическим балкам.

Цокольная панель — трехслойная сборная железобетонная, не требующая дополнительной отделки из бетона В35, W8, F150, с утеплителем из

экструзионногопенополистирола марки М35, толщиной 80 мм.

Отделка:

- полы: плитка;
- стены: водоэмульсионная покраска;

Две трансформаторные подстанция БКТП (поз. ТП1 и ТП(В)1 по СПОЗУ).

Сооружения комплектные блочные, заводского изготовления, устанавливается на фундамент из монолитного железобетона, предусмотрено по типовой проектной документации.

Проектная документация ТП - из каталогов производства фирмы-изготовителя.

Дизельные электростанции (поз. ДЭС1 и ДЭС(В)1 по СПОЗУ).

Сооружение комплектное блочное, заводского изготовления, предусмотрено по типовой проектной документации, устанавливается на фундамент из монолитного железобетона.

Ограждающие конструкции - сэндвич-панели с заполнением из минеральной ваты на синтетическом связующем.

Газораспределительный пункт (поз. ГРП1 по СПОЗУ).

Сооружение комплектное блочное, заводского изготовления, предусмотрено по типовой проектной документации, устанавливается на фундамент из монолитного железобетона.

Ограждающие конструкции - сэндвич-панели с заполнением из минеральной ваты на синтетическом связующем.

Резервуар запаса противопожарной воды (поз. № В1.4-В1.5 по СПОЗУ).

Резервуар металлический вертикальный, цилиндрические диаметром 9,36 м заводского изготовления.

Очистные сооружения бытовых стоков (поз. №ОС1.1-ОС1.2 по СПОЗУ).

Сооружения полного заводского изготовления.

Котельная (поз. № К1 по СПОЗУ).

Проектируемая котельная – пристроенная, без постоянного присутствия персонала, заводского изготовления серии «БМК СТМ», тип МВКУ-2,5 ГД (сертификат соответствия Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии № РОСС RU.МП07.Н00505, срок действия с 23.11.2011 г. по 22.11.2014 г., на блочные модульные котельные серии «БМК СТМ», типов: МВКУ, ПКМ, МКУ, мощностью от 0,1 до 40 МВт, по ТУ 4938-001-78579490-2008).

Здание в плане имеет прямоугольную форму, одноэтажное. Размер 4,0 х 12,0 м. Высота здания у парапета – 3,156 м.

Расстояние от котельной до открывающихся проемов основного здания, более 2 м по горизонтали, и более 8 м по вертикали.

Смежно с котельной расположено помещение без постоянного пребывания людей.

Здание котельной состоит из блок-модуля. Блок-модуль котельной конструктивно представляет собой транспортабельный утепленный металлический пространственный сварной каркас с внутренней и наружной отделкой полностью заводской готовности.

Каркас котельной выполнен из металлических профилей.

Стены - из стеновых сэндвич-панелей толщиной 100 мм.

Кровля – из кровельных сэндвич-панелей толщиной 120 мм.

Дверь – противопожарная металлическая.

Пол – из металлического листа «чечевичного» рифления с покрытием. В основании котельной – металлическая рама из швеллера.

Предусмотрено крепление дымовых труб, Ду350, Н=18,0 м. к колоннам основного здания при помощи хомутов.

ТЭП зданий и сооружений

Наименование	Ед. измерения	Количество
Складской корпус (поз. № 1 по СПОЗУ)		
Этажность	эт.	1-3
Количество этажей	эт.	1-3
Площадь застройки	м.кв.	18462,2
Общая площадь	м.кв.	21595,3
Строительный объем, всего в т.ч.: - надземной части (ниже отм. 0,000) - подземной части (выше отм. 0,000)	м. куб.	248572,8 248572,8 0,0
КПП (поз. № КПП 1.1 по СПОЗУ)		
Этажность	эт.	1
Количество этажей	эт.	1
Площадь застройки	м.кв.	54,0
Общая площадь	м.кв.	49,3
Строительный объем, всего в т.ч.: - надземной части (ниже отм. 0,000) - подземной части (выше отм. 0,000)	м. куб.	138,0 138,0 0,0
КПП (поз. № КПП 1.2 по СПОЗУ)		
Этажность	эт.	1
Количество этажей	эт.	1
Площадь застройки	м.кв.	21,0
Общая площадь	м.кв.	15,1
Строительный объем, всего в т.ч.: - надземной части (ниже отм. 0,000) - подземной части (выше отм. 0,000)	м. куб.	45,3 45,3 -
Трансформаторная подстанция (поз. № ТП 1 по СПОЗУ)		
Этажность	эт.	1
Площадь застройки	м.кв.	4,65
Дизельная электростанция (поз. № ДЭС 1 по СПОЗУ)		
Этажность	эт.	1
Площадь застройки	м.кв.	4,65

Насосные станции 1-го подъема (поз. № В 1.1-В 1.2) по СПОЗУ)		
Этажность	эт.	1
Площадь застройки	м.кв.	28,0
Насосная станция 2-го подъема (поз. № В 1.3 по СПОЗУ)		
Этажность	эт.	1
Площадь застройки	м.кв.	305,0
Котельная (поз. № К 1 по СПОЗУ)		
Этажность	эт.	1
Площадь застройки	м.кв.	60,0
Газорегуляторный пункт (поз. № ГРП 1 по СПОЗУ)		
Этажность	эт.	1
Площадь застройки	м.кв.	23,0

*на основании ТУ № 011/266 б/даты, на присоединение к автомобильной дороге, выданные Управлением «Мосавтодор».

3.2.4. Конструктивные и объёмно-планировочные решения

Условия строительства.

В административном отношении площадка строительства находится у д. Бекасово Наро-Фоминского района Московской области.

- Уровень ответственности здания – нормальный.
- Климатический район строительства – II В.
- Температура воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0.92 - минус 28°;
- Снеговой район в соответствии с СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия» - III (расчетное значение веса снегового покрова на 1м2 горизонтальной поверхности - 180 кг/м2).
- Ветровой район в соответствии с СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия» - I (нормативное значение ветрового давления - 23 кг/м2).
- Сейсмичность площадки строительства в соответствии с СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах» - 5 баллов.
- Нормативная глубина промерзания – 1.32 м (для суглинков); 1.61 м (для песков мелких); 1.72 м (для песков средней крупности).

Конструктивные и объемно-планировочные решения.

Складской корпус (поз. № 1 по СПОЗУ).

Здание - одноэтажное, с внутренними 3-х этажными встройками и комплектовочной антресолью, правильной прямоугольной формы в плане, с габаритными размерами в осях - 216 х 84 м. Максимальная высота от планировочной отметки земли до верха парапета 14.1 м.

Складская часть - одноэтажная. Антресоль - комплектовочная, расположена на отметке +7.2 м, предусмотрена шириной 12 м в осях (4-13)/(А-Б). Минимальная высота до низа выступающих конструкций от пола 1 этажа 12.0 м.

Административно-бытовые блоки расположены по главному фасаду по краям здания. АБЧ № 1 и АБЧ № 2 - 3-х этажные, высота этажа – 4.2 м.

Отметка уровня чистого пола 1 этажа назначена с учетом обеспечения высоты 1.2 м от

ровня земли в местах подъезда грузового транспорта, что соответствует абсолютной отметке «+209.6 м».

Зоны разгрузки погрузки предусмотрены с 1-ой стороны здания. Загрузка и отгрузка производится через подъемно-секционные ворота с уравнивающими платформами типа «доклевеллер» и герметизаторами типа «докшелтер». В складском корпусе предусмотрены два засзда мелко-тоннажного транспорта по пандусу на уровень пола I этажа.

В складе предусмотрены помещение инженерно-технического обеспечения, высотой 3.2 м. Высота помещений зарядки аккумуляторных 7.2 м. Въезд в помещение зарядки аккумуляторов осуществляется через тамбур-шлюз оснащенный системой подпора воздуха и противопожарными воротами.

Для обеспечения норм по ограничению распространения пожара здание разделено на 3 пожарных отсека, не превышающих общей площади 20 800 м2, и размерами в плане (в осях):

- 1-ый отсек в осях (А-И)/(1-16), размером в плане 84.0 х 216.0 м;
- 2-ой отсек в осях (А-В)/(1-4), размером в плане 18.0 х 24.0 м;
- 3-ой отсек в осях (А-В)/(13-16), размером в плане 18.0 х 24.0 м.

Конструктивная схема – связевый каркас. Каркас складской части выполнен из стальных колонн, стропильных и подстропильных ферм. Каркас административно-бытовых частей выполнен из стальных колонн и балок и монолитных железобетонных перекрытий по стальному профилированному листу.

Пространственная жесткость и устойчивость обеспечивается жесткими узлами крепления колонн с фундаментами, системами вертикальных и горизонтальных связей по колоннам, верхним и нижним поясам ферм.

Фундаменты – отдельно стоящие свайные ростверки под колонны каркаса по кусту свай, выполненные из бетона класса В30, W10, F150.

К-во свай в кусте переменное, до 6-ти штук. Сваи – забивные, сборные железобетонные, сечением 350х350 мм, длиной 8, 9, 10 м, по серии 1.011.1-10, выполнены из бетона класса В30, W10, F150.

Под острием свай залегает слой ИГЭ-4 (суглинок красно-коричневый до темно-серого, тугопластичный). Подземные воды в период изысканий вскрыты всеми скважинами, с глубин 0.30-1.50 м. Воды ненапорные, водоупор не вскрыт.

Полы - монолитная железобетонная плита, толщиной 200 мм, из бетона класса В30, выполненная по гидроизоляции из ПЭ-пленки и по песчано-гравийной подготовке толщиной 300 мм.

Цокольная панель - трехслойная сборная железобетонная (ГОСТ 11024-84), не требующая дополнительной отделки, из бетона В35, W8, F150, с утеплителем из экструзионного пенополистирола марки М35, толщиной 80 мм.

Основные колонны запроектированы из замкнутых прямоугольных гнутосварных профилей 160х8 мм, 250х6 мм по ГОСТ 30245-2003, круглых труб Ø377х6 мм и прокатных двутавров № 30К1 и 35К1 по СТО АСЧМ 20-93. Колонны АБЧ разработаны из замкнутых гнутосварных профилей квадратного сечения по ГОСТ 30245-2003. Шаг колонн каркаса складской части по крайним рядам принят 6.0 м, по зоне ворот – 4.0 м и 4.8 м, по средним – 6.0, 12.0 и 24.0 м. Связи по колоннам из замкнутых прямоугольных гнутосварных профилей по ГОСТ 30245-2003. Колонны выполнены индивидуальных типоразмеров, сечение подобрано по результатам расчетов.

Перекрытия АБЧ и помещений инженерных систем - монолитная железобетонная плита толщиной 180 мм из бетона класса В30 марки F100 по несъемной опалубке из профнастила марки Н75-750-0.8, укладывается по металлическим балкам, пролетом 6 м, уложенных с

шагом 3 м, выполненных из сварных двутавров высотой 1224 мм и 820 мм, и прокатных двутавров по СТО АСЧМ 20-93.

Несущие конструкции покрытия - стальные фермы пролетом 12 м (подстропильные) и 24 м (стропильные), выполнены из гнутых замкнутых стальных профилей по ГОСТ 30245-2003, а также прокатные балки двутавры по СТО АСЧМ 20-93. Фермы – с параллельными поясами, с опиранием на верхний пояс, индивидуальных типоразмеров, подобранных по расчету.

Покрытие запроектировано по беспрогонной схеме с применением профнастила марки Н114-750-0,9 по СТО 0043-2005.

Кровля предусмотрена неэксплуатируемая на основании сертифицированной конструкции «СК1КУ» (сертификат пожарной безопасности НСОПБ.RU.ПР037.Н.00127), изготавливаемая и монтируемая в соответствии с руководством по проектированию и устройству кровли с комбинированным утеплителем и механическим способом фиксации PR-TD-002-01. Состав кровли: покрытие - мягкое, рулонное (мембрана ПВХ) по слою стеклохолста в 1.2 мм; утеплитель кровли двухслойный: верхний слой - плита пенополиизоциануратная (PIR) плотность 45 кг/м.куб – 50 мм, нижний - минераловатные плиты плотность 100 кг/м.куб – 50 мм (группа горючести НГ); пароизоляция - полиэтиленовая пленка; оцинкованный профилированный настил по фермам покрытия – 114 мм.

Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом. На кровле предусмотрены парапетные воронки для аварийного водоотвода.

В целях освещения и дымоудаления на кровле склада предусмотрены люки дымоудаления на металлическом каркасе.

Наружные стены склада - трехслойные сэндвич панели с негорючим плитнм утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты, толщиной 120 мм (СТО 48936128-001-2007).

Стены разделяющие АБЧ и складское помещение - трехслойные сэндвич панели с плитным негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты на основе базальтового волокна на синтетическом связующем (СТО 48936128-001-2007). Толщина панелей принята 120 мм.

Внутренние перегородки АБЧ: из пенобетонных блоков γ=500 кг/м^3 (В1,5), толщиной 200 мм, стекломагниевые (СМЛ) и гипсокартонные по металлическому каркасу (ГКЛВ).

Ограждающие конструкции аккумуляторной, помещения инженерного обеспечения выполнены из пенобетонных блоков γ=500 кг/м^3 (В1,5) на цементно-песчаном растворе М150, толщиной 200 мм.

Лестницы на антресоль - металлические. Лестницы в АБЧ - сборные железобетонные Z-образные марши (серия 1.050.9-4.93) с площадками по металлическим балкам. Стены лестничных клеток выполняются из пенобетонных блоков и сэндвич-панелей, ограждающих складской корпус.

Конструкция оконных блоков – блоки с однокамерными стеклопакетами в ПВХ переплетах с межстекольным расстоянием 16 мм (Rr= 0.45 м*°С/Вт).

Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 24698- 81 и 6629-88. В венткамерах, в кладовых спецодежды, архивах, постах охраны, серверных предусматриваются противопожарные двери EI 30, в электрощитовой EI 60.

В каждом складском помещении предусмотрены подъемно-секционные ворота индивидуального изготовления, размерами проемов 2.8х2.9 м (В х Н) с уравнительной платформой и ворота размерами 4.0х4.5 м (В х Н) с калиткой для въезда мелкотоннажного транспорта по пандусу в зону разгрузки.

Все металлические элементы окрашиваются двумя слоями эмали ПФ-115 ГОСТ 6465-76* по слою грунтовки ГФ-021 по ГОСТ 25129-82, с общей толщиной покрытия 80 мкм.

В аккумуляторных в наружных ограждающих конструкциях предусмотрен легкосбрасываемый вышибной фронт. Крепление легкосбрасываемых панелей рассчитано на избыточное давление 5 кПа.

Расчет конструктивных элементов зданий и фундаментов проведен с использованием интегрированной системы анализа конструкций SCAD Office (сертификат соответствия РОСС RU.СП09.Н00089).

По результатам расчетов:

- полученные напряжения в элементах менее предельных;
- максимальная расчетная нагрузка на сваю – 55 т;
- несущая способность сваи – 70 т (определена расчетом по результатам статического зондирования грунта);
- максимальная осадка фундаментов – 10 мм;
- максимальная относительная разность осадок фундаментов – 0.0003.

Котельная (поз. № К1 по СПОЗУ).

Здание котельной – ПРИСТРОЕННАЯ, без постоянного присутствия персонала, заводского изготовления серии «БМК СТМ», тип МВКУ-2,5 ГД (сертификат соответствия Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии № № РОСС RU.МП07.Н00505, срок действия с 23.11.2011г, т по 22.11.2014 г).

Конструктивно представляет собой полный стальной каркас, обшитый сендвич-панелями.

Фундаментом котельной является монолитная железобетонная плита, толщиной 400 мм, на песчано-щебеночной подушке в составе:

- Уплотненный грунт $К_{упл.}$=0.95, h=200 мм.
- Песок $К_{упл.}$=0.98, h=400 мм.
- Щебень М600, h=300 мм.

Материал фундаментной плиты – бетон В25, W4, F150 и стальная стержневая арматура марки А400.

В качестве гидроизоляции конструкций, соприкасающихся с грунтом, применяется обмазка битумом за два раза.

Дымовые трубы – отдельно стоящие, без отдельного фундамента. Трубы крепятся к фасаду складского корпуса, при помощи хомутов к колоннам.

Трубы, Ду=350, Н=18 м, предусмотрены из трубы стальной электросварной по ГОСТ 10704-91, сталь В20 ГОСТ 10705-80. Предусмотрено покрытие трубы изнутри и снаружи эмалью КО-8104 жаростойкой (снаружи сигнальная окраска). Предусмотрена тепловая изоляция дымовых труб по всей высоте из матов прошивных из минеральной ваты ISOROC М1 – 100 ГОСТ 21880-94, толщиной 50 мм. Покрытие – профилированный тонколистовой горячеоцинкованный прокат.

КПП (поз. № КПП1.1-1.2 по СПОЗУ).

Проектной документацией предусмотрено строительство по 1-му зданию КПП при въезде и выезде на территории складов с единым планировочным решением.

Габаритные размеры здания в осях 2.6х5.6 м. Здания - одноэтажные. Минимальная высота до низа балок покрытия - 3.0 м.

Конструктивная схема – полный стальной каркас.

Пространственная жесткость обеспечивается жесткими узлами крепления колонн с фундаментами, жестким диском покрытия, выполненным из балок с системами

горизонтальных связей и стальными профилированными листами.

Фундаменты – отдельно стоящие свайные ростверки, сечением 600х600х600 мм, под колонны каркаса, выполненные из бетона класса В30, W8, F150.

Сваи – буронабивные, монолитные железобетонные, диаметром 500 мм, длиной 3.0 м, выполненные из бетона класса В30, W8.

Расчетная нагрузка на сваю – 4 т. Несущая способность сваи – не менее 10 т.

Цокольная панель - трехслойная сборная железобетонная (ГОСТ 11024-84), не требующая дополнительной отделки, из бетона В35 W8 F150, с утеплителем из экструзионного пенополистирола марки М35, толщиной 80 мм.

Колонны, элементы связей, ригели фахверка – стальные, из гнутых замкнутых профилей квадратного сечения по ГОСТ 30245-2003.

Балки покрытия - стальные, из гнутых замкнутых профилей квадратного сечения по ГОСТ 30245-2003 и швеллеров по ГОСТ 8240-97.

Наружные стены и фасады - трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты на основе базальтового волокна на синтетическом связующем (СТО 48936128-001-2007). Толщина панелей для обеспечения расчетной температуры принята 120 мм.

Внутренние перегородки стекломагниевые (СМЛ) и гипсокартонные по металлическому каркасу (ГКЛВ).

Кровля предусмотрена неэксплуатируемая на основании сертифицированной конструкции «СК1КУ» (сертификат пожарной безопасности НСОПБ.RU.ПР037.Н.00127), изготавливаемая и монтируемая в соответствии с руководством по проектированию и устройству кровли с комбинированным утеплителем и механическим способом фиксации PR-TD-002-01. Состав кровли: покрытие - мягкое, рулонное (мембрана ПВХ) по слою стеклохолста в 1.2 мм; утеплитель кровли - двухслойный, верхний слой - плита пенополиизоциануратная (PIR) плотность 45 кг/м.куб – 50 мм, нижний - минераловатные плиты плотностью 100 кг/м.куб – 50 мм (группа горючести НГ); пароизоляция –полимерная, рулонная, толщиной 0.2 мм; стальной профилированный настил Н75-750-0.8.

Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом

Конструкция оконных блоков – с однокамерными стеклопакетами в ПВХ переплетах с межстекольным расстоянием 16 мм (Rr= 0.45 м2*°С/Вт).

Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 24698-81 и 6629-88.

Насосная станция пожаротушения (поз. № 1.3. по СПОЗУ)

Здание - одноэтажное. Габаритные размеры в осях 24.0 х 12.0 м.

Минимальная высота до низа балок покрытия - 4.5 м.

Конструктивная схема – полный стальной каркас.

Пространственная жесткость обеспечивается жесткими узлами крепления колонн с фундаментами, системами вертикальных связей между колоннами в плоскостях наружных стен, жестким диском покрытия, выполненным из балок с системами горизонтальных связей и стальными профилированными листами.

Фундаменты – столбчатые, отдельно стоящие, под колонны каркаса, с размерами опорной части 1200х1200 мм – под угловые колонны, 1500х1500 мм – под остальные колонны; ленточные, шириной 400 мм – под внутренние стены.

Фундаменты выполнены из бетона класса В30, W8, F150.

Основанием фундаментов является грунт ИГЭ-2 (суглинок серо-коричневый, тугопластичный, тяжелый, с прослоями суглинка мягкопластичного, с включением до 10% дресвы).

По результатам расчетов:

- расчетное сопротивление грунта – 134 кПа;
- давление под подошвой фундамента – 71 кПа;
- максимальная осадка фундамента – 4 мм;
- максимальная относительная разность осадок фундаментов – 0.0002.

Цокольная панель - трехслойная сборная железобетонная (ГОСТ 11024-84), не требующая дополнительной отделки, из бетона В35, W8, F150, с утеплителем из экструзионногопенополистирола марки М35, толщиной 80 мм.

Колонны, элементы связей – стальные, из гнутых замкнутых профилей квадратного сечения по ГОСТ 30245-2003.

Балки - из прокатных двутавров по СТО АСЧМ 20-93, сварных двутавров высотой 550 мм, прокатных швеллеров по ГОСТ 8240-97.

Наружные стены и фасады - трехслойные сэндвич панели аналога с плитным негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты, на основе базальтового волокна, на синтетическом связующем (СТО 48936128-001-2007). Толщина панелей для обеспечения расчетной температуры принята – 120 мм.

Внутренние стены - из пенобетонных блоков γ=500 кг/м^3 (В1,5) на цементно-песчаном растворе М150, толщиной 200 мм.

Кровля предусмотрена неэксплуатируемая на основании сертифицированной конструкции «СК1КУ» (сертификат пожарной безопасности НСОПБ.RU.ПР037.Н.00127), изготавливаемая и монтируемая в соответствии с руководством по проектированию и устройству кровли с комбинированным утеплителем и механическим способом фиксации PR-TD-002-01. Состав кровли: покрытие - мягкое, рулонное (мембрана ПВХ) по слою стеклохолста в 1.2 мм; утеплитель кровли - двухслойный, верхний слой - плита пенополиизоциануратная (P1R) плотность 45 кг/м.куб – 50 мм, нижний - минераловатные плиты плотностью 100 кг/м.куб – 50 мм (группа горючести НГ); пароизоляция –полимерная, рулонная, толщиной 0.2 мм; стальной профилированный настил Н114-750-0.8.

Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом

Конструкция оконных блоков – с однокамерными стеклопакетами в ПВХ переплетах с межстекольным расстоянием 16 мм (Rг= 0.45 м2**°С/Вт).

Двери наружные и внутренние приняты стандартные, по ГОСТам 24698-81 и 6629-88.

Трансформаторные подстанции БКТП (поз. № ТП(В)1 по СПОЗУ).

Сооружение – комплектное, блочное, заводского изготовления, предусмотрено по типовой проектной документации (ТУ 3375-001-17699851-2013).

Фундаменты - монолитная железобетонная плита, толщиной 300 мм из бетона класса В30.

Дизельные электростанции (поз. № ДЭС(В)1 по СПОЗУ)

Сооружение – комплектное, блочное, заводского изготовления, предусмотрено по типовой проектной документации (ТУ 3414-010-53421440-08).

Ограждающие конструкции - сэндвич-панели с заполнением из минеральной ваты на синтетическом связующем (СТО 48936128-001-2007).

Фундаменты - монолитная железобетонная плита, толщиной 300 мм из бетона класса В30.

Газораспределительный пункт (поз. № ГРП1 по СПОЗУ).

Сооружение – комплектное, блочное, заводского изготовления, предусмотрено по типовой проектной документации (сертификат соответствия № РОСС СН.АЮ 77В14341).

Фундаменты - монолитная железобетонная плита, толщиной 300 мм, из бетона класса В30.

Ограждающие конструкции - сэндвич-панели с заполнением из минеральной ваты на синтетическом связующем (СТО 48936128-001-2007).

Резервуар запаса противопожарной воды (поз. № В1.4-В1.5 по СПОЗУ).

Резервуар - металлический, цилиндрический, вертикального расположения, заводского изготовления, диаметром 9.36 м (сертификат соответствия № РОСС RU.АЮ 64В18936).

Фундаменты - монолитная железобетонная плита, толщиной 400 мм из бетона класса В35.

Очистные сооружения бытовых стоков (поз. № ОС1.1-ОС1.3 по СПОЗУ).

Сооружения полного заводского изготовления (сертификат соответствия № РОСС RU.ME96.H00213).

Фундаменты - монолитная железобетонная плита, толщиной 150 мм, из бетона класса В30.

Котлованы разрабатываются открытым способом. Углы откосов естественные.

Срок службы зданий не менее 50 лет.

В соответствии с ГОСТ Р 53778-2010 первое обследование технического состояния здания должно проводиться не позднее, чем через два года после ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния здания должно проводиться не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в 5 лет для отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях.

3.2.5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

Инженерное оборудование, сети и системы:

3.2.5.1. *Система электроснабжения.*

Подраздел разработан на основании ТУ № 122/02 от 07.04.2014 г., на присоединение к сетям электроснабжения, выданных ООО «НЭСК».

Электроснабжение логистического комплекса «Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» (1 этап). Адрес: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Нарофоминск, у д. Бекасово, уч. № 1» выполняется на основании Технических условий № 122/02 от 07.04.2014 г., выданных ООО «НЭСК».

В качестве основного источника электроснабжения используется ввод 10 кВ от энергоснабжающей организации по III категории надежности электроснабжения. В качестве резервного источника электроснабжения для обеспечения категории надежности электроснабжения используются дизель-генераторные установки (ДГУ).

В целом для зданий устанавливается I категория надежности энергоснабжения от сети 0,4 кВ. Резервирование потребителей осуществляется на напряжении 0,4кВ с помощью АВР на ВРУ зданий.

Предусматриваются следующие источники питания: ТП-1(1х400 кВА), ТП-В1 (1х630 кВА), ТП-АБК(РТП) (1х400 кВА). Суммарная трансформаторная мощность составляет - 1,43 МВА.

Для компенсации реактивной мощности предусматривается установка в каждом ВРУ конденсаторных установок с автоматическим регулированием реактивной мощности.

Распределительные сети 10 кВ от точки подключения до ТП выполняются алюминиевыми одножильными небронированными кабелями с изоляцией и оболочкой из сшитого полиэтилена. Кабели прокладываются в земле в траншее на глубине не менее 0,7 метра.

Для электроснабжения потребителей складского корпуса № 1 предусматривается установка вводно-распределительных устройств ВРУ-1.1, ВРУ-1.1 0,4 кВ. Для электроснабжения потребителей насосной станции предусматривается установка вводно распределительного устройства ВРУ-В 1-0,4 кВ. Электроснабжение потребителей собственных нужд а также корпуса АБК (перспективное развитие) осуществляется с РУ-0,4 кВ ТП-АБК, встроенной в здание РТП-10 кВ.

Распределительные и групповые сети выполняются кабелем с медными жилами марки ВВГнг-LS. Кабельные линии противопожарных систем прокладываются огнестойким кабелем марки ВВГнг- FRLS.

В проектной документации предусматриваются рабочее и аварийное (эвакуационное и резервное) освещение. Электроснабжение всех групп освещения выполняется по I категории надежности электроснабжения.

Для освещения административно-бытовых помещений используются светильники с люминесцентными и энергосберегающими лампами. Для освещения складских помещений используются светодиодные светильники.

Аварийное освещение выполняется во всех помещениях с оборудованием, предназначенным для жизнеобеспечения объекта (электрощитовые, помещения охраны, венткамеры).

Пути эвакуации и выходы отмечаются световыми указателями «ВЫХОД» с блоками аварийного питания от аккумуляторных батарей.

Для наружного освещения применяются светильники с металлогалогенными лампами мощностью 400 Вт, устанавливаемыми на фасаде склада.

Дополнительно устанавливаются светильники с металлогалогенными лампами мощностью 400 Вт на стальных оцинкованных опорах типа ОГК вдоль проездов и площадок для автотранспорта. Питание наружного освещение осуществляется от ВРУ соответствующего здания, к которому относится прилегающая освещаемая территория.

Для обеспечения электробезопасности предусматриваются следующие защитные мероприятия: защитное заземление, автоматическое отключения питания, устройство защитного отключения (УЗО), уравнивание потенциалов.

Молниезащита зданий выполняется в соответствии с СО 153-34.21.122.2003 «Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций» по III уровню защиты от прямых ударов молнии.

В качестве молниеприемника используется активная молниезащита «Forend».

На кровле зданий устанавливаются молниеприемники «Forend-EU», высота установки - 6 метров, при этом обеспечивается радиус защиты 97 метров. Каждый молниеприемник соединяется с контуром заземления двумя молниеотводами.

3.2.5.2. *Система водоснабжения.3.2.5.3. Система водоотведения.*

Водоснабжение

Источником водоснабжения I этапа строительства является привозная вода питьевого качества.

Вода в системе хозяйственно-питьевого водоснабжения соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды

централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

На объекте запроектированы две раздельные системы водопровода:

- хозяйственно-питьевого назначения В1;
- противопожарного назначения В2.

Сеть хозяйственно-питьевого водопровода обеспечивает подачу воды на хозяйственно питьевые нужды потребителей и на приготовление горячей воды.

Категория по степени обеспеченности по дачи воды - II.

Сеть противопожарного водопровода принята единой для наружного пожаротушения из пожарных гидрантов, системой АПТ и пожарными кранами.

Категория по степени обеспеченности подачи воды - I.

Наружное пожаротушение каждого здания осуществляется не менее чем от 2 пожарных гидрантов, устанавливаемых на кольцевой сети противопожарного водопровода.

Наружные сети водопровода монтируются:

хозяйственно-питьевой водопровод из напорных полиэтиленовых труб марки ПЭ 100 SDR 11 Ø63, 110, 160, 225 мм "питьевая" по ГОСТ 18599-2001*;

противопожарный водопровод из напорных полиэтиленовых труб марки ПЭ 100 SDR 11 Ø 315 мм "техническая" по ГОСТ 18599-2001*.

Для размещения запорной арматуры и гидрантов на проектируемых сетях устраиваются колодцы круглые из сборного железобетона по типовой проектной документации 901-09-11.84 для варианта мокрых грунтов. Запорная арматура принята фирмы «Hawle».

Глубина прокладки сетей 2,3-2,6 м от планировочной отметки земли.

Расход воды на наружное пожаротушение 50 л/с.

Уклоны сетей, глубина заложения, расстояния от других инженерных сетей, а также зданий и сооружения приняты в соответствии с действующими нормами и правилами.

Привозная вода питьевого качества поступает в резервуары хоз-питьевого запаса воды, откуда насосной станцией второго подъема подается в сеть хозяйственно-питьевого водопровода и далее потребителю.

В состав узла водозаборных сооружений входит:

- Привозная вода питьевого качества;
- насосная станция II подъема;
- резервуары запаса хозяйственно-питьевой воды объемом 14.5 м3, расположенные внутри помещения насосной станции - 2 шт.

Противопожарная насосная станция и резервуары пожарного запаса воды рассматриваются в Разделе 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».

Общий объем водопотребления объекта: 17,38 м³/сут, 7,89 м³/ч, 3,68 л/с.

В насосной станции второго подъема установлена одна хозяйственно-питьевая группа насосов.

Для хозяйственно-питьевых нужд с учетом полного развития объекта принята установка фирмы «Grundfos» Hydro MPC E 6 CR 32-6 с шестью насосами производительностью Q=70 м3/час, напором Н=65,0 м, мощность 6х11 кВт. Для зданий I этапа строительства требуется - 2 рабочих и 1 резервный. Установка укомплектована станцией управления Control MPC.

Управление насосами местное и дистанционное из помещения диспетчерского пункта.

Категория электроснабжения для группы насосов станции второго подъема– II.

Водоснабжение складского корпуса предусматривается от вводов Ø100 (ПЭ100 SDR11). Для здания КПП ввод осуществляется Ø63 мм (ПЭ100 SDR11). Минимальный гарантированный напор на вводе составляет 40,00 м в.ст.

Потребный напор типового АБЧ составил 27 м.

На каждом вводе хозяйственно-питьевого водопровода в корпус предусматривается водомерный узел с фильтром, запорной арматурой, контрольно-измерительными приборами, регулятором давления и обводной линией. На обводной линии предусмотрена задвижка, опломбированная в закрытом положении.

Водой обеспечиваются сантехнические приборы санузлов и душевых, комнат уборки, подпитка системы теплоснабжения.

Водосчетчики приняты с импульсным выходом с возможностью удаленного снятия показаний СКБи-40 завода «Водоприбор».

Система хозяйственно-питьевого водопровода принята закольцованной по двум АБЧ с верхней разводкой. Системы В1, Т3, Т4 монтируются из полипропиленовых труб "ТЕВО" либо аналогов.

Применяется скрытая прокладка. Трубопроводы, прокладываемые под потолком, скрыты в пространстве подшивного потолка. Стояки, этажная разводка и подводки к приборам прокладываются в сантехнических шахтах и гипсокартонных перегородках. В местах скрытой установки арматуры для обеспечения доступа предусматриваются ревизионные лючки.

. Приготовление воды для нужд горячего водоснабжения в АБЧ предусмотрено в емкостных водоподогревателях (бойлерах) Drazice, Buderus либо аналог, размещаемых в помещении венткамеры. Нагрев воды обеспечивается в отопительный период за счет теплоносителя системы теплоснабжения, а в теплый период - за счет ТЭНов.

Система ГВС предусмотрена с циркуляцией по магистралям и стоякам (кроме КПП). Для здания КПП предусматриваются проточный электрический водонагреватель мощностью 3,5 кВт.

Температура воды в системе горячего водоснабжения составляет 60°С

Расходы горячей воды комплекса 8,62 м³/сут, 4,17 м³/ч, 2,39 л/с.

Общий расход тепла на горячее водоснабжение в течение часа максимального потребления: 292,6 кВт; 0,252 Гкал/час.

Стояки, разводку и подводки к приборам системы ГВС прокладываются из полипропиленовых армированных труб PN 25 "ТЕВО" либо аналогов. Магистрали, стояки и подводки ГВС прокладываются параллельно системе водопровода холодной воды.

В целях снижения теплопотерь трубопроводы изолируются материалом «K-flex» либо аналог.

Системы хозяйственно-питьевого водопровода оборудуются шаровыми кранами импортного производства с расстановкой в соответствии со СНиП 2.04.01-85*.

В целях рационального использования воды предусматривается установка:

- водосберегающей санитарно-технической арматуры;
- водосчетчиков с импульсным выходом;
- краны, сантехприборы на фотоэлементах.

Расход воды на пожаротушение согласно разделу 9 «Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности» составляет:

на внутреннее пожаротушение из пожарных кранов – 17,1 л/с;

на внутреннее спринклерное пожаротушения – 115 л/с;

на наружное пожаротушение – 50 л/с.

В качестве источника водоснабжения сетей пожаротушения использованы пожарные резервуары, обеспечивающие запас воды на нужды пожаротушения в количестве не менее 1016м3. Принято устройство 2-х резервуаров по 700 м3 каждый. В каждом из них хранится не менее 50 % необходимого объема воды на пожаротушение.

На территории проектируемого объекта согласно заданию на проектирование запроектированы три системы водоотведения:

- бытовая канализация К1;
- дождевая канализация К2.

Бытовая канализация К1

К системе хозяйственно-бытовой канализации подключаются сантехнические приборы и оборудование, устанавливаемые в санузлах, душевых, помещений уборки. Стояки канализации прокладываются скрыто в специальных сантехнических шахтах.

Общий объем водоотведения: 17,38 м³/сут, 7,89 м³/ч, 3,68 л/с.

Стоки от санитарно-технического оборудования отводятся вертикальными стояками к уровню пола 1 этажа и далее под полом 1-го этажа (в грунте) с организацией самотечных выпусков выводятся для подключения к наружным сетям.

Врезка вертикальных стояков в горизонтальный трубопровод производится с использованием тройников и 2-х отводов 45°. Уклоны горизонтальных трубопроводов минимальные, обеспечивающие самоочищающую скорость движения сточных вод.

Для Ø50 минимальный уклон составляет 0,03, для труб Ø100 – 0,02.

Для приема конденсата от оборудования ОВ (сплит-системы) на системе хозяйственно-бытовой канализации предусматривается установка специальных воронок с водяным затвором и запахозапирающим устройством.

Вентиляция канализации осуществляется через вент.стояки, выводимые на кровлю. В случае, когда присоединиться к вент. стояку не представляется возможным применяются специальные воздушные клапаны.

На системе при проходе через межэтажные перекрытия предусмотрены противопожарные манжеты со вспучивающим огнезащитным составом, препятствующие распространению пламени по этажам.

Материалом для стояков и самотечных трубопроводов принят полипропилен.

Система хозяйственно-бытовой канализации оборудуется ревизиями и прочистками.

Бытовые стоки от корпусов поступают в самотечном режиме на очистные сооружения полной биологической очистки, обеспечивающие степень очистки до концентраций, отвечающих требованиям для сброса в водоемы хозяйственно- питьевого пользования. Очищенные стоки сбрасываются в ближайшую сеть дождевой канализации, по которой транспортируется до точки сброса на рельефа в границах участка.

Сети монтируются пропиленовыми трубами с двойной структурированной стенкой РР К2-кан по ГОСТ Р54475-2011 Ø150-200 мм. Выпуски из зданий до первого колодца - трубами из полиэтилена ПЭ100 SDR11 по ГОСТ 18599-2001* Ø110 мм.

На сети установлены смотровые колодцы из сборного железобетона по типовому проекту ТПР. 902-09-22.84 для варианта мокрых грунтов.

Глубина прокладки сетей – 1,80-2,00 м от планировочной отметки земли до лотка трубы.

Предусмотрена установка биологических очистных сооружений полной заводской готовности фирмы ООО «СБМ-групп».

Предусмотрены индивидуальные канализационные очистные сооружения (КОС) следующей производительности:

Для складского корпуса 1 по ПЗУ № 1

– КОС «Мега-М 30» производительностью до 40 м³/сут, по ПЗУ № ОС1.1 для АБЧ № 1, КПП 1 и КПП 1.1 и возможных перспективных подключений для следующего этапа строительства;

– КОС «Астра-50 лонг» производительностью 10 м³/сут, по ПЗУ № ОС1.2 для АБЧ № 2 и

КПП 1.2; Сточные воды очищаются до следующих показателей:

- взвешенные вещества-3,00 мг/л;
- БПКп-3,00 мг/л;
-азот аммонийных солей N-2.00 мг/л;
-фосфаты P2 O5 -0,50 мг/л;
-ПАВ -0,50 мг/л

Категория электроснабжения всех очистных сооружений - III.

Сертификат соответствия № РОСС RU.ME96.H00213.

Работа очистных сооружений полностью автоматизирована. Общий аварийный сигнал от каждого сооружения выведен в диспетчерский пункт складского корпуса 1 по ПЗУ № 1.

Откачка и вывоз избыточного ила производится спецтранспортом на полигон твердых бытовых отходов по отдельному договору.

Дождевая канализация К2.

В систему ливневой канализации принимаются дождевые и талые воды с кровли складского корпуса № 1, насосной II подъема через обогреваемые водосточные воронки.

Расход дождевых вод для кровли составил:

Для складского корпуса № 1 148 л/с;

Насосная станция II подъема: 2,2 л/с.

Для зданий комплекса принята гравитационно-вакуумная система GeberitPluvia. Действие системы основано на принципе разряжения под действием силы тяжести. При небольшом дожде система работает как обычный внутренний водосток с частичным заполнением труб водой.

При возрастании дождевой нагрузки вода заполняет трубопроводы полным сечением и система начинает функционировать в напорном режиме.

Материал водосточных воронок - полиэтилен высокой плотности, стойкий к ультрафиолетовым лучам. Срок службы воронок составляет 50 лет.

На системе GeberitPluvia прочистки и ревизии не устанавливаются, трубопроводы прокладываются без уклона. В целях избегания образования конденсата трубопроводы изолируются.

На системе при проходе через перекрытия предусмотрены противопожарные манжеты со вспучивающим огнезащитным составом, препятствующие распространению пламени.

Отвод дождевых вод с кровель зданий предусматривается без очистки.

Внутриплощадочные сети дождевой канализации К2 и К13 монтируются из пропиленовых труб с двойной структурированной стенкой РР К2-кан по ГОСТ Р 54475 Ø250-1200 мм.

На сетях устанавливаются смотровые колодцы по ТПР 902-09-22.84 и водоприемные колодцы с дождеприемниками по ТПР 902-9-1.

Общая протяженность сетей – 1700 м. Глубина прокладки сетей – от 1,80 м от планировочной отметки земли до лотка трубы.

Территория объекта относится к предприятиям I группы, сток с которых по составу примесей близок к поверхностному стоку с селитебных зон и не содержит специфических веществ с токсичными свойствами.

Очистке подвергаются загрязненные воды от малоинтенсивных, часто повторяющихся дождей с суточным слоем осадка с периодом однократного превышения расчетной интенсивности 0,05-0,1 года, что обеспечивает прием на очистку не менее 70 % годового

объема поверхностного стока.

Регулирование расхода поверхностного стока предусмотрено за счет аккумулирующей емкости.

Незагрязненные воды большей интенсивности сбрасываются по обводному трубопроводу без очистки.

Отвод поверхностных сточных вод с проектируемой территории осуществляется за счет придания проектируемым газонам и асфальтобетонным покрытиям проездов и площадок продольных и поперечных уклонов в сторону проектируемых дождеприемных колодцев и далее во внутриплощадочную сеть дождевой канализации с последующим поступлением на проектируемые очистные сооружения дождевых стоков.

Дождевой и талый сток со всей территории I этапа в самотечном режиме транспортируется в систему ливневой канализации К2 далее на очистные сооружения по ПЗУ № ЛОС1-ЛОС2.

После очистных сооружений очищенный сток по самотечному коллектору транспортируется до точки сброса на рельефа в границах участка. Предусматриваются мероприятия позащите территории от подтопления и заболачивания.

Расход дождевых вод для ЛОС1: 453 л/с.

Расчетный расход дождевых вод для гидравлического расчета дождевых сетей: 317 л/с.

Рабочий объем аккумулирующей емкости – 350 м³.

Расход дождевых вод для ЛОС2: 855 л/с.

Расчетный расход дождевых вод для гидравлического расчета дождевых сетей: 599 л/с.

Рабочий объем аккумулирующей емкости – 880 м³.

На период превышения расчетной интенсивности дождя перед приемным резервуаром очистных сооружений предусматривается колодец с переливом в обводной коллектор дождевой канализации, обеспечивающим отведение сточных вод с расходом q=317 л/с, минуя очистные сооружения.

Для пропуска данного расхода Ø трубы на вводе в очистные сооружения составит 600мм, при наполнении трубы - 0,76 и уклоне i=0,005.

Для I этапа строительства предусматриваются очистные сооружения поверхностных сточных вод в количестве 1 шт.

В состав очистных сооружений входят:

- приемный резервуар;
- установка для очистки поверхностных сточных вод.

Приемный резервуар предназначен для аккумулирования поверхностного стока с твердых покрытий и газонов перед подачей его на установку очистки.

На период превышения расчетной интенсивности дождя перед приемным резервуаром предусматривается колодец с переливом, обеспечивающий отведение сточных вод с расходом, превышающий расчетный, минуя очистные сооружения.

В качестве приемных резервуаров по ПЗУ № ЛОС1, для очистных сооружений дождевых стоков приняты емкости общим объемом 350 м3 марки EN производства ООО «СБМ групп»: 3 шт. по 100 м³ каждый и 1 шт. 50 м³

Емкости оборудованы люками для обслуживания, лестницами, приборами контроля уровня, подающими трубопроводами, насосами подачи стоков на установку очистки.

Подача стоков на установку очистки осуществляется погружными насосами марки S1.80.100.75.4.50 фирмы «GRUNDFOS» производительностью 39,60 м3/час, N=11,52 кВт.

Управление насосами автоматизировано от уровня воды в резервуаре шкафом управления LCD 108 с помощью поплавковых выключателей.

В качестве приемных резервуаров по ПЗУ № ЛОС2, принят монолитный железобетонный резервуар общей емкостью 800 м3, разделенный вдоль на два отсека перегородкой, в которой предусмотрены переливные окна.

Резервуар оборудован люками для обслуживания, лестницами, приборами контроля уровня, вентиляционными трубопроводами, подающими трубопроводами, насосами подачи стоков на установку очистки.

Подача стоков на установку очистки осуществляется погружными насосами марки SLV.80.80.13.4.50D фирмы «GRUNDFOS» производительностью 31 м3/час, N=1,1 кВт.

Управление насосами автоматизировано от уровня воды в резервуаре шкафом управления I.CD 108 с помощью поплавковых выключателей.

Аварийные сигналы выведены в диспетчерский пункт складского корпуса 1 по ПЗУ № 1.

Для I этапа строительства принята комплексная установка очистки и обеззараживания поверхностных сточных вод марки «ОР-ОМ-SB-ОДВ» ООО «СБМ групп», производительностью 6 л/с каждая (сертификат соответствия № РОСС RU.АВ44.Н01058).

Установка предназначена для очистки дождевых сточных вод, сточных вод от снеготаяния. Очистка осуществляется от взвешенных веществ и нефтепродуктов.

Характеристика очищенных дождевых сточных вод:

-нефтепродукты – 0,05 мг/л;

- взвешенные вещества – 3,00 мг/л.

Утилизация осадка и нефтепродуктов из очистных сооружений предусматривается на предприятиях ГП "Промотходы" по отдельному договору.

Осадок из приемного резервуара и пескоотделителя периодически раз в сезон вывозится и удаляется с помощью ассенизационной машины.

3.2.5.4. ***Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.***

Расчётные параметры наружного воздуха:

Тёплый период года.

Температура наружного воздуха для расчёта вентиляции +22,6°С;

Холодный период года.

Температура наружного воздуха для отопления и вентиляции -28°С;

Средняя температура наружного воздуха за отопительный период -3,1°С;

Продолжительность отопительного периода 214 суток.

Расчётные параметры внутреннего воздуха в соответствии с требованиями нормативной документации.

Источником теплоснабжения корпуса № 1 служит проектируемая котельная – пристроенная, без постоянного присутствия персонала, заводского изготовления серии «БМК СТМ», тип МВКУ-2,5 ГД (сертификат соответствия Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии № РОСС RU.МП07.Н00505, срок действия с 23.11.2011 г. по 22.11.2014 г., на блочные модульные котельные серии «БМК СТМ», типов: МВКУ, ПКМ, МКУ, мощностью от 0,1 до 40 МВт, по ТУ 4938-001-78579490-2008).

Система теплоснабжения принята закрытая, независимая с погодозависимым температурным графиком 90/70°С.

Складское помещение.

Обеспечение нормируемых температур внутреннего воздуха в сухих складских помещениях предусмотрено воздушным отоплением посредством тепловентиляторов типа Volcano. Тепловентиляторы размещаются в верхней зоне склада. Нагрев воздуха

осуществляется водяными теплооомениками, запитываемыми от системы теплоснабжения с температурой 90/70°С. Для обеспечения резерва воздушного отопления, предусматривается использования не менее двух тепловентиляторов на каждое складское помещение. Регулирование температуры внутреннего воздуха в складе осуществляется посредством термостатов, управляющих режимом включения/выключения вентиляторов тепловентиляторов. Все ворота сухих складов снабжаются воздушными тепловыми завесами, снабжаемые водой от системы теплоснабжения. Отопление технических помещений в зоне склада (узел ввода водопровода, электрощитовая и аккумуляторная) осуществляется электрическими радиаторами.

Административно-бытовой блок.

Предусмотрено устройство центрального водяного отопления. Система отопления 2-х трубная, с попутным движением теплоносителя для гидравлической увязки. В качестве отопительных приборов приняты радиаторы «Prado». В лестничных клетках отопительные приборы размещаются на высоте не менее 2,2 м от площадок лестницы и в нишах. У основных входов в здание устанавливаются воздушно-тепловые завесы с электрическим подогревом воздуха. Отопление технических помещений предусмотрено радиаторами. Отопление электрощитовой запроектировано местными электрическими отопительными приборами.

Трубопроводы, тепловая изоляция и антикоррозионная защита.

Трубы для внутренних систем отопления и теплоснабжения приняты стальные водогазопроводные обыкновенные ГОСТ3262-75*, электросварные ГОСТ 10704-91 и полимерные из армированного полипропилена. Прокладка стальных труб предусмотрена открытая в технических помещениях и зоне склада. В административно-бытовой части предусмотрена скрытая прокладка полимерных трубопроводов в пространстве подшивного потолка и в строительных перегородках. Все трубопроводы теплоизолируются трубками из вспененного полиэтилена типа «Энергофлекс» толщиной 13 мм. Параметры теплоизоляции соответствует ГОСТ 30244-94 и ГОСТ 17177-94. Стальные трубопроводы предварительно покрываются масляно-битумным антикоррозионным слоем по грунтовке ГФ-021 (ГОСТ 25129-82).

Контрольно пропускные пункты.

Система отопления предусмотрена с применением электрических конвекторов.

Вентиляция.

Предусмотрены системы приточно-вытяжной общеобменной и местной вентиляции с механическим и естественным побуждением. Системы разработаны с учётом технолгического назначения отдельных групп помещений, в соответствии с требованиями нормативных документов.

Складской корпуса № 1.

Складское помещение.

В помещениях склада не предусматривается принудительная вентиляция. В помещениях склада с хранением опасных товаров применяется принудительная вытяжная вентиляция, определяемая расчетом. Приток обеспечивается через стену, граничащую с обычным складом с установкой пожарных клапанов в проемах. В тамбур-шлюз опасных помещений производится постоянный подпор воздуха.

Помещение аккумуляторной.

Предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением из верхней и нижней зоны помещения зарядки аккумуляторов. Вытяжные вентиляторы из помещений зарядки предусмотрены во взрывозащищённом исполнении с 100 % резервированием и

автоматическим включением резерва. Компенсация удаляемого вытяжными системами воздуха предусмотрена подачей воздуха из склада приточным вентилятором, с установкой огнезадерживающего клапаном. Размещение вытяжного и приточного вентиляционного оборудования аккумуляторных предусмотрено в венткамерах над аккумуляторной. Выброс вытяжного воздуха производится на уровне не менее 2 м от уровня кровли. Вход в аккумуляторную осуществляется через тамбур-шлюз, обеспеченный подпором воздуха от индивидуальной приточной установки с резервным вентилятором с забором наружного воздуха.

Административно-бытовая часть здания.

Система вентиляции предусмотрена приточно-вытяжная с механическим побуждением, рассчитанная на подачу в помещения приточного воздуха в объёме санитарной нормы и обеспечение ассимиляции выделяющихся вредностей. Размещение вентиляционного оборудования предусмотрено в помещениях вентиляционных камер.

Вентиляция санитарных узлов и душевых запроектирована вытяжная с механическим побуждением. Компенсация удаляемого вытяжными системами воздуха осуществляется воздухом, поступающим из смежных помещений через дверные проемы. Выброс вытяжного воздуха производится на уровне не менее 2 м от уровня кровли.

Помещения котельной.

В помещении котельной предусмотрена общеобменная вытяжная вентиляция из верхней зоны. Также предусматривается приток воздуха в объеме необходимом для горения топлива и для обеспечения 3-х кратного воздухообмена. Помещение снабжено датчиками контроля CO и CH4.

Контрольно пропускные пункты.

Система вентиляции предусмотрена естественная вытяжная из помещения санузла. Компенсация вытяжного воздуха производится через открывание окон в помещении охраны.

Кондиционирование

Система кондиционирования не предусматривается.

Противопожарные мероприятия

Предусматриваются следующие мероприятия:

- Системы вентиляции запроектированы самостоятельными для каждого пожарного отсека.

- Предусмотрена автоматическая блокировка электроприёмников систем вентиляции с установками автоматической пожарной сигнализации для отключения систем вентиляции при пожаре и включения систем противодымной защиты;

- Предусмотрена установка огнезадерживающих (нормально открытых) клапанов типа КЛОП-2 фирмы «Вингс-М» на воздуховодах, обслуживающих помещения категорий В2,В3, а также при пересечении воздуховодами ограждающих конструкций с нормируемыми пределами огнестойкости. Огнезадерживающие клапаны приняты с электроприводами и возвратной пружиной типа BLF24, производства фирмы «Belimo».

- Удаление дыма при пожаре из складских корпусов предусмотрено системами с естественным побуждением - открываемыми люками дымоудаления типа С150 (предел огнестойкости EI45) фирмы «MercorProof» с пневмоприводами, располагаемыми на кровле зданий. Один открываемый световой купол площадью 1,44 м2 обслуживает дымовую зону площадью 1000 м2.

- Компенсация удаляемого системами дымоудаления воздуха осуществляется для корпусов через загрузочные проемы. Управление клапанами автоматическое от системы

пожарной сигнализации, от кнопочных постов и дистанционно из локальной (пост охраны в АБЧ) или центральной диспетчерской;

- Включение систем дымоудаления при пожаре выполняется автоматическое от системы пожарной сигнализации помещений, обслуживаемых указанными системами, от кнопочных постов, а также дистанционно из локальной (пост охраны в АБЧ) или центральной диспетчерской;

Управление системами противодымной защиты и противопожарных мероприятий осуществляется со щитов ЩУФ (щит управления фрамугами) типа MCR 9705-02 фирмы «MercorProof» и АСУ типа Сигнал-20М фирмы «Болид», которые расположены в административных блоках складского корпуса.

Защита от шума

В целях снижения проникновения аэродинамического шума в окружающую среду, в обслуживаемые и смежные помещения, а также в целях снижения вибрационных нагрузок на конструкции, предусмотрены следующие мероприятия:

- Насосное и вентиляционное оборудование предусмотрено в малошумном исполнении с малыми показателями уровней вибрации.
- Размещение вентиляционного оборудования предусмотрено в отдельных звукоизолированных помещениях.
- В вентиляционных камерах предусмотрено устройство виброизолированных полов и акустическая обработка внутренних поверхностей помещений.
- На вентиляционном оборудовании предусматривается установка шумоглушителей.
- На всасывающей и нагнетательной сторонах вентиляционного и насосного оборудования предусмотрена установка гибких вибровставок.

Горячее водоснабжение.

Приготовление воды для нужд горячего водоснабжения предусмотрено в двухконтурныхемкостных водоподогревателях (бойлерах) типа «Buderus» или «Drazice», размещаемых в технических помещениях. Нагрев воды обеспечивается в отопительный период за счет теплоносителя системы теплоснабжения, а в теплый период - за счет ТЭНов. Расчетные параметры воды в качестве теплоносителя 90/70°С.

Расчетные нагрузки:

- на отопление склада 497 кВт;
- на отопление АБЧ 46,0 кВт;
- на вентиляцию склада 86,0 кВт;
- на вентиляцию АБЧ 194 кВт;
- на вентиляцию котельной 20,0 кВт;
- на ВТЗ 432 кВт
- на ГВС 60,0 кВт.

ИТОГО: 1335 кВт, в. т.ч.

- на склад 1015 кВт;
- на АБЧ 300 кВт;
- на котельную 20,0 кВт

Описание котельной см. п. 3.2.5.7. данного заключения.

3.2.5.5. *Сети связи.*

Оказание услуг по подключению объекта к сети телефонизации и доступу к сети интернет обеспечивается на основании технически х условий ЗАО «Риал Ком» м.о. № 2014/24-1 от 19.05.2014 г. Точка присоединения к сети связи ЗАО «Риал Ком» - оптическая муфта на

существующем кабеле.

Предусматривается:

- прокладка волоконно-оптического кабеля ИКСЛ-Т-А8-2,5 по внеплощадочной территории: от существующей оптической муфты до телефонной канализации на площадке. Устройство переходов через существующие автомобильные дороги выполняется методом горизонтального бурения, с затягиванием кабеля связи в трубу ПНД-63;
- место для телекоммуникационного шкафа размером 12 U глубиной 300 мм на стене в техническом помещении складского комплекса - серверной, для размещения оборудования связи;
- на территории складского комплекса кабель связи прокладывается в канализации до ввода в здание и далее по закладным трубам и лоткам до оптического кросса в серверной.
- точка присоединения внутренней системы телефонизации: линейная сторона абонентского кросса, расположенного в телекоммуникационном шкафу ЗАО «Риал Ком»;
- точка присоединения внутренней системы доступа к сети интернет: порт коммутатора сети передачи данных, расположенного в телекоммуникационном шкафу ЗАО «Риал Ком».

Ввод услуг по телефонизации и передаче данных осуществляется в центральное серверное помещение, расположенное в корпусе № 1. В серверных помещениях корпусов устанавливаются волоконно-оптические панели. С двух сторон волоконно-оптической магистрали устанавливаются конверторы для обеспечения конвертации протоколов передачи данных.

На объекте предполагается использовать магистральный одномодовый волоконно-оптический бронированный кабель ДПЛ 9/125 для прокладки в грунте.

Выделение объекту необходимого количества телефонных осуществляется ЗАО «Риал Ком» на основании соответствующего договора.

Структурированная кабельная система (СКС).

Для передачи информационных потоков - данных, голоса и мультимедиа в диапазоне частот до 600-700 МГц со скоростью до 10 Гбит (требования к сети определяются заказчиком) инсталлируется единая информационная сеть.

Кабельная система абонента передачи данных состоит из центрального коммутационного шкафа в серверной, в котором располагается коммутационное поле, выполненное на коммутационных панелях UTP, обслуживающее абонентов сети.

Абонентская часть сети (от коммутационных панелей до абонентских розеток) является универсальной, по ней предоставляются как услуги передачи данных, так и телефонной связи. Конечными точками подключения кабельной системы являются абонентские розетки в помещениях объекта.

Горизонтальная подсистема СКС ЛВС состоит из 4-х парных кабелей типа экранированная витая пара cat.6, проложенных по каждому этажу здания от каждого рабочего места (от модулей RJ45) к подсистеме управления.

Для создания горизонтальной подсистемы вдоль всех коридоров в запо- толочном пространстве прокладываются заземленные металлические сетчатые лотки.

Подсистема рабочего места - к коммутационным центрам с помощью абонентской кабельной системы подключаются информационные розетки RJ-45, которые устанавливаются в кабель-канале ПВХ в суппорта типа Mosaic производства Legrand. Для абонентской разводки используется 4-х парный UTP-кабель категории cat. 6.

Автоматическая пожарная сигнализация

Система пожарной сигнализации предусматривается с использованием интегрированной

- извещатели пожарные дымовые линейные ИПДЛ-Д-11/4р, подключаемые в адресную линию через адресный двухзонный расширитель С2000-АР2;

- извещатели пожарные пламени «Спектрон-202Н» подключаемые в адресную линию через блок расширения шлейфов сигнализации С2000-БРШС-Ех исп.02;

- извещатель пожарный дымовой ИПД-Ех подключаемый в адресную линию через блок расширения шлейфов сигнализации С2000-БРШС-Ех исп.02;

- адресные расширители С2000-АР2, С2000-АР8 для контроля состояния "Открыто/закрыто" огнезадерживающих клапанов, дисковых затворов, СПЖ.

- блоки разветвительно-изолирующие БРИЗ, БРИЗ исп.01.

При срабатывании пожарных извещателей контроллером двухпроводной линии связи вырабатывается команда "Пожар" с отображением номера пожарного раздела в котором сработали пожарные извещатели.

Контрольно-пусковой блок вырабатывает следующие команды на управление противопожарными устройствами:

-отключается общеобменная вентиляция;

-закрываются огнезадерживающие клапаны;

-открываются клапаны дымоудаления;

-включается система дымоудаления;

-закрываются противопожарные ворота;

-включается система оповещения о пожаре.

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре

На объекте принята система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре - 2 типа, тип оповещения светозвуковой.

Система оповещения построена с использованием:

-контрольно-пусковых блоков С2000-КПБ;

-адресного релейного блока С2000-СП2 исп.02;

-устройства приемно-контрольного УПКОП-135-1-1;

-комбинированных оповещателей «Маяк-12К»;

-звуковых оповещателей «Маяк-12-3М»;

-звукового оповещателя «ЗОВ».

Предусмотрены световые оповещатели «ВЫХОД».

Электрочасофикация.

Система часофикации предназначена для обеспечения индикации сигналов текущего времени в различных зонах объекта и строится для создания единой синхронизированной сети точного времени.

Система часофикации состоит из одной часовой станции (первичные часы) и вторичных часов и обеспечивает:

- ввод сигналов единого времени в аналоговые (стрелочные) вторичные часы внутреннего исполнения;

- автоматическую коррекцию времени через приемник GPS.

Часовая станция управляет вторичными часами импульсными сигналами переменной полярности. Часовая станция соединена кабельной проводкой со всеми вторичными часами в

виде автономной сети, постоянно подводит их и обеспечивает показания с необходимой потребителю точностью.

Система обладает функцией автоматического перехода на зимнее (летнее) время. Электроснабжение осуществляется по сети 220 В 50 Гц по 3-й категории. Часовая станция устанавливается в центральном серверном помещении (пом. № 104) административно-бытового корпуса (АБК).

Радиофикация.

Система радиофикации предусматривается с помощью индивидуальных УКВ радиоприемников «Лира РП-248», имеющих четыре фиксированных настройки в УКВ диапазоне. Радиоприемник «Лира РП-248» настроен на частоту 70,94 МГц для приема оповещения о возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

3.2.5.6. *Система газоснабжения.*

В соответствии с заданием на проектирование, выданным Застройщиком - ООО УК «НараПромИнвест», проектирование резервного топливоснабжения природным газом предусмотрено 2-м этапом.

3.2.5.7. Технологические решения.

Складской корпус № 1 (поз. № 1 по СПОЗУ)

Все виды хранимой продукции поступают на объект и отгружаются грузовым автотранспортом типа «Вольво», грузоподъемность - 20,0 т, длина-18,0 м. Предусмотрена возможность обслуживания малого грузового транспорта: в каждом пожарном отсеке предусмотрено по одному разгрузочному месту для автомобилей грузоподъёмностью — 5,0 т. Разгрузка автомашин производится на площадке у ворот склада.

Максимальное количество ворот для приема-отгрузки автотранспорта – 32 ворот: 16 ворот - эстакада приема, 16 ворот - эстакада отгрузки. Для выравнивания уровня пола склада и платформы автомобиля у всех ворот предусмотрены электрогидравлические платформы – доклевеллеры, 2 ворот обеспечивают въезд малотоннажного автомобиля на площадки разгрузки - отгрузки. Ворота оборудованы герметизаторами проема (докшелтерами) с жесткой рамой.

Для обеспечения выполнения заданного технологического процесса предусмотрены: площадка приема, зона хранения, площадка отгрузки, комплектовочная зона - на отметке 7.200.

Разгрузка автомашин осуществляется электропогрузчиками. Электропогрузчики транспортируют поступившую продукцию на площадку приемки. На площадке приема осуществляются приходные мероприятия при поступлении товара: качественная, изолированная приемка. Размерные характеристики площадки приема определены из условия необходимости полной разгрузки автотранспорта и размещения общего суточного объема прибывшего груза.

После полной приемки и учета поступившей партии, продукцию транспортируют и закладывают на хранение в соответствующие места на складе высокоподъемными штабелерами - рич-траками.

Зона хранения позволяет осуществить изолированное хранение оприходованной в АСУ товарной массы. Продукцию складируют в соответствии с требуемыми условиями хранения.

Продукция доставляется и отгружается в транспортной таре, штучно или штабели, зафиксированные полиэтиленовой пленкой, размером 1000 х 800 х1500 мм, установленные на европоддонах. Часть продукции доставляется и отгружается без упаковки: овощи в мешках и

Категория складских помещений по СП 12.13130.2009 - «В2».

Зарядка батарей электропогрузчиков и электроштабелеров производится в зарядном отделении. Зарядка производится со снятием батарей. Одновременно на зарядке в каждом помещении находятся 24 батарей. Зарядное отделение работает в 2 смены. Для принятого типа аккумуляторных батарей - напряжение 48 В, зарядный ток – 160 А, номинальная емкость - 660 А/час.

Смена электролита на территории проектируемого объекта не производится. При необходимости аккумуляторные батареи сдаются специализированной организации.

В помещении аккумуляторной предусматривается возможность применения подвесной кран-балки грузоподъемностью 1,0 т. Проектной документацией предусмотрены подвесные пути.

Рабочие проектируемого склада обеспечены необходимыми санитарными и бытовыми помещениями: гардероб, душевая, санузлы. Их размещение в здании склада выполнено так, что бытовые помещения создают единый блок, изолированный как от технологической, так и от административной части складского комплекса. Офисные работники складского комплекса так же размещены на отдельных этажах.

Размещение рабочих мест в рабочих комнатах принято с учетом оснащения каждого рабочего места персональным компьютером в соответствии с СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03. Во всех помещениях с ПЭВМ предусмотрено естественное освещение. Площадь на одно рабочее место пользователей ПЭВМ с ВДТ на базе плоских дискретных экранов (жидкокристаллические) предусмотрена не менее 4,5 м2. Помещения, где размещаются рабочие места с ПЭВМ, оборудованы защитным заземлением (занулением) в соответствии с техническими требованиями по эксплуатации. Рабочие столы размещены таким образом, что видеодисплейные терминалы ориентированы боковой стороной к световым проемам, а естественный свет падает преимущественно слева. При размещении рабочих мест с ПЭВМ расстояние между рабочими столами с видеомониторами (в направлении тыла поверхности одного видеомонитора и экрана другого видеомонитора), предусмотрено не менее 2,0 м, а расстояние между боковыми поверхностями видеомониторов - не менее 1 ,2 м.

Для работников предусмотрена комната приема пищи в каждом АБЧ оборудованная раковиной для рук, моечной ванной, плитой, розетками для подключения холодильника, микроволновой печи, чайника. В пешей доступности расположена столовая ООО «Эстейт Сервис», которое берет на себя обязательства возможности обеспечения питания сотрудников ООО УК «НараПромИнвест» (Московская область. Наро-Фоминский район, городское поселение Наро-Фоминск, деревня Бекасово. участок № 1) в количестве 150 человек, с 01.06.2014 столовой ООО «Эстейт Сервис». Предоставлено письмо от Генерального директора ООО «Эстейт Сервис» А.А. Шеховца.

На объекте принят следующий режим работы:

-административные службы - 1 смена, 8 часов;

-склад - 2 смены, 8 часов;

-количество рабочих дней в году - 357 дней.

Общая численность персонала складского корпуса № 1 - 210 человек, численность персонала в максимальную смену – 146 человек.

Штаты склада № 1 (лист 1 из 2)

Наименование	Общее количество работников			Количество в максимальную смену			Группа производственного процесса
	списочное	в том числе		списочное	в том числе		
	явочное	Муж	Жен	явочное	Муж.	Жен.	
Склад							
Водитель погрузчика	40	30	10	20	15	5	1б
Грузчик	24	24		12	12		1б
Кладовщик	20		20	10		10	1а
Комплектовщик	26	20	6	13	10	3	1б
Оператор зарядной станции	2	2		1	1		1б
Уборщик производственных и служебных помещений	4		4	2		2	1б
Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования (дежурный электрик)	2	2		1	1		1б
Дежурный слесарь-сантехник	2	2		1	1		1б
Рабочие 1 секции склада	120	80	40	60	40	20	
АБЧ №1							
Работники офисов	41	21	20	41	21	20	
Охрана	2	2		1	1		
Администрация АБЧ № 1	43	23	20	42	22	20	
АБЧ № 2							
Работники офисов	41	21	20	41	21	20	
Охрана	2	2		1	1		
Администрация АБЧ № 2	43	23	20	42	22	20	
Всего по складу № 1	206	126	80	144	84	60	

КПП (2 шт.)

№	Наименование	Общее кол-во работников (списочный состав)			Явочное кол-во в максимальную смену			Группа производственного процесса
		Всего	В том числе		Всего	В том числе		
			Муж	Жен		Муж	Жен	
	Охрана Отдельно стоящие	4	4		2	2		2 смены по 12 часов

41

9

Дело № 0024-14-НЭП(НП)

п/п	хранимых материалов	поступление	отправление	поступление	отправлен
Складской корпус – сооружение по ПЗУ №1					
1	Товары народного потребления	1510,0	1510,0	539070,0	539070,(

В проектной документации применено оборудование следующих фирм:

-в складских помещениях предусмотреть полочные стеллажи фирмы SSI «SHAFEI

-высокоподъёмные электроштабелёры типа «JungheinrichETV 216», пост оборудования - ООО «Складские технологии и логистика»;

-электротележки типа «JungheinrichEFG 113», поставщик оборудования - «Складские технологии и логистика»;

-оборудование и мебель служебных помещений – отечественных и зарубе производителей.

Техника безопасности. Производственная санитария.

Объем мероприятий по технике безопасности и производственной сани обеспечивающих здоровые и безопасные условия труда, разработан в соответст действующими нормативными документами.

Предусмотрены:

-необходимые нормативные рабочие и служебные площади;

-обеспечение работающих объекта с учетом общей численности и квалификацио состава работающих, условий производства и степени загрязнения тела и специ необходимыми санитарно-бытовыми помещениями (гардеробы, душевые, санузлы, ко приема пищи);

-применение оборудования и материалов для конструктивных элементов и отдел работ, сертифицированных в установленном российским законодательством порядке;

-размещение безопасных путей эвакуации людей при возникновении авар ситуаций;

-размещение участков с вредными или взрывоопасными производствами у нару стен;

-окраска оборудования, промпроводок, стен и потолков помещений произвед соответствии с нормами.

В проектной документации отопления и вентиляции предусмотрены меры по л зации и удалению вредных выделений общей принудительной вентиляцией.

Тепловая защита зданий и сооружений выполнена в соответствии с требованиями 23-02-2003, 2004 г.

Расчетные температуры воздуха в помещениях приняты в соответствии со СНиП 2003 г.

Для обеспечения эвакуации людей из зданий в начальной стадии пожара предусмо противодымная система вентиляции.

Дело № 0024-14-НЭП(НП)

Допустимые уровни звукового давления, создаваемые в помещениях с вентиляционными установками, приняты в соответствии со СНиП 23-2003 г. "Защита от шума".

Для снижения уровня шума от работающих вентиляционных установок до значений, не превышающих допустимые уровни шума звукового давления на рабочих местах, предусматриваются следующие мероприятия:

-основные строительные конструкции по требуемой звукоизолирующей способности (дБ) на среднегеометрических частотах октавных полос соответствуют 1 категории изоляции; других производств с требованиями по звукоизоляции выше 1 категории на объекте нет;

-вентиляторы устанавливаются на виброизолирующих основаниях;

-скорости движения воздуха в воздуховодах, а также в воздухораспределительных и воздухоприемных устройствах принимаются с учетом обеспечения оптимальных акустических качеств систем;

-воздуховоды оснащаются вибрационными развязками в виде мягких вставок;

-вентиляционные установки выбраны из условия обеспечения необходимых расходно-напорных характеристик на низких оборотах, что снижает мощность генерируемого шума;

-внутренние поверхности венткамер покрываются звукопоглощающим материалом.

К основным организационным мероприятиям по охране труда и технике безопасности, возлагаемым на руководство, относятся:

-разработка инструкций по охране труда для каждого производства и контроль их выполнения;

-обеспечение безопасности работников при эксплуатации зданий, сооружений, оборудования, осуществлении технологических процессов, а также применяемых в производстве сырья и материалов;

-обеспечение соответствующие требованиям охраны труда условия труда на каждом рабочем месте;

-профессиональный отбор, обучение работников и регулярная проверка их знаний и навыков безопасности труда;

-обучение безопасным методам и приёмам выполнения работ, инструктаж по охране труда, стажировку на рабочих местах работников и проверку их знаний требований охраны труда, недопущение к работе лиц, не прошедших в установленном порядке указанные обучение, инструктаж, стажировку и проверку знаний требований охраны труда;

-обеспечение работников спецодеждой, спецобувью и средствами индивидуальной защиты;

-обеспечение работников вредной категории работ - молоком и лечебно-профилактическим питанием;

-санитарно-бытовое и лечебно-профилактическое обслуживание работников в соответствии с требованиями охраны труда: проведение для некоторых категорий работников обязательных медицинских осмотров;

-обязательное социальное страхование работников от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

-соблюдение правил по охране труда, установленных для женщин;

-обеспечение режима труда и отдыха работников в соответствии с законодательством РФ и законодательством субъектов РФ;

-проведение ремонтных работ специализированными организациями, имеющими лицензии на данный вид деятельности.

Для предотвращения (сокращения) выбросов вредных веществ в окружающую среду

предусмотрены меры по локализации и удалению вредных выделений общей принудительной вентиляцией (зарядные аккумуляторов).

Мероприятия, направленные на предотвращение несанкционированного доступа на объект физических лиц, транспортных средств и грузов

Для предотвращения постороннего вмешательства в деятельность объекта, а также в целях противодействия возможным диверсионным актам предусматривается создание системы наблюдения и охраны.

На объекте имеется:

-огороженная территория;

-при въезде на территорию предусмотрены КПП, обеспечивающие контроль доступа на территорию;

-круглосуточная охрана территории;

-ограничение доступа в здания;

-охрана складских корпусов.

В систему мероприятий, выполняемых с целью обеспечения антитеррористической безопасности объекта, входят специальные конструктивно-технические и объемно-планировочные мероприятия:

-ограждение территории комплекса забором с воротами (стальной сетчатый забор с заграждением типа «Егоза» по верху забора);

-выполнено самостоятельное ограждение территорий складов с установкой ворот и

-КПП при въездах;

-оборудование системой охранной сигнализации проектируемых сооружений инженерного обеспечения объекта:

-узел водопроводных сооружений;

-РТП;

-КПП.

-предусмотрено создание на объекте интегрированной системы безопасности, включающей в себя системы пожарной и охранной сигнализации и оповещения людей, на базе аппаратуры системы «Орион» производства НВП «Болид» (г. Королёв);

-в помещениях охраны и пожарного поста АБК складских корпусов предусмотрена установка пульта контроля и управления С2000М для наблюдения и управления системой безопасности на объекте;

-оборудование охранной сигнализацией складских корпусов, предназначенных для сдачи в аренду (в соответствии с техническим заданием заказчика указанные мероприятия будут выполнены за счет арендаторов);

-оборудование помещения дежурных по КПП тревожной сигнализацией с выводом сигналов тревоги на посты охраны соответствующих складских корпусов и на С2000М (пост охраны в АБК складского корпуса).

-предусмотрено абонентское устройство «Атлас-ЗТ» для возможности передачи экстренного вызова на пульт вневедомственной охраны по занятой телефонной линии;

-электропитание оборудования охранной сигнализации выполнено по 1-й категории надежности согласно ПУЭ постоянным током напряжением 12/24 В через резервированные источники питания с аккумуляторными батареями;

-в соответствии с требованиями технического задания предусматривается система охраны входов - при входах во все сооружения предусмотрены поста охраны;

-сооружения оборудованы системой оповещения людей об экстремальной ситуации;

-предусмотрены необходимые эвакуационные выходы;

-на путях эвакуации установлены информационные знаки (в том числе световые табло), указывающие направления эвакуации людей в экстремальных ситуациях;

-применено безопасное остекление в соответствии с ГОСТ 30826-2001;

-конструктивная схема сооружений обеспечивает предотвращение прогрессирующего обрушения;

-примененные конструкции и отделочные материалы соответствуют нормативным требованиям по огнестойкости и пожарной опасности.

Схема расположения технических средств и устройств, предусмотренных проектными решениями, приведена в разделе «Сети связи».

Технико-экономические показатели

I этап.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерений	Численное значение
1	Единовременный объем хранения, в	т	15100,0
2	Годовой грузооборот, общий/прием, отпуск	т	1 078 140,0/539 070,0
3	Суточный грузооборот, общий/прием, отпуск	т	3020,0/1510,0
4	Режим работы:		
	- административные службы		1 смена, 8 часов
	- склад		2 смена, 8 часов
5	Количество рабочих дней в году		357 дня
6	Численность работающих, в том числе в максимальную смену:	шт.	210/146

Топливоснабжение.

Подраздел разработан на основании договора на поставку дизельного топлива

Проектной документацией предусмотрен склад дизельного топлива, расположенный в пристроенном к котельной помещении. Котельная отгораживается от склада противопожарной стеной. Котельная располагается в пристроенном к складу помещении.

Смежно с котельной расположено помещение без постоянного пребывания людей.

Установленная мощность газопотребляющего оборудования 2,4 МВт (2,064 Гкал/час).

Тепловая котельной – 2,366 МВт (2,034 Гкал/час).

Расчетный расход дизельного топлива на котельную – 220,0 кг/ч (180,4 л/ч, 0,1804 м3/ч).

В качестве резервного - природный газ по ГОСТ 5542-87.

В качестве основного вида топлива предусматривается дизельное топливо марки «З» по ГОСТ 305-82.

Дизельное топливо представляет собой горючую жидкость с температурой воспламенения 310 ^{0}С, температура застывания -35 ^{0}С.

Склад дизельного топлива предназначен для топливоснабжения котельной в составе двух водогрейных котлов «Logano SK745-1200» фирмы «Buderus» (Германия) единичной производительностью 1200 кВт с автоматическими комбинированными горелками GKP-140H,

фирмы «Oilon OY» (Финляндия), работающими на газе и на дизельном топливе.

Вид топлива: дизельное топливо марки «З».

Низшая теплота сгорания - Q рн = 10180 ккал/кг;

Максимальный расход дизельного топлива - 220,0 кг/ч (180,4 л/ч, 0,1804 м3/ч)

В составе склада дизельного топлива предусмотрены:

- два стальных горизонтальных цилиндрических резервуара, объемом по 15 м3 каждый.

Общая вместимость баков с учетом запаса на 5 суток составляет не менее 30 м³, что подтверждено расчетом.

Каждый резервуар оборудуется:

- совмещенным механическим дыхательным клапаном СМДК-50 со встроенным огнепреградителем, который предназначен для регулирования давления в газовом пространстве и защиты от попадания пламени и искр внутрь резервуара. Дыхательные трубопроводы объединены в общий трубопровод, который выведен на 1 м выше крыши помещения, с оголовком СМДК-50.

- клапаном отсечным поплавковым КОП-80, служащим для перекрытия основного потока топлива во время осуществления операции слива из автоцистерны. При достижении уровня топлива 95 % объема резервуара клапан отсекает подачу топлива. Устанавливаются на вертикальном участке трубопровода линии наполнения непосредственно в резервуаре на заданной высоте;

- запорной арматурой для механической отсечки дизтоплива;

- дренаж резервуара дизельного топлива.

Внутри помещения предусмотрен металлический поддон, предотвращающий растекание топлива за пределы помещения.

Схема топливоснабжения двухтрубная.

На трубопроводе выдачи топлива из резервуара устанавливаются:

- шаровой кран ду25 мм для механической отсечки топлива;

- фильтр механический сетчатый тип 821А-С50 фирмы «Немен»;

- клапан электромагнитный нормально закрытый СЕНС ПР Ду25 Ру25, который отсекает подачу дизтоплива при пожаре, загазованности, розливе топлива.

- счетчик дизельного топлива VZO-15, ду15 мм.

На трубопроводе возврата топлива устанавливается:

- запорная арматура ду 25 мм;

- счетчик дизельного топлива VZO-15, ду15 мм.

На трубопроводе налива предусмотрены:

- узел наполнения резервуаров Ду80 мм, который устанавливается на наружной стороне склада. Узел слива является соединительным звеном между патрубком рукава автомобильной цистерны (АЦ) и трубопроводом линии наполнения резервуара. Конструкция узла слива включает в себя фильтр, топливный гидрозатвор и крышку узла налива.

- огнепреградитель Ду80 мм, который препятствует распространению пламени по линии наполнения приемного резервуара.

Слив топлива в резервуары из автоцистерны (АЦ) проектируется закрытый, через насос АЦ с автоматической отсечкой при достижении заданного объема топлива.

На трубопроводе деаэрации устанавливается совмещенный механический дыхательный клапан СМДК-50.

Площадка слива автоцистерны с узлом налива топлива и резервуаром для проливов

Для заполнения баков резервного топлива, предусмотрена площадка слива автоцистерны.

Слив топлива из автоцистерны происходит через узел наполнения.

Пролитое дизтопливо с площадки слива автоцистерны, а также из помещения хранения топлива, через камеру переключения попадает в резервуар для проливов объемом 15 м3. В камере переключения устанавливается по два крана, с помощью которых можно регулировать поступление дизтоплива в резервуар для стоков или дождевой воды в канализацию. Дождевая вода может содержать в себе остатки дизтоплива.

- Доставка топлива на объект предусматривается в автоцистернах (с отсеками) объемом не более 10 м3. Для безопасного слива нефтепродуктов из АЦ на площадке для слива предусматривается заземление автоцистерны при помощи устройства УЗА-2МК-04.

- Для сбора аварийных проливов с площадки слива АЦ предусматривается установка одностенного стального резервуара РА-15 емкостью 15 м3 подземной установки.

- Линия деаэрации резервуара состоит из трубы, совмещенного с огнепреградителем механического дыхательного клапана типа СМДК. Дыхательный клапан устанавливается на конце вертикального участка дыхательного трубопровода на высоте 3,3 м от поверхности земли. На линии деаэрации установлены электронные моновакуумметры постоянно контролирующие давление паров топлива в трубопроводе и передающие сигнал в диспетчерскую.

Трубопроводы котельной предусмотрены из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91, технические условия по ГОСТ 10705-80, водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-85 , технические условия по ГОСТ 1050-88.

Котельная.

Котельная предназначена для теплоснабжения теплоснабжение промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» (1-ый корпус), расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у.д. Бекасово, уч. № 1.

Применяемая сертифицированная котельная «БМК СТМ», тип МВКУ-2,5 ГД (изготовитель ООО «Стройтепломонтаж-Оскол») - изделие полной заводской готовности, изготовлена в соответствии с требованиями ТУ 4938-001-78579490-2008 (сертификат соответствия Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии № № РОСС RU.МП07.Н00505, срок действия с 23.11.2011г, т по 22.11.2014 г).

В котельной установлены:

- Два водогрейных котла Logano SK745-1200, (фирма «Buderus»), работающими на газе и на дизельном топливе с горелками GKP-140H, фирмы «Oilon OY» (Финляндия), работающими как на газе, так и на комбинированном топливе.

Установленная мощность каждого котла Logano SK745-1200 - 1,2 МВт.

Общая установленная мощность – 2,4 МВт.

Вид топлива – дизельное.

Резервное топливо – природный газ.

Предусмотрены решения по внутреннему газоснабжению, наружное газоснабжение рассматривается отдельным этапом.

Смежно с котельной расположено помещение без постоянного пребывания людей.

Помещение пристроенной котельной по категории производства по взрывной, взрывопожарной и пожарной опасности относится к категории Г и имеет степень огнестойкости III.

Работа котельной полностью автоматизирована и не требует постоянного присутствия обслуживающего персонала.

Технические характеристики котельной «БМК СТМ», тип МВКУ-2,5 ГД

Установленная мощность котельной, МВт	2,4
Расчетная мощность котельной, МВт	1,653
-на отопление и вентиляцию, МВт	1,584
-на горячее водоснабжение, МВт	0,040
-на собственные нужды котельной, МВт	0,029
Давление газа на вводе в котельную, МПа	0,03
Расчетный расход газа, $м^3/ч$	282,5
Максимальный расход дизельного топлива, кг/ч	220
Температурный график теплоснабжения котельной, °С	90-70
Давление теплоносителя на выходе из котельной, МПа:	
- системы теплоснабжения	0,45
Давление теплоносителя на входе в котельную, МПа:	
- системы теплоснабжения	0,15
Давление исходной воды на входе в котельную, не менее, МПа	0,4
Расход исходной воды на вводе в котельную, не более, $м^3/ч$	2,57
Расход постоянной подпитки котлового и сетевого контуров,	
Электропитание	3ф, 50Гц, 220/380 В
Установленная электрическая мощность, не более, кВт	100
Расчетная электрическая мощность, не более, кВт	60
Ток расчетный, не более, А	96
Удельный выброс в продуктах сгорания, не более, $мг/м^3$	
- оксид углерода CO (газ)	182,78
- оксиды азота NOx (газ)	144,18
- оксид углерода CO (дизельное топливо)	671,25
- оксиды азота NOx (дизельное топливо)	279,28
- оксид серы (дизельное топливо)	1449,80
Разряжение за котлами, Па	0
КПД, не менее, %	92,0
Канализация:	
- условный диаметр трубопровода, мм	100
Дымовые трубы:	
- высота, м	18,0
- условный диаметр, мм	350
- количество, шт.	2
Габаритные размеры котельной без учета съемных элементов, м	4,0 x12,0

Коммерческий узел учета расхода газа будет проектироваться отдельным этапом проектирования в составе раздела «Система газоснабжения».

Контроль загазованности котельной метаном (CH4) и оксидом углерода (CO) осуществляется сигнализаторами загазованности фирмы «Seitron».

Вывод сигналов от оборудования предусмотрен в диспетчерскую, расположенную в помещение с постоянным присутствием персонала.

Котельная поставляется с дымовыми трубами, выполненными по ТУ 4938-004-24648214-03.

Отвод дымовых газов осуществляется через две дымовые трубы внутренним диаметром 350, наружным 430 мм от каждого котла. Высота дымовых труб принята на основании аэродинамического расчета газоходного тракта при естественной тяге. Высота труб составляет XXXX м.

Дымовые трубы – приставные к колоннам основного здания. Трубы предусмотрены составные, двухслойные, заводской поставки. Предусмотрена тепловая изоляция дымовых труб по всей высоте из матов прошивных из минеральной ваты, толщиной 40 мм.

В помещении котельной предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция, рассчитанная на трехкратный воздухообмен. Приток воздуха осуществляется через жалюзийные решетки. Размеры живого сечения решеток определены исходя из обеспечения скорости воздуха в них не более 1 м/с.

Удаление воздуха - дефлекторы и осевые вентиляторы во взрывозащищенном исполнении.

Удаление воздуха из вспомогательных помещений (помещение для размещения баком дизельного топлива) – канальный радиальный вентилятор во взрывозащищенном исполнении. Приток – вентилятор для круглого канала.

Удаление воздуха из вспомогательных помещений – вентилятор. Приток – бытовой вентилятор.

Для подачи воздуха на горение предусмотрена вентиляторами горелок.

Отопление котельного зала – агрегаты воздушного отопления.

Отопление вспомогательных помещений осуществляется радиаторами.

Предусмотрена молниезащита и заземление всего оборудования котельной.

Предусмотрено пожаротушение котельной - два пожарных крана Ду50 в пожарных шкафах.

Предусмотрена пожарно-охранная сигнализация котельной.

Управление производством и организация условий труда.

Котельная работает в автоматическом режиме, без постоянного присутствия обслуживающего персонала.

Сигналы о неисправности оборудования, несанкционированном проникновении в котельную выводятся на диспетчерский пункт, с которого осуществляется контроль за работой котельной.

Общее количество обслуживающего персонала – 4 человека.

3.2.6. Проект организации строительства.

Земельный участок, предназначенный под капитальное строительство промышленного округа в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково», общей площадью 51,4 га, расположен по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1, для проектирования 1 этапа – 8,85 га.

Территория свободна от застройки.

Снабжение строительными деталями, металлоконструкциями, полуфабрикатами и столярными изделиями обеспечивается с предприятий и складских баз строительных организаций г.п. Наро-Фоминска и Московской области.

Доставка строительных материалов на осуществляется по существующим автомобильным дорогам.

Строительство объекта ведется в пределах границы участка по ГПЗУ, предоставленного для строительства.

Методы производства основных видов работ основываются на ППР, который разрабатывается и утверждается до начала строительства.

Строительство объекта осуществляется подрядным способом. Для строительства используется местная рабочая сила.

Строительство осуществляется поточным методом. Параллельно с возведением

складского корпуса производится монтаж остальных строений и сооружений 1 этапа строительства.

Предусматривается строительство зданий и сооружений 1 этапа строительства:

–складского корпуса № 1 поз. № 1 по СПОЗУ;

–контрольно-пропускных пунктов 1 поз. № КПП1.1-1.2 по СПОЗУ;

–трансформаторной подстанции 1 поз. № ТП1 по СПОЗУ;

–дизельной электростанций 1 поз. № ДЭС1 по СПОЗУ;

–очистных сооружений бытовых стоков № 1 поз. ОС1.1-ОС1.3 по СПОЗУ;

–очистных сооружений дождевых стоков 1 поз. № ЛОС1-2 по СПОЗУ;

–насосной станции 1-го подъема № 1 поз. В 1.1–В 1.2 по СПОЗУ;

–насосной станции 2-го подъема № 1 поз. В 1.3 по СПОЗУ;

–резервуаров запаса противопожарной воды 1 поз. № В 1.4-В 1.5 по СПОЗУ;

–дизельной электростанции 1 поз. № ДЭС(В) 1 по СПОЗУ;

–трансформаторной подстанции 1 поз. № ТП(В)1 по СПОЗУ;

–газорегуляторного пункта 1 поз. № ГРП1 по СПОЗУ;

–распределительной подстанции 1 поз. № РТП1 по СПОЗУ.

Предусматривается два периода строительства: подготовительный и основной.

Работы подготовительного периода:

–устройство временного ограждения строительной площадки;

–устройство внутриплощадочных временных дорог;

–устройство площадок для складирования материалов;

–устройство бытового городка;

–выполнение временных коммуникаций к зданиям бытового назначения и их подключение;

–оборудование противопожарных постов;

–выполнение освещения стройплощадки;

–установка на территории строительной площадки пункта мойки колес с системой оборотного водоснабжения;

–устройство геодезической разбивочной основы.

Работы основного периода:

–земляные работы;

–устройство фундаментов;

–прокладка наружных инженерных коммуникаций;

–возведение надземных конструкций здания;

–устройство кровли;

–устройство полов;

–инженерная разводка;

–монтаж оборудования;

–отделочные работы;

–благоустройство территории.

Временное ограждение стройплощадки устанавливается по ГОСТ 23407-78.

У въезда на объект устанавливаются планы пожарной защиты, схема движения, дорожные знаки с указанием ограничения скорости, пункт мойки колес. Для подъезда автотранспорта к зоне разгрузки выполняются временные дороги с щебеночным покрытием.

Зоны опасные для нахождения людей обозначаются знаками и надписями установленной

формы, видимыми в любое время суток, в соответствии с требованиями ГОСТ 12.4.026-2001.

На работах по срезке растительного слоя грунта, обратной засыпке и вертикальной планировке площадок применяется бульдозеры типа ДЗ-101А и ДЗ-42.

Земляные работы предусматривается выполнять механизированным способом. Разработка котлована и траншей производится экскаваторами типа ЭО-4321 и ЕТ-14, оборудованными ковшами "обратная лопата" емкостью 0,65-1,0 м3.

Проектной документацией предусмотрен открытый водоотлив в котловане с помощью насосов типа НЦС-3.

Работы по монтажу конструкций каркаса складских корпусов выполняются с помощью кранов на базе РДК-250.

Монтаж конструкций стенового ограждения производится стреловыми кранами КС-45717К-2, грузоподъемностью 25 т.

На погрузочно-разгрузочных работах и при прокладке инженерных коммуникаций предусматривается использовать автомобильный кран КС-35715 грузоподъемностью 16 т.

Бетонная смесь привозится в автобетоносмесителях, типа СБ-96А, и подается к месту укладки автобетононасосами СБ-126А.

Оборудование для погрузочно – разгрузочных работ (тросы, стропы, захваты) применяется только заводского изготовления.

Предусмотрены мероприятия по производству работ в зимних условиях.

В качестве временных зданий административно-бытового назначения используются модули контейнерного типа. Стройплощадка оснащается биотуалетами.

Обеспечение питьевой водой рабочих осуществляется ежедневной доставкой питьевой воды на площадку строительства, хранение в "еврокубах".

Вода на производственные и технические нужды - привозная, хранение в резервуарах V=50 м3, расположенных вблизи бытового городка. Для наружного пожаротушения используется резервуары V=50 м3, расположенные вблизи объектов строительства.

Снабжение стройплощадки электроэнергией на время выполнения строительно-монтажных работ осуществляется от дизельных электростанций.

Снабжение участка строительства сжатым воздухом осуществляется от передвижных компрессоров типа ПКСД-3,5А.

Нормативная продолжительность строительства 1 этапа, в соответствии со СНиП 1.04.03-85*, составляет 11 месяцев, в том числе подготовительный период - 3 месяца.

Общее количество работающих составляет 115 человек.

3.2.7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства.

Раздел не разрабатывался, в связи с отсутствием объектов сноса.

3.2.8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Раздел разработан с учетом результатов инженерно-экологических изысканий.

Весь логистический комплекс имеет территорию 51,4 га. Площадь застройки первого этапа 8,847 га. Все объекты строительства могут быть сданы в эксплуатацию независимо друг от друга.

Земельный участок проектирования граничит:

- с севера с землями садоводческих товариществ «Элетап» и «Всоход-3»;
- с юга с землями деревни «Пожитково»;

- с востока с землями деревни «Бекасово»;
- с запада с землями садоводческого некоммерческого товарищества «Смородинка».

Участок не затрагивает водоохранные зоны поверхностных водных объектов.

Участок свободен от строений.

По классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 предприятие относятся к V классу опасности, для которого размер санитарно-защитной зоны установлен 50 м.

Источниками загрязнения атмосферного воздуха являются:

- выходы систем вентиляции из помещений хранения резервного топлива, аккумуляторной;
- дымовые трубы котельной;
- разгрузочно-погрузочные площадки;
- площадки для отстоя грузовых и легковых автомобилей;
- локальные очистные сооружений поверхностного и хозяйственно-бытовых стоков;
- дымовая труба конвектора, расположенного в помещении ГРП;
- дымовая труба дизель-генераторной установки (дизель-генератор марки Wilson P450-1).

Проектной документацией предусмотрена аварийная дизельная электростанция. Дизельная электростанция используется только в аварийных ситуациях.

При функционировании проектируемого объекта в атмосферный воздух выделяются загрязняющие вещества 20-ти наименований. Суммарный валовый выброс составляет 9,082476 т/год.

С целью определения степени влияния выбросов проектируемого объекта на состояние атмосферного воздуха, в разделе выполнены расчеты рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе. Расчеты выполнены с использованием программного комплекса УПРЗА «Эколог», версия 3.0. Расчеты рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе выполнены для трех режимов функционирования проектируемого объекта:

1 – расчет рассеивания загрязняющих веществ при работе предприятия в штатном режиме – работа котельной на основном топливе без учета работы дизель-генераторной установки;

2 – расчет рассеивания загрязняющих веществ при работе предприятия в штатном режиме – работа котельной на резервном (дизельном) топливе без учета работы дизель-генераторной установки;

3 – расчет рассеивания загрязняющих веществ при работе предприятия в аварийном режиме – с учетом работы дизель-генераторной установки.

Сведения о фоновых концентрациях загрязняющих веществ представлены ФГУ «Московский ЦГМС-Р».

На основании результатов расчетов установлено, что максимальные приземные концентрации всех загрязняющих веществ, выделяющихся в атмосферу от деятельности Логистического складского комплекса и прилегающей к нему территории и на границах нормативной санитарно-защитной зоны не превышают 1,0 ПДКм.р. для атмосферного воздуха населенных мест для всех режимов функционирования.

При функционировании проектируемого объекта основными источниками шума являются:

- выходы систем приточно-вытяжной вентиляции;
- установки приточно-вытяжной вентиляции устанавливаемые открыто;
- движущийся по территории грузовой и легковой автотранспорт в зоне разгрузки и на территории отстойных площадок;
- открыто расположенное технологическое оборудование.

В разделе выполнены расчеты ожидаемых уровней звукового давления на границе

близежащей селитебной территории и на границе ...

В результате выполненных расчетов установлено, что ожидаемые уровни звукового давления на границе нормативной санитарно-защитной зоны не превышают предельно допустимых уровней для ночного времени суток и соответствуют требованиям СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».

Выполненный анализ воздействия проектируемого объекта по фактору загрязнения атмосферы и физических воздействий (шума) подтверждает возможность размещения проектируемого складского комплекса в условиях сложившейся застройки и организации санитарно-защитной зоны размером 50 м.

При функционировании проектируемого объект возможно образование отходов 20-ти наименований I, III-V классов опасности. Проектной документацией предусмотрена организация площадок временного хранения отходов. Организация мест временного хранения отходов и порядок обращения с ними выполнены с учетом классов опасности, агрегатного состояния и физико-химических свойств образующихся отходов.

В районе размещения проектируемого объекта отсутствуют централизованные сети водоснабжения. Предусмотрены резервуары для хранения необходимого запаса питьевой воды. Водоснабжение предусмотрено привозной водой питьевого качества.

Бытовые стоки поступают в самотечном режиме на очистные сооружения полной биологической очистки. В проектной документации предусмотрена установка биологических очистных сооружений полной заводской готовности фирмы ООО «СБМ-групп».

Для каждого корпуса предусмотрены индивидуальные канализационные очистные сооружения (КОС) следующей производительности:

– КОС «Мега-М 30», по ПЗУ № ОС1.1 производительностью до 40 м^3/сут для АБЧ №1, КПП 1 и КПП 1.1 и возможных перспективных подключений следующей очереди строительства;

–КОС «Астра-50 лонг» производительностью 10 м^3/сут, по ПЗУ №ОС1.2 для АБЧ №2 и КПП1.2.

Сертификат соответствия РОСС RU.ME96.H00213.

Отвод поверхностных сточных вод с проектируемой территории осуществляется за счет придания проектируемым газонам и асфальтобетонным покрытиям проездов и площадок продольных и поперечных уклонов в сторону проектируемых дождеприемных колодцев и далее во внутриплощадочную сеть дождевой канализации с последующим поступлением на проектируемые очистные сооружения дождевых стоков.

Территория объекта относится к предприятиям I группы, сток с которых по составу примесей близок к поверхностному стоку с селитебных зон и не содержит специфических веществ с токсичными свойствами.

Приняты комплексные установки очистки и обеззараживания поверхностных сточных вод марки «ОР-ОМ-SB-ОДВ» ООО «СБМ групп», по ПЗУ №ЛОС1 и №ЛОС2 производительностью 6,0 л/с каждая (сертификат соответствия № РОСС RU.АВ44.Н01058).

Установки предназначены для очистки дождевых сточных вод, сточных вод от снеготаяния, обеспечивающие степень очистки до концентраций, отвечающих требованиям для сброса в водоемы хозяйственно-питьевого пользования.

Выпуск очищенных стоков предусмотрен в пониженные места рельефа в границах участка проектирования с выполнением мероприятий по предотвращению водной эрозии почв. Сброс стоков в водные объекты не предусмотрен.

Период строительства.

Перед началом строительства предусмотрены работы по срезке почвенного слоя со всей площади застраиваемого участка в соответствии с планом организации рельефа с

последующим восстановлением только в пределах зеленых зон.

С целью предотвращения выноса загрязнений за пределы строительной площадки предусмотрена установка поста мойки колес с оборотной системой водоснабжения.

Водоснабжение строительной площадки решено привозной водой питьевого качества.

Строительная площадка оснащается передвижными туалетными кабинками, оборудованными герметичными сборниками стоков.

При проведении строительно-монтажных работ поступление загрязняющих веществ в атмосферный воздух происходит при движении и работе строительно-дорожной техники, при проведении сварочных работ. Валовый выброс загрязняющих веществ составляет 4,1214 т/период. Создаваемые приземные концентрации загрязняющих веществ в районе строительства не превышают предельно-допустимых значений для атмосферного воздуха населенных мест.

Для снижения влияния шума предусмотрено:

- ведение строительных работ минимальным количеством машин и механизмов;
- размещение наиболее шумного оборудования на максимально возможном удалении от нормируемых объектов;
- ограничение непрерывного времени работы техники с высоким уровнем звука в течение часа до 10-15 минут;
- применение локальных шумозащитных экранов и щитов;
- ограничение скорости движения автотранспорта по территории строительной площадки.

Организация мест временного хранения отходов и порядок обращения с ними при проведении строительных работ выполнены с учетом классов опасности, агрегатного состояния и физико-химических свойств образующихся отходов.

3.2.9. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Проектной документацией предусмотрено строительство одноэтажного складского корпуса категории «В» по взрывопожарной и пожарной опасности с размерами 216х84 м, с двумя трехэтажными административными встройками.

Объект разделен на три пожарных отсека, один складской и два административно бытовых. Класс функциональной пожарной опасности предусмотрен Ф5.2 – для складской части и Ф4.3 – для административно-бытовой части.

Произведено расчетное определение риска, в части оценки возможности эвакуации людей в безопасную зону при пожаре в здании. Приняты следующие сценарии расчетных проектных пожаров:

- пожар в помещении склада на первом этаже;
- пожар в помещении на втором этаже административно-бытовой встройки.

Разработаны мероприятия по обеспечению пожарной безопасности:

Минимально необходимые мероприятия по обеспечению возможности эвакуации людей в безопасную зону до наступления предельных значений опасных факторов пожара:

- для обеспечения безопасной эвакуации людей складской части предусмотрены выходы непосредственно наружу;
- для обеспечения безопасной эвакуации людей из помещений первого этажа административно-бытовой части предусмотрены выходы непосредственно наружу, а также через коридор;
- для обеспечения безопасной эвакуации людей из помещений второго и третьего этажей административно-бытовой части предусмотрены выходы в лестничные клетки типа Л1 с непосредственным выходом наружу, а также на наружные лестницы 3-го типа;
- на путях эвакуации предусмотрено использование материалов с пожарной опасностью:

Г1, В1, Д2, Т2 – для отделки стен, потолков и заполнения подвес-
лестничных клетках; Г2, В2, Д3, Т2 - для отделки стен, потолков и заполнения подвесных потолков в общих коридорах; Г2, РП2, Д2, Т2 – для покрытия пола в вестибюлях, лестничных клетках; В2, РП2, Д3, Т2 – для покрытия пола в общих коридорах

- предусмотрено оборудование здания автоматической адресной пожарной сигнализацией с формированием сигналов на включение систем противопожарной защиты:

а) дымовые пожарные извещатели – для административно-бытовой части;

б) линейные дымовые пожарные извещатели – для складской части;

в) ручные пожарные извещатели – у выходов из здания, на путях эвакуации;

- предусмотрено оборудование здания системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 2-го типа;

- предусмотрены организационно-технические мероприятия по информированию приобретателей о возможном вреде жизни и имуществу в результате реализации событий деструктивного характера (пожар) при эксплуатации их собственности (проектируемого объекта), действиях по предотвращению пожаров, действиях при обнаружении или получении сигналов о пожаре;

Минимально необходимые мероприятия обоснованы расчетом необходимого времени эвакуации по математической модели с использованием программного продукта СИТИС. Флоутек Блок», и расчетного времени эвакуации по имитационно-стохастической математической модели с использованием программного продукта «СИТИС: Флоутек» (достоверность реализации модели подтверждена Сертификатом соответствия № РОСС RU.0001.11 СП15 и заключением Академии ГПС письмом № 695-1-14 от 13.04.2010). Ответственность за достоверность исходных данных, выбор расчетных моделей, выбор программных продуктов и анализ полученных результатов несет исполнитель работы;.

- степень огнестойкости здания запроектирована II; класс конструктивной пожарной опасности С0;

- для обеспечения требуемого предела огнестойкости несущих элементов здания предусмотрено конструктивная огнезащита;

- предусмотрено отделение административно-бытовых встроек от складской части противопожарными стенами 1-го типа с пределом огнестойкости REI 150 с заполнением проемов противопожарными дверьми 1-го типа с пределом огнестойкости EI 60;

- предусмотрено отделение помещений категории «В1-В4» одно от другого, а также от других помещений и коридоров противопожарными перегородками 1-го типа и перекрытиями 3-го типа с пределом огнестойкости EI 45 и REI 45 соответственно с заполнением проемов противопожарными дверьми 2-го типа с пределом огнестойкости EI 30;

- предусмотрено отделение помещения аккумуляторной расчетной категории «В» по взрывопожарной и пожарной опасности от смежных помещенийпротивопожарными перегородками 1-го типа и перекрытиями 3-го типа с пределом огнестойкости EI 45 и REI 45 соответственно с заполнением проемов противопожарными дверьми 2-го типа с пределом огнестойкости EI 30;

- в помещении аккумуляторной предусмотрено устройство аварийной вентиляции вентиляцией с кратностью воздухообмена А= 3,8 ч-1;

- предусмотрено отделение помещений венткамер, серверных, электрощитовых от смежных помещений и примыкающих коридоров противопожарными перегородками 1-го типа и перекрытиями 3-го типа с пределом огнестойкости EI 45 и REI 45 соответственно с заполнением проемов противопожарными дверьми 2-го типа с пределом огнестойкости EI 30;

- предусмотрено отделение зарядной от смежных помещений противопожарными стенами 2-го типа и перекрытием 3-го типа с пределом огнестойкости REI 45 соответственно с заполнением проемов противопожарными дверьми 2-го типа с пределом огнестойкости EI

30;

- предусмотрена система естественного дымоудаления в складских помещениях через люки дымоудаления с пределом огнестойкости EI45;

- транзитные воздуховоды в пределах пожарного отсека предусмотрены с пределом огнестойкости EI 30;

- в воздуховодах, пересекающих ограждающие строительные конструкции, предусмотрено устройство противопожарных клапанов с пределом огнестойкости EI 30;

- в каждом пожарном отсеке предусмотрены самостоятельные системы противодымной защиты;

- предусмотрено изолирование коммуникационных шахт и каналов: в пределах пожарного отсека с пределом огнестойкости EI 45; пересекающие границы пожарных отсеков с пределом огнестойкости REI 150;

- входы в лестничные клетки, пожароопасные помещения оборудованы дверьми с механизмами для самозакрывания и уплотнениями в притворах;

- предусмотрено оборудование здания автоматической установкой водяного пожаротушения спринклерного типа;

- предусмотрено оборудование здания внутренним противопожарным водопроводом с расходом воды 2 струи по 5 л/с каждая;

- мероприятия для обеспечения доступа пожарных подразделений: организованы подъезды к зданию со всех сторон шириной 6 м; предусмотрены выходы на кровлю по средствам наружных пожарных лестниц через каждые полные и неполные 200 метров по периметру здания; конструкция и покрытие дорожной одежды проездов для пожарной техники запроектирована с расчетом на нагрузку от пожарных автомобилей 16 тонн на ось;

- наружное пожаротушение предусматривается от восьми пожарных гидрантов на кольцевой водопроводной сети с расчетным расходом воды 50 л/с на расстоянии не более 200 м;

- противопожарные расстояния от проектируемого здания до соседних зданий и сооружений выполнены в соответствии с нормативными документами.

Для отопления складского здания запроектирована пристроенная котельная с наружными сетями газоснабжения.

Представлены сведения о том, что в сооружении котельной не предусмотрено размещение постоянных рабочих мест, поэтому специальные мероприятия по эвакуации в безопасную зону при пожаре не предусмотрены. Из помещения котельной предусмотрен выход наружу.

Принятые решения по обеспечению безопасности при проектировании котельной со складом дизельного топлива не имеют в своем обосновании оценку степени риска причинения вреда людям и имуществу, решения основаны на выполнении правил противопожарного режима, типовых мероприятий установленных практикой проектирования и документами в области стандартизации.

Представлены сведения о том, что обеспечение безопасности людей и имущества достигается применением оборудования сертифицированного Ростехнадзором России, выполнением правил противопожарного режима, а так же решений по предотвращению образования горючей среды, решений по предотвращению образования в горючей среде источников зажигания.

Решения по предотвращению образования горючей среды включают:

- выполнение площадки для слива топлива из автоцистерны ЖМТ с устройством бордюрного ограждения высотой не менее 150 мм;

- оборудование площадки слива топлива из автоцистерны ЖМТ резервуаром аварийных проливов объемом 15 м3;

- оснащение резервуаров для хранения топлива системои предотвращения переполнения, обеспечивающими при достижении 90 %-ного заполнения резервуара световую и звуковую сигнализацию в помещение с постоянным присутствием персонала, при 95 %-ном заполнении - автоматическое прекращение наполнения резервуара;

- применение сливных устройств обеспечивающих герметичность слива топлива из автоцистерны и исключение попадания механических примесей в резервуары;

- устройство системы деаэрации резервуаров хранения и аварийного резервуара, состоящей из дыхательных труб со встроенными огневыми преградителями;

- оборудование помещения склада топлива полами из материалов группы НГ, устойчивыми к воздействию нефтепродуктов с уклоном в сторону трапа связанного с резервуаром аварийных проливов трубопроводом;

- установку огнепреградителей на трубопровод налива, трубопроводы аварийной емкости;

- оборудование помещения склада топлива системой загазованности сблокированной с аварийной вентиляцией (кратность 10) с выдачей сигналов в помещение с постоянным дежурным персоналом;

- установку электромагнитных клапанов на топливопроводы при их вводе в помещение котельной из склада топлива;

- оборудование помещения котельной системой загазованности сблокированной с электромагнитными клапанами.

Решения по предотвращению образования в горючей среде источников зажигания включают:

- применение системы контроля заземления автоцистерны;

- оборудование котельной молниезащитой;

- оборудование трубопроводов и оборудования защитным заземлением;

- применение электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и (или) взрывоопасной зоны, категории и группе взрывоопасной смеси.

Приняты решения по обеспечению безопасности имущества:

- строительные конструкции сооружения пристроенной котельной запроектированы в соответствии с III степенью огнестойкости, классом С0 конструктивной пожарной опасности;

- предусмотрена огнезащита несущих строительных конструкций котельной;

- пристроенная котельная отделяется от складского здания противопожарной стеной 1-го типа;

- предусмотрено отделение помещения склада дизельного топлива от помещения котельной противопожарной стеной 1-го типа;

Мероприятия по защите имущества, в том числе расположению объекта на ситуационном плане обоснованы ссылками на требования нормативных документов в области стандартизации.

Застройщиком представлены сведения о том, что проектные решения по безопасности обеспечивают выполнение минимально-необходимых требований и разработаны с учетом его технических и экономических возможностей.

3.2.10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

Согласно СНиП 35-104-2001 условия труда на объекте являются противопоказанными для трудоустройства инвалидов.

Присутствуют опасные и вредные производственные факторы:

-движущиеся погрузчики

-физические, динамические и статические нагрузок при подъеме и перемещении, удержании тяжестей, работе в неудобных вынужденных позах, длительной ходьбе, связанных

работой по перемещению товара в соответствии с ...

-нервно-психические нагрузки (сенсорные, эмоциональные, интеллектуальные ..., монотонность, работа в ночную смену, с удлиненным рабочим днем), связанные с необходимостью обработки большого количества информации оформлении приходящего и исходящего грузопотока.

Также сотруднику необходимо поддерживать высокий уровень концентрации при перемещении по зданию склада и по территории комплекса в связи с плотным трафиком электропогрузчиков в здании склада и грузовых автомобилей по территории комплекса. При передвижении МГН по территории склада и комплекса в целом очень высок риск получить травму из-за неспособности МГН оперативно уйти с пути движения автотранспорта и электропогрузчиков.

Проектной документацией предусмотрен гостевой доступ на предприятие.

По территории предусмотрены следующие мероприятия:

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью 0,04 м.

Высота бордюров по краям пешеходных путей более 0,05 м.

Продольный уклон на пути движения инвалидов не превышает 5 %, а поперечный принят 2 %.

Для покрытия тротуаров принята плитка с шероховатой поверхностью.

Предусмотрены стоянки на 28 м/мест для легковых автомобилей около въезда на территорию промышленного округа, и у административно-бытовых частей Логистического складского корпуса № 1, включая 2 места парковки для инвалидов, размерами 3,5х5 м. Эти места расположены не далее 50 м от входа.

По АБЧ предусмотрены следующие мероприятия:

Один из входов здания оборудован стационарным металлическим пандусом шириной 1,35 м и уклоном не более 8 % с выходом на отм. 0,000 м. Пандус имеет ограждения на высоте 0,7 и 0,9 м. Глубина входного тамбура 1,8 м, ширина 2,2 м. Ширина дверей входной группы групп 1,3 м. Площадки перед входными дверями не менее 1,5 м. На путях движения применены визуальные и тактильные средства информации.

3.2.11. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.

Эксплуатация объекта 1 этапа возможна после его приемки в эксплуатацию.

Обеспечение безопасной эксплуатации здания и оборудования включает комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий по контролю, техническому обслуживанию и текущему ремонту здания, отдельных его систем и элементов, направленных на поддержание требуемых параметров эксплуатационных качеств объекта и тем самым на обеспечение безопасности, сохранности и продления сроков эксплуатации основных фондов, санитарного содержания объекта.

Система технического обслуживания проектируемого объекта включает обеспечение нормативных режимов и параметров, наладку инженерного оборудования, технических осмотров несущих и ограждающих конструкций.

Контроль за техническим состоянием проектируемого объекта осуществляется путем проведения систематических наблюдений, плановых, общих и частных технических осмотров, неплановых осмотров, осмотров, проводимых комиссиями вышестоящих органов и органами государственного надзора.

Ремонтные работы подразделяются на 2 вида: текущий ремонт и капитальный ремонт.

Санитарное содержание здания предусматривает: соблюдение нормальных санитарно–гигиенических условий, правильное использование инженерного оборудования, проведение

ремонтов, повышение степени благ...

Основные мероприятия по обеспечению безопасной эксплуа... объекта:

- периодические осмотры;
- ведение технических паспортов;
- инструментальные замеры напряжений в конструкциях;
- соблюдение допустимых нагрузок на несущие конструкции.

Техническое обслуживание включает работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности, исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации объекта в целом и его элементов, и систем.

Плановые осмотры предусмотрены общие и частичные.

Ответственность за эксплуатацию и текущее обслуживание здания и оборудования несет должностное лицо, назначенное приказом руководителя организации, в чьей собственности находится объект.

3.2.12. Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Значение показателей термического сопротивления ограждающих конструкций здания склада

Ограждающая конструкция	$R_{тр}$ м^2×°С/Вт	R_0 м^2×°С/Вт
наружные стены	1,75	2,65*
окна и фонари	0,29	0,37
входные двери и ворота	1,05	1,2
покрытие	2,43	2,96*
полы по грунту	-	12,61

*-с учетом коэффициентов однородности.

Класс энергоэффективности – не нормируется.

Удельный расход тепловой энергии на отопление здания 46,3 кДж /(м^2·°С·сут)

Значение показателей термического сопротивления ограждающих конструкций АБЧ здания склада

Ограждающая конструкция	Rтрм2×°С/Вт	R0м2×°С/Вт
наружные стены	2,56	2,65*
окна и фонари	0,43	0,45
входные двери с тамбуром	1,54	1,2
покрытие	3,42	3,44*
полы по грунту	-	9,48

*-с учетом коэффициентов однородности.

Класс энергоэффективности –«В» (Высокий).

Нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление здания 0,382 Вт /(м^2·°С)

Удельный расход тепловой энергии на отопление здания 0,24 Вт /(м^2·°С)

Значение показателей термического сопротивления ограждающих конструкций здания насосной

Ограждающая конструкция	Rтрм2×°С/Вт	R0м2×°С/Вт
наружные стены	1,5	2,65*
окна и фонари	0,26	0,37
входные двери с тамбуром	1,54	1,2
покрытие	2,13	2,96*
полы по грунту	-	4,9

*-с учетом коэффициентов однородности.

Класс энергоэффективности – не нормируется.

Расчетная температура в помещении насосной +10°С.

Значение показателей термического сопротивления ограждающих конструкций здания КПП

Ограждающая конструкция	Rтрм2×°С/Вт	R0м2×°С/Вт
наружные стены	2,61	2,65*
окна и фонари	0,43	0,45
входные двери с тамбуром	1,57	1,6
покрытие	3,42	3,44*
полы по грунту	-	4,6

*-с учетом коэффициентов однородности.

Класс энергоэффективности – не нормируется.

Площадь здания КПП менее 50 м^2.

Мероприятия по энергосбережению:

- использование современных эффективных утеплителей;
- учет электроэнергии, тепла и воды на вводе в здания;
- устройство тамбуров при входах в здания;
- устройство докшелтеров у ворот склада;
- установка автоматических терморегуляторов на отопительных приборах;
- применение высокоэффективной тепловой изоляции для трубопроводов;
- установка водосберегающей водоразборной и наполнительной арматуры;
- равномерное распределение нагрузок по фазам;
- использование верхнего естественного освещения в складской зоне;
- применение энергосберегающих источников света;
- компенсация реактивных потерь;
- кратчайшая трассировка кабелей до потребителя.

3.2.13. Декларация промышленной безопасности.

В соответствии с Ст. 48 часть 14 ФЗ № 190 «Градостроительный кодекс РФ» данный раздел не разрабатывался.

3.2.14. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

В соответствии с Ст. 48 часть 14 ФЗ № 190 «Градостроительный кодекс РФ» данный раздел не разрабатывался.

3.2.15. Смета на строительство объектов капитального строительства.

В соответствии с техническим заданием Застройщика и Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008г. № 87, п.7 данный раздел не разрабатывался.

– Заверение проектной организации (Запись ГИПа):

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

– Согласование № 266 от 05.03.2013 на присоединения многофункционального парка «Наро-Фоминск-Бекасово» к автомобильной дороге, выданное Управлением «МОСАВТОДОР».

4. ОПЕРАТИВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В РАЗДЕЛЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ В ПРОЦЕССЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оперативные изменения в процессе экспертизы в проектную документацию вносились по следующим разделам:

По разделу «*Схема планировочной организации земельного участка*»

Текстовая и графическая части дополнены необходимыми сведениями, откорректирована таблица технико-экономических показателей, выполнен баланс территории, данные градостроительного плана земельного участка включены в пояснительную записку.

По разделу «*Архитектурные решения*»

Представлено ГПЗУ.

Предоставлено задание на проектирование.

По разделу «*Технологические решения*»

Представлено письмо ООО «Эстейт Сервис», которое берет на себя обязательства возможности обеспечения питания сотрудников ООО УК «НараПромИнвест».

Добавлен медпункт.

По разделу «*Конструктивные и объёмно-планировочные решения*»

- предоставлены результаты расчетов конструкций;
- обращено внимание на то, что при строительстве объекта Заказчик и подрядные строительные организации обязаны применять только сертифицированную строительную продукцию и оборудование. Применение материалов, конструкций, изделий и оборудования без наличия соответствующих сертификатов соответствия недопустимо.

По разделу «*Перечень мероприятий по охране окружающей среды*»

Приведены в соответствие с принятыми техническими решениями сведения об отведении очищенных хозяйственно-бытовых и поверхностных сточных вод.

Представлены сведения об источнике водоснабжения.

По разделу «*Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности*»

Категория помещения аккумуляторной выполнена «В» по взрывопожарной и пожарной опасности.

5. РЕКОМЕНДАЦИИ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДИВШЕЙ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ (ПРИ НАЛИЧИИ)

«Конструктивные и объёмно-планировочные решения»

- Обращено внимание на то, что при строительстве объекта Застройщик и подрядные

61

Дело № 0024-14-НЭП(НП)

роительные организации обязаны применять только сертифицированную строительную родукцию и оборудование. Применение материалов, конструкций, изделий, узлов и деталей, борудования без наличия соответствующих сертификатов соответствия недопустимо.

Инженерно-экологические изыскания

Рекомендуется провести определение плотности потока радона (ППР) в пределах площади застройки указанных объектов, на отметках заложения подошвы фундамента (дне котлована).

До разработки рабочей документации выполнить испытание форм покрытий на расчетные нагрузки, с целью подтверждения несущей способности.

6. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ

6.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий.

Инженерно-геодезические изыскания соответствуют требованиям технических регламентов.

Инженерно-геологические изыскания соответствуют требованиям технических регламентов.

Инженерно-экологические изыскания соответствуют требованиям технических регламентов.

6.2. Выводы о соответствии в отношении технической части проектной документации.

Технические отчеты по результатам инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических изысканий являются достаточными для разработки проектной документации. Представленная на экспертизу проектная документация соответствует результатам инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических изысканий.

Раздел «*Пояснительная записка*» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «*Схема планировочной организации земельного участка*» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «*Архитектурные решения*» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «*Конструктивные и объёмно-планировочные решения*» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «*Сведения об инженерном оборудовании» о сетях инженерно-технического обеспечения, содержание технологических решений*» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «*Проект организации строительства*» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «*Перечень мероприятий по охране окружающей среды*» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «*Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности*» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «*Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов*» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «*Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства*» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «*Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов*» соответствует требованиям технических регламентов.

6.3. Выводы в отношении сметы на строительство,

содержащий выводы о соответствии или несоответствии принятых в смете на строительство и входящей в ее состав сметной документации количественных, стоимостных и ресурсных показателей нормативам в области сметного нормирования и ценообразования, а также техническим, технологическим, конструктивным, объемно-планировочным и иным решениям, методам организации строительства, включенным в проектную документацию.

Не рассматривается в соответствии с техническим заданием Застройщика и Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008г. № 87, п.7.

6.4. Общие выводы.

Проектная документация без сметы на строительство объекта:

«Промышленный округ в форме многофункционального парка «Бекасово-Пожитково» (1 этап), по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. № 1», соответствует:

– результатам инженерных изысканий;

– требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, и требованиям к содержанию разделов проектной документации, предусмотренным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

– а также результаты инженерных изысканий - требованиям технических регламентов.

Подписной лист

Начальник отдела технического контроля В.И. Мищерин

Руководитель экспертной группы А.Е. Потапов

Эксперты

Ведущий эксперт Д.В. Рыбалкин
Эксперт в области экспертизы результатов инженерных
изысканий по направлению:
инженерно-геодезические изыскания
Аттестат № ГС-Э-4-1-0082
(п.п. 3.1.1.1.)

Ведущий эксперт О.А. Набокина
Эксперт в области экспертизы результатов инженерных
изысканий по направлению:
инженерно-геологические изыскания
Аттестат № ГС-Э-30-1-1282
(п.п. 3.1.1.2.)

Дело № 0024-14-ГЭЗ(ПИ)

Продолжение подписного листа

Ведущий эксперт
Эксперт в области экспертизы проектной документации по направлению: схемы планировочной организации земельных участков
Аттестат № МР-Э-30-2-0805
(п.п. 3.2.2.)

Г.Б. Поповская

Ведущий эксперт
Эксперт в области экспертизы результатов инженерных
изысканий по направлению: инженерно-экологические изыскания
Аттестат № ГС-Э-40-1-1650
(п.п. 3.1.1.3.)

Е.И. Иванова

Ведущий эксперт
Эксперт в области экспертизы проектной документации по направлению: объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства
Аттестат № ГС-Э-40-2-1653
(п.п. 3.2.3.; 3.2.5.7.)

П.Ю. Крутяков

Ведущий эксперт
Эксперт в области экспертизы проектной документации по направлению: объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства
Аттестат № ГС-Э-28-2-0638
(п.п. 3.2.4.; 3.2.6.; 3.2.11.)

В.И. Мищерин

Ведущий эксперт
Эксперт в области экспертизы проектной документации по направлению: электроснабжение, связь, сигнализация, системы автоматизации
Аттестат № МР-Э-23-2-0686
(п.п. 3.2.5.1.; 3.2.5.5.)

С.В. Крючков

Ведущий эксперт
Эксперт в области экспертизы проектной документации по направлению: водоснабжения и водоотведения
Аттестат № ГС-Э-62-2-2052
(п.п. 3.2.5.2.; 3.2.5.3.)

Н.И. Грандовская

Продолжение подписного листа

Ведущий эксперт
Эксперт в области экспертизы проектной документации
по направлению: теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование
Аттестат ГС-Э-39-2-1639
(п.п. 3.2.5.4., 3.2.12.)

И.А. Мишукова

Ведущий эксперт
Эксперт в области экспертизы проектной документации по направлению: охрана окружающей среды, санитарно-эпидемиологическая безопасность
Аттестат № МР-Э-29-2-0783
(п.п. 3.2.8.)

М.А. Злоказова

Ведущий эксперт
Эксперт в области экспертизы проектной документации по направлению: пожарная безопасность
Аттестат № МР-Э-5-2-0251
(п.п. 3.2.9.)

С.М. Беликов

Дело № 0024-14-НЭП(НП)

Федеральная служба по аккредитации

0000374

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ
на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ РОСС RU.0001.610310 (номер свидетельства об аккредитации) № 0000374 (учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Некоммерческое партнерство «Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий», (НП «Стройпроектэкспертиза») (полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

ОГРН 1107799012958

место нахождения 107023, г. Москва, ул. Семеновская М., д. 16 (адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 28 апреля 2014 г. по 28 апреля 2019 г.

Руководитель (заместитель руководителя) органа по аккредитации (подпись) М.А. Якутова (Ф.И.О.)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ
(РОСАККРЕДИТАЦИЯ)

ПРИКАЗ

28 апреля 2014 г. Москва № А-1437

Об аккредитации Некоммерческого партнерства «Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий» на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 17 октября 2011 г. № 845 «О Федеральной службе по аккредитации», пунктом 7 Правил аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. № 1070 «О порядке аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий», а также на основании результатов проверки комплектности и правильности заполнения документов, представленных Некоммерческим партнерством «Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий» п р и к а з ы в а ю:

1. Аккредитовать Некоммерческое партнерство «Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий» в Единой национальной системе аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации с даты регистрации настоящего приказа сроком действия на 5 (пять) лет.

2. Контроль за деятельностью аккредитованного Некоммерческого партнерства «Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий» проводить в установленном порядке.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления-начальника отдела аккредитации в секторах экономики Управления аккредитации В.А. Гребенникову.

Заместитель Руководителя М.А. Якутова

Федеральная служба по аккредитации

0000199

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ РОСС RU.0001.610045 (номер свидетельства об аккредитации)

№ 0000199 (учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что **Некоммерческое партнерство** (полное и (в случае, если имеется)

«Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий»

сокращенное наименование и ОГРН юридического лица)

(НП «Стройпроектэкспертиза») ОГРН 1107799012958

место нахождения **107023, г. Москва, ул. М. Семеновская, д. 16** (адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы **проектной документации**

(вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с **22 января 2013 г.** по **22 января 2018 г.**

Руководитель (заместитель руководителя) органа по аккредитации _____ (подпись) **М.А. Якутова** (Ф.И.О.)

Некоммерческое партнерство
„Экспертиза проектной
документации и результатов
инженерных изысканий
Всего прошито и скреплено
Руководитель

ГРАНД-Смета 2020

Форма № 1

Заказчик _____

(наименование организации)

"Утвержден" « » _____ 2020 г.

Сводный сметный расчет в сумме 95574021,53 руб.
В том числе возвратных сумм руб.

_____

(ссылка на документ об утверждении)

« » _____ 2020 г.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Складской комплекс по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. №1

(наименование стройки)

Составлена в ценах по состоянию на 4кв.2020г.

№ пп	Номера сметных расчетов и смет	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость, руб.				Общая сметная стоимость, руб.
			строитель-ных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих	
1	2	3	4	5	6	7	8
Глава 2. Основные объекты строительства							
1	02-01-01	Наружные сети водоснабжения и канализации	38555617,59				38555617,59
2	02-01-02	Благоустройство	38233255,38	2634559,19	221585,78		41089400,35
		Итого по Главе 2. "Основные объекты строительства"	76788872,97	2634559,19	221585,78		79645017,94
Глава 7. Благоустройство и озеленение территории							
		Итого по Главам 1-7	76788872,97	2634559,19	221585,78		79645017,94
Глава 8. Временные здания и сооружения							
		Итого по Главам 1-8	76788872,97	2634559,19	221585,78		79645017,94
Глава 9. Прочие работы и затраты							
		Итого по Главам 1-9	76788872,97	2634559,19	221585,78		79645017,94
Глава 12. Публичный технологический и ценовой аудит, проектные и изыскательские работы							
		Итого по Главам 1-12	76788872,97	2634559,19	221585,78		79645017,94
Непредвиденные затраты							
		Итого с учетом "Непредвиденные затраты"	76788872,97	2634559,19	221585,78		79645017,94

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8
Налоги и обязательные платежи							
3	№ 303-ФЗ 3 августа 2018 г.	НДС - 20%	15357774,59 *20% от 76788872,97*	526911,84 *20% от 2634559,19*	44317,16 *20% от 221585,78*	*20% от 0*	15929003,59
		Итого "Налоги и обязательные платежи"	15357774,59	526911,84	44317,16		15929003,59
		Итого по сводному расчету	92146647,56	3161471,03	265902,94		95574021,53

Страница 2

ГРАНД-Смета 2020

СОГЛАСОВАНО:

_____
"____" _____ 2021 г.

УТВЕРЖДАЮ:

_____
"____" _____ 2021 г.

Складской комплекс по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. №1

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-01

(локальная смета)

на Наружные сети водоснабжения и канализации

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Сметная стоимость строительных работ _____ 38555,618 тыс. руб.
Средства на оплату труда _____ 112,778 тыс. руб.
Сметная трудоемкость _____ 9327,37 чел.час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 4кв.2020г.

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатации машин	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин		
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда			в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Сеть В1										
Земляные работы										
1	**ФЕР01-01-003-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (часть грунта на засыпку сеть В2) (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (381,63 руб.): 95% от ФОТ* *СП (200,86 руб.): 50% от ФОТ*	0,83546 *835.46 / 1000*	2911,48 87,36	2824,12 330,75	2432,43	72,99	2359,44 276,33	11,2	9,36

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	**ФЕР01-01-033-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (34,87 руб.): 95% от ФОТ* *СП (18,36 руб.): 50% от ФОТ*	0,546 *546 / 1000*	342,37	342,37 58,46	186,93		186,93 31,92		
3	**ФЕР01-02-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (794,76 руб.): 95% от ФОТ* *СП (418,31 руб.): 50% от ФОТ*	5,46 *546 / 100*	348,46 106,88	241,58 26,36	1902,59	583,56	1319,03 143,93	12,53	68,41
4	**ФЕР23-01-001-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (249,9 руб.): 130% от ФОТ* *СП (171,08 руб.): 89% от ФОТ*	1,9313 *19,313 / 10*	112,13 83,33	28,8 3,22	216,56	160,94	55,62 6,22	10,2	19,7
5	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	21,2443 *1,1*19,313*	70,6		1499,85				
6	**ФЕР23-01-001-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (89,53 руб.): 130% от ФОТ* *СП (61,29 руб.): 89% от ФОТ*	0,68 *6,8 / 10*	125,63 83,33	42,3 4,73	85,43	56,67	28,76 3,22	10,2	6,94
7	**ФССЦ-02.2.04.03-0001** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смесь песчано-гравийно-щебеночная обогащенная с содержанием гравия и щебня из гравия-не менее 8% (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	8,5 *1,25*6,8*	60,12		511,02				
8	**ФЕР01-02-061-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 3 (обваловка местным грунтом) (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (1263,09 руб.): 80% от ФОТ* *СП (710,49 руб.): 45% от ФОТ*	1,51286 *151,286 / 100*	907,5 907,5		1372,92	1372,92		121	183,06
Строительно-монтажные работы										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
9	**ФЕР04-01-074-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Монтаж машины горизонтального бурения прессово-шнекового типа РВА (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (472,7 руб.): 112% от ФОТ* *СП (215,25 руб.): 51% от ФОТ*	1	1121,3 266,69	854,61 100,31	1121,3	266,69	854,61 100,31	26,51	26,51
10	**ФЕР04-01-076-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Бурение пилотной скважины машиной горизонтального бурения прессово-шнековой с усилием продавливания 203 ТС (2000кН) (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (1698,26 руб.): 112% от ФОТ* *СП (773,31 руб.): 51% от ФОТ*	5,2604 *(117+258,62+150,42) / 100*	9482,62 103,19	9375,7 147,46	49882,37	542,82	49319,93 775,70	9,97	52,45
11	**ФЕР04-01-077-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Бурение с предварительным расширением скважины длиной 50 м машиной горизонтального бурения прессово-шнековой с усилием продавливания 203 ТС (2000кН) трехступенчатым методом с одновременным продавливанием отрезков (длиной по 4 м), сваренных между собой стальных трубопроводов диаметром: 325 мм (прим.) (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (12248,36 руб.): 112% от ФОТ* *СП (5572,38 руб.): 51% от ФОТ*	5,2604 *(117+258,62+150,42) / 100*	40325,24 842,12	38921,33 965,65	212126,89	4429,89	204741,76 5079,71	83,71	440,35
12	**ФССЦ-01.4.03.03-0021** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Полимер для стабилизации буровых скважин (т) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	3,156	30599,52		96572,09				
13	**ФССЦ-02.1.01.01-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Глина бентонитовая (т) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	12,042	728,2		8768,98				
14	**ФЕР04-01-075-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Демонтаж машины горизонтального бурения прессово-шнекового типа РВА (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (257,89 руб.): 112% от ФОТ* *СП (117,43 руб.): 51% от ФОТ*	1	656,36 139,48	516,88 60,75	656,36	139,48	516,88 60,75	14,06	14,06
15	**ФЕР22-05-005-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм (ПЭ100 225х20.5) (100 м трубы, уложенной в футляр) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (1339,48 руб.): 130% от ФОТ* *СП (917,03 руб.): 89% от ФОТ*	1,17 *117 / 100*	1593,83 764,98	84,33 0,81	1864,78	895,03	98,67 0,95	79,52	93,04

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
16	**ФЕР22-05-005-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 160 мм (ПЭ100 160х14,6) (100 м трубы, уложенной в футляр) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (4398,36 руб.): 130% от ФОТ* *СП (3011,18 руб.): 89% от ФОТ*	4,02 *402 / 100*	1416,61 731,31	78,42 0,54	5694,77	2939,87	315,25 2,17	76,02	305,6
17	**ФССЦ-24.3.03.13-0010** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 160 мм, толщина стенки 14,6 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	402	381,49		153358,98				
18	**ФЕР22-01-021-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 63 мм (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (303,19 руб.): 130% от ФОТ* *СП (207,57 руб.): 89% от ФОТ*	0,09 *(72+18)/1000*	4498,1 1928,98	2559,43 324,37	404,83	173,61	230,35 29,19	207,64	18,69
19	**ФССЦ-24.3.03.13-0004** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 63 мм, толщина стенки 5,8 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	90 *72+18*	59,83		5384,7				
20	**ФЕР22-01-021-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (246,91 руб.): 130% от ФОТ* *СП (169,04 руб.): 89% от ФОТ*	0,066 *(54+12)/1000*	5399,38 2090,62	3282,3 411,71	356,36	137,98	216,63 27,17	225,04	14,85
21	**ФССЦ-24.3.03.13-0007** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 10 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	66 *54+12*	180,93		11941,38				
22	**ФЕР22-01-021-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 215 мм (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (425,74 руб.): 130% от ФОТ* *СП (291,47 руб.): 89% от ФОТ*	0,075 *(180+12-117)/1000*	9321,83 3045,56	6174,06 751,42	699,14	228,42	463,05 56,36	331,76	24,88

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
23	**ФССЦ-24.3.03.13-0013** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 225 мм, толщина стенки 20,5 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	192 *180+12*	756,27		145203,84				
24	**ФЕР22-01-021-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 350 мм (футляр) (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (227,9 руб.): 130% от ФОТ* *СП (156,03 руб.): 89% от ФОТ*	0,03 *30/1000*	14833,67 3769,68	10822,67 1312,16	445,01	113,09	324,68 39,36	410,64	12,32
25	**ФССЦ-24.3.02.04-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	30	366,26		10987,8				
26	**ФЕР22-01-021-10** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм (футляр) (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (104,35 руб.): 130% от ФОТ* *СП (71,44 руб.): 89% от ФОТ*	0,012 *12/1000*	17383,52 4268,7	12808,36 1548,14	208,6	51,22	153,7 18,58	465	5,58
27	**ФССЦ-24.3.02.04-0004** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 400/455 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	12	578,01		6936,12				
28	**ФЕР22-05-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (309,41 руб.): 130% от ФОТ* *СП (211,83 руб.): 89% от ФОТ*	0,3 *30 / 100*	1246,73 689,47	72,67 0,41	374,02	206,84	21,8 0,12	71,67	21,5
29	**ФЕР22-05-005-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (137,4 руб.): 130% от ФОТ* *СП (94,06 руб.): 89% от ФОТ*	0,12 *12 / 100*	1593,83 764,98	84,33 0,81	191,26	91,8	10,12 0,10	79,52	9,54

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
30	**ФЕР22-06-001-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (102,45 руб.): 130% от ФОТ* *СП (70,14 руб.): 89% от ФОТ*	0,156 *(54+12+72+18)/1000*	559,03 439,3		87,21	68,53		51,5	8,03
31	**ФЕР22-06-001-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 150 мм (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (316,81 руб.): 130% от ФОТ* *СП (216,89 руб.): 89% от ФОТ*	0,402 *402/1000*	802,26 527,15		322,51	211,91		61,8	24,84
32	**ФЕР22-06-001-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 200 мм (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (151,31 руб.): 130% от ФОТ* *СП (103,59 руб.): 89% от ФОТ*	0,192 *(180+12)/1000*	1007,07 527,15		193,36	101,21		61,8	11,87
33	**ФЕР22-03-007-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 50 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (15,2 руб.): 130% от ФОТ* *СП (10,4 руб.): 89% от ФОТ*	1	24,57 9,82	1,97 0,35	24,57	9,82	1,97 0,35	1,07	1,07
34	**ФЕР22-03-007-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 150 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (78,85 руб.): 130% от ФОТ* *СП (53,98 руб.): 89% от ФОТ*	2	94,51 22,58	35,93 3,79	189,02	45,16	71,86 7,58	2,46	4,92
35	**Прайс**	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN150, PN16 L=210мм (шт) *МАТ=28157/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	2	4212,6 *28157/5,57/1,2*		8425,2				
36	**ФЕР22-03-007-04** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 200 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (311,56 руб.): 130% от ФОТ* *СП (213,3 руб.): 89% от ФОТ*	5	129,38 35,89	54,77 5,79	646,9	179,45	273,85 28,95	3,91	19,55
37	**Прайс**	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN200, PN16 L=230мм (шт) *МАТ=48000/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	5	7181,33 *48000/5,57/1,2*		35906,65			-	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
38	**ФЕР22-03-007-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (201,14 руб.): 130% от ФОТ* *СП (137,7 руб.): 89% от ФОТ*	7	46,03 18,64	3,29 0,58	322,21	130,48	23,03 4,06	2,03	14,21
39	**Прайс**	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN100, PN16 L=190мм (шт) *МАТ=9000/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	7	1346,5 *9000/5,57/1,2*		9425,5				
40	**ФЕР22-03-001-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (т) *1 169,82 = 8 374,32 - 1 x 7 204,50* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (168,35 руб.): 130% от ФОТ* *СП (115,26 руб.): 89% от ФОТ*	0,3587 *(2*84,40+46+43*2+32+25,8) /1000*	1169,82 278,93	330,9 35,02	419,61	100,05	118,69 12,56	32,7	11,73
41	**Прайс**	Тройник ВЧШГ фланцевый 150х100, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=10000/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	2	1496,11 *10000/5,57/1,2*		2992,22				
42	**Прайс**	Тройник ВЧШГ фланцевый 200х200, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=19031/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	2	2847,25 *19031/5,57/1,2*		5694,5				
43	**Прайс**	Тройник ВЧШГ фланцевый 200х150, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=18399/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	1	2752,69 *18399/5,57/1,2*		2752,69				
44	**Прайс**	Тройник ВЧШГ фланцевый 200х100, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=16837/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	2	2519 *16837/5,57/1,2*		5038				
45	**ФЕР22-03-001-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 125-200 мм (выпуск фланцевый вчшг - прим.) (т) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (21,68 руб.): 130% от ФОТ* *СП (14,85 руб.): 89% от ФОТ*	0,0462 *46,2/1000*	8374,32 278,93	330,9 35,02	386,89	12,89	15,29 1,62	32,7	1,51

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
46	**Прайс**	Выпуск фланцевый ВЧШГ ВФ 200х100, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=157804/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	1	23609,22 *157804/5,57/1,2*		23609,22				
47	**ФЕР22-03-011-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка: вантузов одинарных (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (22,3 руб.): 130% от ФОТ* *СП (15,26 руб.): 89% от ФОТ*	1	32,66 14,69	1,31 0,23	32,66	14,69	1,31 0,23	1,62	1,62
48	**Прайс**	Воздушный вантуз AVK, Ру=1.6МПа. d100 (шт) *МАТ=176225.44/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	1	26365,27 *176225.44/5,57/1,2*		26365,27				
49	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (переход) (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (30,52 руб.): 130% от ФОТ* *СП (20,9 руб.): 89% от ФОТ*	0,3 *3 / 10*	263,58 37,55	226,03 30,5	79,07	11,27	67,8 9,15	4,14	1,24
50	**ФССЦ-24.3.05.10-0012** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Переход полиэтиленовый, удлиненный, SDR 11, диаметр 110х63 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	3	48,66		145,98				
51	**ФЕР22-03-002-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: тройников (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (14,99 руб.): 130% от ФОТ* *СП (10,26 руб.): 89% от ФОТ*	0,1 *1 / 10*	388,21 55,42	332,79 44,92	38,82	5,54	33,28 4,49	6,11	0,61
52	**ФССЦ-24.3.05.15-0213** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Тройник полиэтиленовый переходный, удлиненный, SDR11, диаметр 160х110х160 мм (прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	1	516		516				
53	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.) (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (335,74 руб.): 130% от ФОТ* *СП (229,85 руб.): 89% от ФОТ*	3,3 *(12+2+5+7+2+2+3) / 10*	263,58 37,55	226,03 30,5	869,81	123,92	745,89 100,65	4,14	13,66

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
54	**Прайс**	фланец SDR11 d225 (шт) *МАТ=1990/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	14 *12+2*	357,27 *1990/5,57*		5001,78				
55	**Прайс**	фланец SDR11 d110 (шт) *МАТ=600/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	9 *7+2*	107,72 *600/5,57*		969,48				
56	**Прайс**	фланец SDR11 d160 (шт) *МАТ=1170/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	5	210,05 *1170/5,57*		1050,25				
57	**Прайс**	фланец SDR11 d63 (шт) *МАТ=900/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	5 *2+3*	161,58 *900/5,57*		807,9				
58	**Прайс**	Прокладки между фланцевыми соединениями d00 (шт) *МАТ=1200/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	20 *18+2*	215,44 *1200/5,57*		4308,8				
59	**Прайс**	Прокладки между фланцевыми соединениями d100 (шт) *МАТ=232/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	16 *14+2*	41,65 *232/5,57*		666,4				
60	**Прайс**	Прокладки между фланцевыми соединениями d150 (шт) *МАТ=321/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	7	57,63 *321/5,57*		403,41				
61	**Прайс**	Прокладки между фланцевыми соединениями d63 (шт) *МАТ=84/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	5 *2+3*	15,08 *84/5,57*		75,4				
62	**ФССЦ-24.3.05.01-0011** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	9 *7+2*	107,99		971,91				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
63	**ФССЦ-24.3.05.01-0001** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Втулка полиэтиленовая под фланец, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR 13,6, номинальный наружный диаметр 63 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	5 *2+3*	10,61		53,05				
64	**ФССЦ-24.3.05.01-0043** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Втулка полиэтиленовая под фланец удлиненная, класс кольцевой жесткости SN10, номинальный наружный диаметр 160 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	5	121,86		609,3				
65	**ФССЦ-24.3.05.01-0013** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 225 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	14 *12+2*	403,63		5650,82				
66	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (305,21 руб.): 130% от ФОТ* *СП (208,85 руб.): 89% от ФОТ*	3 *(4+2+1+4+4+2+6+1+1+1+1+1+3) / 10*	263,58 37,55	226,03 30,5	790,74	112,65	678,09 91,50	4,14	12,42
67	**ФССЦ-24.3.05.08-0228** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Отвод литой полиэтиленовый, электросварной 90°, номинальный внутренний диаметр 160 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	1	1315,4		1315,4				
68	**ФССЦ-24.3.05.08-0212** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Отвод литой полиэтиленовый 45 град., электросварной, диаметр 63 мм (+30град, 22град, 18град,15град. 11град - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	15 *2+6+1+1+1+1+3*	276,3		4144,5				
69	**ФССЦ-24.3.05.08-0214** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Отвод литой полиэтиленовый 45 град., электросварной, диаметр 110 мм (+11 град - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	8 *4+4*	709,6		5676,8				
70	**ФССЦ-24.3.05.08-0217** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Отвод литой полиэтиленовый 45 град., электросварной, диаметр 225 мм (+11град. - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	6 *4+2*	5275,09		31650,54				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
71	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфты-прим.) (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (661,28 руб.): 130% от ФОТ* *СП (452,73 руб.): 89% от ФОТ*	6,5 *(2+16+2+8+1+15+2+17+2) / 10*	263,58 37,55	226,03 30,5	1713,27	244,08	1469,19 198,25	4,14	26,91
72	**ФССЦ-24.3.05.07-0013** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 140 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	2	123,18		246,36				
73	**ФССЦ-24.3.05.07-0516** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 225 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	18 *16+2*	587,76		10579,68				
74	**ФССЦ-24.3.05.07-0515** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 160 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	9 *8+1*	388,44		3495,96				
75	**ФССЦ-24.3.05.07-0514** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 110 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	17 *15+2*	281,4		4783,8				
76	**ФССЦ-24.3.05.07-0513** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 63 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	19 *17+2*	133,96		2545,24				
77	**ФЕР22-03-014-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 50 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (26,82 руб.): 130% от ФОТ* *СП (18,35 руб.): 89% от ФОТ*	3	28,69 3,55	24,11 2,43	86,07	10,65	72,33 7,29	0,32	0,96
78	**ФССЦ-23.8.03.01-0041** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Заглушки стальные фланцевые, номинальный диаметр 100 мм (63мм - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	3	121,06		363,18				
79	**ФЕР22-03-014-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 100 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (34,42 руб.): 130% от ФОТ* *СП (23,57 руб.): 89% от ФОТ*	2	57,87 6,65	48,23 4,86	115,74	13,3	96,46 9,72	0,6	1,2

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
80	**ФССЦ-23.8.03.01-0041** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Заглушки стальные фланцевые, номинальный диаметр 100 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	2	121,06		242,12				
81	**ФЕР22-03-014-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 200 мм (225мм - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (85,72 руб.): 130% от ФОТ* *СП (58,69 руб.): 89% от ФОТ*	2	148,43 15,86	126,59 12,81	296,86	31,72	253,18 25,62	1,43	2,86
82	**ФССЦ-23.8.03.01-0044** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Заглушки стальные фланцевые, номинальный диаметр 200 мм (225мм - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	2	505,42		1010,84				
83	**ФЕР26-01-021-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (289,72 руб.): 100% от ФОТ* *СП (202,8 руб.): 70% от ФОТ*	1,2	5491,06 206,34	305,96 3,6	6589,27	247,61	367,15 4,32	20,8	24,96
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						942086,05	14138,75	265506,58 7158,43		1511,01
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-7, 15-82, 8-14, 83))						984032,85	16259,56	305332,57 8232,20		1737,67
Накладные расходы						28157,85				
Сметная прибыль						15570,89				
Итого по разделу 1 Сеть В1						**5724632,06**				**1737,67**
Раздел 2. Сеть В2										
Земляные работы										
84	**ФЕР01-01-003-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (138,37 руб.): 95% от ФОТ* *СП (72,83 руб.): 50% от ФОТ*	0,30292 *302,92 / 1000*	2911,48 87,36	2824,12 330,75	881,95	26,46	855,49 100,19	11,2	3,39

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
85	**ФЕР01-01-033-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 3 (1353,16м3 земли с сетей В1,К1,К2,К13) (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (62,93 руб.): 95% от ФОТ* *СП (33,12 руб.): 50% от ФОТ*	0,98521 *985.21 / 1000*	342,37	342,37 58,46	337,31		337,31 57,60		
86	**ФЕР01-02-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (1434,12 руб.): 95% от ФОТ* *СП (754,8 руб.): 50% от ФОТ*	9,8521 *985.21 / 100*	348,46 106,88	241,58 26,36	3433,06	1052,99	2380,07 259,70	12,53	123,45
87	**ФЕР23-01-001-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (362,82 руб.): 130% от ФОТ* *СП (246,39 руб.): 88% от ФОТ*	2,804 *28,04 / 10*	112,13 83,33	28,8 3,22	314,41	233,66	80,75 9,03	10,2	28,6
88	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	30,844 *1,1*28,04*	70,6		2177,59				
89	**ФЕР23-01-001-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (81,61 руб.): 130% от ФОТ* *СП (55,87 руб.): 89% от ФОТ*	0,62 *6,2 / 10*	125,63 83,33	42,3 4,73	77,89	51,66	26,23 2,93	10,2	6,32
90	**ФССЦ-02.2.04.03-0001** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смесь песчано-гравийно-щебеночная обогащенная с содержанием гравия и щебня из гравия-не менее 8% (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	7,75 *1,25*6,2*	60,12		465,93				
91	**ФЕР01-02-061-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 3 (обваловка местным грунтом) (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (1843,56 руб.): 80% от ФОТ* *СП (924,52 руб.): 45% от ФОТ*	1,9686 *196,86 / 100*	907,5 907,5		1786,5	1786,5		121	238,2
Строительно-монтажные работы										

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
92	**ФЕР04-01-074-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Монтаж машины горизонтального бурения прессово-шнекового типа РВА (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (472,7 руб.): 112% от ФОТ* *СП (216,25 руб.): 51% от ФОТ*	1	1121,3 266,69	854,61 100,31	1121,3	266,69	854,61 100,31	26,51	26,51
93	**ФЕР04-01-076-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Бурение пилотной скважины машиной горизонтального бурения прессово-шнековой с усилием продавливания 203 ТС (2000кН) (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (2561,23 руб.): 112% от ФОТ* *СП (1166,27 руб.): 51% от ФОТ*	7,9335 *793,35 / 100*	9482,62 103,19	9375,7 147,46	75230,37	818,66	74382,12 1169,87	9,97	79,1
94	**ФЕР04-01-077-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Бурение с предварительным расширением скважины длиной 50 м машиной горизонтального бурения прессово-шнековой с усилием продавливания 203 ТС (2000кН) трехступенчатым методом с одновременным продавливанием отрезков (длиной по 4 м), сваренных между собой стальных трубопроводов диаметром: 325 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (18472,42 руб.): 112% от ФОТ* *СП (8411,65 руб.): 51% от ФОТ*	7,9335 *793,35 / 100*	40325,24 842,12	38921,33 965,65	319920,29	6680,96	308782,37 7660,98	83,71	664,11
95	**ФССЦ-02.1.01.01-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Глина бентонитовая (т) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	31,734	728,2		23108,7				
96	**ФССЦ-01.4.03.03-0021** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Полимер для стабилизации буровых скважин (т) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	6,2675	30599,52		191782,49				
97	**ФЕР04-01-075-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Демонтаж машины горизонтального бурения прессово-шнекового типа РВА (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (257,89 руб.): 112% от ФОТ* *СП (117,43 руб.): 51% от ФОТ*	1	656,36 139,48	516,88 60,75	656,36	139,48	516,88 60,75	14,06	14,06
98	**ФЕР22-05-005-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (10147,57 руб.): 130% от ФОТ* *СП (6947,18 руб.): 89% от ФОТ*	7,9335 *793,35 / 100*	2266,9 854,35	97,64 1,22	17984,45	6777,99	774,63 9,68	88,81	704,57

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
99	**ФЕР22-01-021-08** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (777,13 руб.): 130% от ФОТ* *СП (532,03 руб.): 89% от ФОТ*	0,12465 *(894+24-793,35)/1000*	11145,05 3230,44	7695,28 939,86	1389,23	402,67	959,22 117,15	351,9	43,86
100	**ФССЦ-24.3.03.13-0016** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 315 мм, толщина стенки 28,6 мм (подземная прокладка +футляр+гнб) (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	918	1474,25		1353361,5				
101	**ФЕР22-01-021-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (22,44 руб.): 130% от ФОТ* *СП (15,36 руб.): 89% от ФОТ*	0,006 *6/1000*	5399,38 2090,62	3282,3 411,71	32,4	12,54	19,69 2,47	225,04	1,35
102	**ФССЦ-24.3.03.13-0007** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы напорные полиэтиленовые ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR11 номинальный наружный диаметр 110 мм, толщина стенки 10 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	6	180,93		1085,58				
103	**ФЕР22-01-021-11** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (футляр) (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (256,97 руб.): 130% от ФОТ* *СП (175,93 руб.): 89% от ФОТ*	0,024 *24/1000*	21668,49 5230,76	15958,76 1931,36	520,04	125,54	383,01 46,35	569,8	13,68
104	**ФССЦ-24.3.02.04-0005** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	24	911		21864				
105	**ФЕР22-05-005-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (100 м трубы, уложенной в футляр) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (306,97 руб.): 130% от ФОТ* *СП (210,16 руб.): 89% от ФОТ*	0,24 *24 / 100*	2266,9 854,35	97,64 1,22	544,06	205,04	23,43 0,29	88,81	21,31

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
106	**ФЕР22-05-004-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Заделка битумом и прядью концов футляра диаметром: 500 мм (футляр) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (58,49 руб.): 130% от ФОТ* *СП (40,04 руб.): 89% от ФОТ*	1	305,95 38,66	57,49 0,46	305,95	38,66	57,49 0,46	4,31	4,31
107	**ФЕР22-06-001-08** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (844,05 руб.): 130% от ФОТ* *СП (577,65 руб.): 89% от ФОТ*	0,918 *(894+24)/1000*	1700,18 615,01		1560,77	564,58		72,1	66,19
108	**ФЕР22-06-001-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (3,95 руб.): 130% от ФОТ* *СП (2,71 руб.): 89% от ФОТ*	0,006 *6/1000*	559,03 439,3		3,35	2,64		51,5	0,31
109	**ФЕР22-03-007-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (1470,46 руб.): 130% от ФОТ* *СП (1006,7 руб.): 89% от ФОТ*	13	214,72 65,82	92,95 9,84	2791,36	855,66	1208,35 127,92	7,17	93,21
110	**Прайс**	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN300, PN16 L=270мм (шт) *МАТ=48000/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	13	7181,33 *48000/5,57/1,2*		93357,29				
111	**ФЕР22-03-007-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 150 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (39,43 руб.): 130% от ФОТ* *СП (26,99 руб.): 89% от ФОТ*	1	94,51 22,58	35,93 3,79	94,51	22,58	35,93 3,79	2,46	2,46
112	**Прайс**	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN150, PN16 L=210мм (шт) *МАТ=28157/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	1	4212,6 *28157/5,57/1,2*		4212,6				
113	**ФЕР22-03-007-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (57,46 руб.): 130% от ФОТ* *СП (39,34 руб.): 89% от ФОТ*	2	46,03 18,64	3,29 0,58	92,06	37,28	6,58 1,16	2,03	4,06

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
114	**Прайс**	Задвижка AVK клиновая, фланцевая, короткая, DN100, PN16 L=190мм (шт) *МАТ=9000/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	2	1346,5 *9000/5,57/1,2*		2693				
115	**ФЕР22-03-001-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 250-400 мм (т) *985,38 = 7 653,28 - 1 х 6 667,90* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (1027,07 руб.): 130% от ФОТ* *СП (703,14 руб.): 89% от ФОТ*	2,3133 *(138*8+106,8*8+113,3+84,6+15,7*10)/1000*	985,38 266,14	291,12 30,84	2279,48	615,66	673,45 71,34	31,2	72,18
116	**Прайс**	Тройник ВЧШГ фланцевый 300х100, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=25500/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	6	3815,08 *25500/5,57/1,2*		22890,48				
117	**Прайс**	Тройник ВЧШГ фланцевый 300х300, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=32650/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	1	4884,8 *32650/5,57/1,2*		4884,8				
118	**Прайс**	Тройник ВЧШГ фланцевый 300х100, с отростком dy100, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=32097.6/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	2	4802,15 *32097.6/5,57/1,2*		9604,3				
119	**Прайс**	Тройник ВЧШГ фланцевый 300х150, с отростком dy100, Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=27859.2/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	1	4168,04 *27859.2/5,57/1,2*		4168,04				
120	**Прайс**	Тройник ВЧШГ фланцевый 300х300, с отростком dy100,Ру1.6 МПа (шт) *МАТ=38344.8/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	1	5736,8 *38344.8/5,57/1,2*		5736,8				
121	**Прайс**	Выпуск фланцевый ВЧШГ ВФ300х100, Ру1.6 (шт) *МАТ=32097.6/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	1	4802,15 *32097.6/5,57/1,2*		4802,15				
122	**ФССЦ-23.8.05.07-0001** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Патрубок фланец-гладкий конец ПФГ из высокопрочного чугуна с цементно-песчаным покрытием, диаметр 100 мм, длина 350 мм (прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	10 *7+1+2*	430,03		4300,3				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
123	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (втулки - прим.) (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (549,38 руб.): 130% от ФОТ* *СП (376,11 руб.): 89% от ФОТ*	5,4 *(44+6+1+3) / 10*	263,58 37,55	226,03 30,5	1423,33	202,77	1220,56 164,70	4,14	22,36
124	**Прайс**	фланец SDR11 d315 (шт) *МАТ=4294/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	50	770,92 *4294/5,57*		38546				
125	**Прайс**	фланец SDR11 d160 (шт) *МАТ=1170/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	1	210,05 *1170/5,57*		210,05				
126	**Прайс**	фланец SDR11 d110 (шт) *МАТ=600/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	3 *2+1*	107,72 *600/5,57*		323,16				
127	**Прайс**	Прокладки между фланцевыми соединениями d300 (шт) *МАТ=400/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	67	71,81 *400/5,57*		4811,27				
128	**Прайс**	Прокладки между фланцевыми соединениями d100 (шт) *МАТ=100/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	29	17,95 *100/5,57*		520,55				
129	**Прайс**	Прокладки между фланцевыми соединениями d150 (шт) *МАТ=321/5,57* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	3 *2+1*	57,63 *321/5,57*		172,89				
130	**ФССЦ-24.3.05.01-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Втулка полиэтиленовая под фланец, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR13,6, номинальный наружный диаметр 315 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020в. Водоснабжение СМР=5,57*	50 *44+6*	215,8		10790				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
131	**ФССЦ-24.3.05.01-0011** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 110 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	3	107,99		323,97				
132	**ФССЦ-24.3.05.01-0012** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Втулка полиэтиленовая под фланец литая удлиненная, ПЭ100, стандартное размерное отношение SDR17, номинальный наружный диаметр 125 мм (160мм - прим.0 (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	1	166,75		166,75				
133	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (274,69 руб.): 130% от ФОТ* *СП (188,05 руб.): 89% от ФОТ*	2,7 *(9+12+3+1+2) / 10*	263,58 37,55	226,03 30,5	711,67	101,39	610,28 82,35	4,14	11,18
134	**ФССЦ-24.3.05.08-0229** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Отвод литой полиэтиленовый 90 град., электросварной, диаметр 225 мм (315мм - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	9	5275,09		47475,81				
135	**ФССЦ-24.3.05.08-0217** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Отвод литой полиэтиленовый 45 град., электросварной, диаметр 225 мм (315мм - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	12	5275,09		63301,08				
136	**ФССЦ-24.3.05.08-0217** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Отвод литой полиэтиленовый 45 град., электросварной, диаметр 225 мм (30,22,11град.,315мм - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	6 *3+1+2*	5275,09		31650,54				
137	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (муфта-прим.) (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (803,71 руб.): 130% от ФОТ* *СП (550,23 руб.): 89% от ФОТ*	7,9 *(1+68+7+2+1) / 10*	263,58 37,55	226,03 30,5	2082,28	296,65	1785,63 240,95	4,14	32,71

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
138	**ФССЦ-24.3.05.07-0013** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Муфта защитная полиэтиленовая для прохода труб сквозь стену, номинальный наружный диаметр 140 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	1	123,18		123,18				
139	**ФССЦ-24.3.05.07-0517** *Приказ Минстроя России от 30.03.2020 №172/пр*	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 315 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	75 68+7	1500,56		112542				
140	**ФССЦ-24.3.05.07-0514** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Муфта полиэтиленовая электросварная, диаметр 110 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	3 2+1	281,4		844,2				
141	**ФЕР22-03-011-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка: гидрантов пожарных (шт) *62,71 = 1 211,11 - 1 x 1 148,40* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (241,29 руб.): 130% от ФОТ* *СП (165,19 руб.): 89% от ФОТ*	10	62,71 15,52	4,28 0,62	627,1	155,2	42,8 6,20	1,82	18,2
142	**Прайс**	Пожарный гидрант h=2230мм (шт) *МАТ=66700/5,57/1,2* *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	10	9979,05 *66700/5,57/1,2*		99790,5				
143	**ФЕР22-03-014-08** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Приварка фланцев к стальным трубопроводам диаметром: 300 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (448,05 руб.): 130% от ФОТ* *СП (306,74 руб.): 89% от ФОТ*	6	266,24 27,17	225,04 22,78	1597,44	163,02	1350,24 136,68	2,45	14,7
144	**ФССЦ-23.8.03.01-0044** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Заглушки стальные фланцевые, номинальный диаметр 200 мм (315мм - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57*	6	505,42		3032,52				
145	**ФЕР26-01-021-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *1 Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57* *НР (482,86 руб.): 100% от ФОТ* *СП (338 руб.): 70% от ФОТ*	2	5491,06 206,34	305,96 3,6	10982,12	412,68	611,92 7,20	20,8	41,6
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						2613901,06	22049,61	397979,04 10440,05		2351,98
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЗМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 84-90, 98-144, 91-97, 145))						2676905,37	25357,06	457675,90 12006,06		2704,78

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Накладные расходы						43299,61				
Сметная прибыль						24201,79				
Итого по разделу 2 Сеть В2						**15286345,71**				**2704,78**
Раздел 3. Система К1										
Земляные работы										
146	**ФЕР01-01-003-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (часть грунта на засыпку других сетей) (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (527,21 руб.): 95% от ФОТ* *СП (277,48 руб.): 50% от ФОТ*	1,15418 *1154,18 / 1000*	2911,48 87,36	2824,12 330,75	3360,37	100,83	3259,54 381,75	11,2	12,93
147	**ФЕР01-01-033-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (28,08 руб.): 95% от ФОТ* *СП (14,78 руб.): 50% от ФОТ*	0,50105 *501,05 / 1000*	300,47	300,47 51,3	150,55		150,55 25,70		
148	**ФЕР01-02-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (729,35 руб.): 95% от ФОТ* *СП (383,87 руб.): 50% от ФОТ*	5,0105 *501,05 / 100*	348,46 106,88	241,58 26,36	1745,96	535,52	1210,44 132,08	12,53	62,78
149	**ФЕР23-01-001-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (129,16 руб.): 130% от ФОТ* *СП (68,42 руб.): 69% от ФОТ*	0,981 *9,81 / 10*	125,63 83,33	42,3 4,73	123,24	81,75	41,49 4,64	10,2	10,01
150	**ФССЦ-02.2.04.03-0001** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смесь песчано-гравийно-щебеночная обогащенная с содержанием гравия и щебня из гравия-не менее 8% (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	12,2625 *1,25*9,81*	60,12		737,22				
151	**ФЕР01-02-061-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка) (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (820,96 руб.): 80% от ФОТ* *СП (461,79 руб.): 45% от ФОТ*	1,3444 *134,44 / 100*	663,75 663,75		892,35	892,35		88,5	118,98

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
152	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	147,884 *1,1*134,44*	70,6		10440,61				
153	**ФЕР01-02-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (обволовки) (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (195,7 руб.): 95% от ФОТ* *СП (103 руб.): 50% от ФОТ*	1,3444 *134,44 / 100*	348,46 106,88	241,58 26,36	468,47	143,69	324,78 35,44	12,53	16,85
Строительно-монтажные работы										
154	**ФЕР23-01-020-01** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (188,25 руб.): 130% от ФОТ* *СП (128,88 руб.): 89% от ФОТ*	0,6 *(42+18) / 100*	221,66 208,75	7,91 1,12	133	125,25	4,75 0,67	22,74	13,64
155	**ФССЦ-24.3.02.03-0001** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 110 мм (wavin - прим.) (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	60 *42+18*	83,48		5008,8				
156	**ФЕР23-01-020-01** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (18,84 руб.): 130% от ФОТ* *СП (12,9 руб.): 89% от ФОТ*	0,06 *6 / 100*	221,66 208,75	7,91 1,12	13,3	12,53	0,47 0,07	22,74	1,36
157	**ФССЦ-24.3.02.03-0002** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 160 мм (pragma - прим.) (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	6	112,41		674,46				
158	**ФЕР23-01-020-02** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (329,6 руб.): 130% от ФОТ* *СП (225,65 руб.): 89% от ФОТ*	0,96 *96 / 100*	247,21 228,03	11,52 1,62	237,32	218,91	11,06 1,56	24,84	23,85

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
159	**ФССЦ-24.3.02.03-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 200 мм (прим.) (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	96	181,82		17454,72				
160	**ФЕР23-01-020-05** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (340мм - прим.) (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (105,59 руб.): 130% от ФОТ* *СП (72,29 руб.): 89% от ФОТ*	0,18 *18 / 100*	970,65 318,55	621,36 73,84	174,72	57,34	111,84 13,29	34,7	6,25
161	**ФССЦ-24.3.02.04-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	18	366,26		6592,68				
162	**ФЕР22-05-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Протаскивание в футляр полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (прим.) (100 м трубы, уложенной в футляр) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (185,64 руб.): 130% от ФОТ* *СП (127,09 руб.): 89% от ФОТ*	0,18 *18 / 100*	1246,73 689,47	72,67 0,41	224,41	124,1	13,08 0,07	71,67	12,9
163	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (+ заглушка) (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (152,61 руб.): 130% от ФОТ* *СП (104,48 руб.): 89% от ФОТ*	1,5 *(10+5) / 10*	263,58 37,55	226,03 30,5	395,37	56,33	339,04 45,75	4,14	6,21
164	**ФССЦ-24.3.05.08-0202** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Отвод полипропиленовый 45°, для систем водоотведения, диаметр 110 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	10	7,1		71				
165	**ФССЦ-24.3.05.02-0101** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Заглушка полипропиленовая для систем водоотведения, диаметр 110 мм (прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	5	2,89		14,45				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
166	**ФЕР26-01-021-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (193,14 руб.): 100% от ФОТ* *СП (135,2 руб.): 70% от ФОТ*	0,8	5491,06 206,34	305,96 3,6	4392,85	165,07	244,77 2,88	20,8	16,64
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						53305,85	2513,67	5711,81 643,90		302,4
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 146-148, 153, 149-150, 152, 154-165, 151, 166))						54539,68	2890,72	6568,59 740,49		347,76
Накладные расходы						3604,14				
Сметная прибыль						2135,83				
Итого по разделу 3 Система К1						**552764,39**				**347,76**
Раздел 4. Система К2										
Земляные работы										
167	**ФЕР01-01-003-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (2509,95 руб.): 95% от ФОТ* *СП (1321,03 руб.): 50% от ФОТ*	5,49482 *5494,82 / 1000*	2911,48 87,36	2824,12 330,75	15998,06	480,03	15518,03 1817,41	11,2	61,54
168	**ФЕР01-01-033-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (264,36 руб.): 95% от ФОТ* *СП (139,14 руб.): 50% от ФОТ*	4,13909 *4139,09 / 1000*	342,37	342,37 58,46	1417,1		1417,1 241,97		
169	**ФЕР01-02-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (6025,05 руб.): 95% от ФОТ* *СП (3171,08 руб.): 50% от ФОТ*	41,3909 *4139,09 / 100*	348,46 106,88	241,58 26,36	14423,07	4423,86	9999,21 1091,06	12,53	518,63
170	**ФЕР23-01-001-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (2325,73 руб.): 130% от ФОТ* *СП (1592,23 руб.): 89% от ФОТ*	17,666 *176,66 / 10*	125,63 83,33	42,3 4,73	2219,38	1472,11	747,27 83,56	10,2	180,19

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
171	**ФССЦ-02.2.04.03-0001** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смесь песчано-гравийно-щебеночная обогащенная с содержанием гравия и щебня из гравия-не менее 8% (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	220,825 *1,25*176,66*	60,12		13276				
172	**ФЕР01-02-061-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка) (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (8767,84 руб.): 80% от ФОТ* *СП (4931,91 руб.): 45% от ФОТ*	14,3582 *1435,82 / 100*	663,75 663,75		9530,26	9530,26		88,5	1270,7
173	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	1579,402 *1,1*1435,82*	70,6		111505,78				
174	**ФЕР01-02-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (2090,04 руб.): 95% от ФОТ* *СП (1100,02 руб.): 50% от ФОТ*	14,3582 *1435,82 / 100*	348,46 106,88	241,58 26,36	5003,26	1534,6	3468,66 378,48	12,53	179,91
Строительно-монтажные работы										
175	**ФЕР23-01-020-01** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (169,43 руб.): 130% от ФОТ* *СП (115,99 руб.): 89% от ФОТ*	0,54 *54 / 100*	221,66 208,75	7,91 1,12	119,7	112,73	4,27 0,60	22,74	12,28
176	**ФССЦ-24.3.02.03-0002** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 160 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	54	112,41		6070,14				
177	**ФЕР23-01-020-02** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 200 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (494,38 руб.): 130% от ФОТ* *СП (338,46 руб.): 89% от ФОТ*	1,44 *(18+126) / 100*	247,21 228,03	11,52 1,62	355,98	328,36	16,59 2,33	24,84	35,77
178	**ФССЦ-24.3.02.03-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 200 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	144 *18+126*	181,82		26182,08				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
179	**ФЕР23-01-020-04** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 315 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (1019,98 руб.): 130% от ФОТ* *СП (698,29 руб.): 89% от ФОТ*	2,04 *(198+6) / 100*	814,2 272,46	522,71 61,98	1660,97	555,82	1066,33 126,44	29,68	60,55
180	**ФССЦ-24.3.02.04-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 300/340 мм (прим.) (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	204 *198+6*	366,26		74717,04				
181	**ФЕР23-01-020-05** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (1126,32 руб.): 130% от ФОТ* *СП (771,1 руб.): 89% от ФОТ*	1,92 *192 / 100*	970,65 318,55	621,36 73,84	1863,65	611,62	1193,01 141,77	34,7	66,62
182	**ФССЦ-24.3.02.04-0004** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 400/455 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	192	578,01		110977,92				
183	**ФЕР23-01-020-06** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 500 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (2378,04 руб.): 130% от ФОТ* *СП (1628,04 руб.): 89% от ФОТ*	3,54 *(198+144+12) / 100*	1110,79 366,65	696,32 82,69	3932,2	1297,94	2464,97 292,72	39,94	141,39
184	**ФССЦ-24.3.02.04-0005** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	198	911		180378				
185	**ФССЦ-24.3.02.04-0006** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 600/683 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	144	1308,69		188451,36				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
186	**ФССЦ-24.3.02.04-0007** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 800/905 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	12	2427,32		29127,84				
187	**ФЕР23-01-020-01** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 160 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (18,84 руб.): 130% от ФОТ* *СП (12,9 руб.): 89% от ФОТ*	0,06 *6 / 100*	221,66 208,75	7,91 1,12	13,3	12,53	0,47 0,07	22,74	1,36
188	**ФССЦ-24.3.02.03-0001** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы дренажная гофрированная двухслойная полипропиленовые, SN16, диаметр 110 мм (wavin - прим.) (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	6	83,48		500,88				
189	**ФЕР22-01-006-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Укладка водопроводных чугунных напорных раструбных труб при заделке раструбов хризотилцементом диаметром: 100 мм (прим.) (км) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (30,99 руб.): 130% от ФОТ* *СП (21,22 руб.): 89% от ФОТ*	0,006 *6/1000*	5286,32 3405,78	723,16 50,35	31,72	20,43	4,34 0,30	371	2,23
190	**ФССЦ-23.6.01.01-0002** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы чугунные канализационные, длина 2 м, диаметр условного прохода 100 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	6	69,47		416,82				
191	**ФЕР22-03-001-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка фасонных частей чугунных диаметром: 50-100 мм (отвод вчшг 110 45град.-прим.) (т) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (4,1 руб.): 130% от ФОТ* *СП (2,8 руб.): 89% от ФОТ*	0,0074 *3,7*2/1000*	9584,72 359,11	63,08 11,14	70,93	2,66	0,47 0,08	42,1	0,31
192	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (20,36 руб.): 130% от ФОТ* *СП (13,94 руб.): 89% от ФОТ*	0,2 *2 / 10*	263,58 37,55	226,03 30,5	52,72	7,51	45,21 6,10	4,14	0,83

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
193	**ФССЦ-24.3.05.08-0202** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Отвод полипропиленовый 45°, для систем водоотведения, диаметр 110 мм (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	2	7,1		14,2				
194	**ФЕР26-01-021-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Изоляция плоских и криволинейных поверхностей из пенополиуретана методом напыления (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (24,13 руб.): 100% от ФОТ* *СП (16,89 руб.): 70% от ФОТ*	0,1	5491,06 206,34	305,96 3,6	549,11	20,63	30,6 0,36	20,8	2,08
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						798859,47	20411,09	35976,53 4163,25		2534,39
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 167-169, 174, 170-171, 173, 175-193, 172, 194))						807317,61	23472,75	41373,01 4810,74		2914,55
Накладные расходы						27269,51				
Сметная прибыль						15875,03				
Итого по разделу 4 Система К2						**7798737,92**				**2914,55**
Раздел 5. Система К13										
Земляные работы										
195	**ФЕР01-01-003-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (507,52 руб.): 95% от ФОТ* *СП (267,12 руб.): 50% от ФОТ*	1,11108 *1111,08 / 1000*	2911,46 87,36	2824,12 330,75	3234,89	97,06	3137,83 367,49	11,2	12,44
196	**ФЕР01-01-013-09** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,65 (0,5-1) м3, группа грунтов 3 (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (1492,22 руб.): 95% от ФОТ* *СП (785,38 руб.): 50% от ФОТ*	2,25922 *(3370,30-1111,08) / 1000*	4071,32 100,62	3965,28 503,96	9198,01	227,32	8958,44 1138,56	12,9	29,14
197	**ФЕР01-01-033-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка траншей и котлованов с перемещением грунта до 5 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 3 (1000 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (109,66 руб.): 95% от ФОТ* *СП (57,72 руб.): 50% от ФОТ*	1,71682 *1716,82 / 1000*	342,37	342,37 58,46	587,79		587,79 100,37		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
198	**ФЕР01-02-005-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 3-4 (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (2984,11 руб.): 95% от ФОТ* *СП (1570,59 руб.): 50% от ФОТ*	17,1682 *1716,82 / 100*	416,19 127,61	288,58 31,49	7145,23	2190,83	4954,4 540,63	14,96	256,84
199	**ФЕР23-01-001-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (436,42 руб.): 130% от ФОТ* *СП (298,78 руб.): 89% от ФОТ*	3,315 *33,15 / 10*	125,63 83,33	42,3 4,73	416,46	276,24	140,22 15,68	10,2	33,81
200	**ФССЦ-02.2.04.03-0001** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смесь песчано-гравийно-щебеночная обогащенная с содержанием гравия и щебня из гравия-не менее 8% (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	41,4375 *1,25*33,15*	60,12		2491,22				
201	**ФЕР01-02-061-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (обваловка) (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (4671,17 руб.): 80% от ФОТ* *СП (2627,53 руб.): 45% от ФОТ*	7,6495 *764,95 / 100*	663,75 663,75		5077,36	5077,36		88,5	676,98
202	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	841,445 *1,1*764,95*	70,6		59406,02				
203	**ФЕР01-02-005-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (1113,5 руб.): 95% от ФОТ* *СП (586,06 руб.): 50% от ФОТ*	7,6495 *764,95 / 100*	348,46 106,88	241,58 26,36	2665,54	817,58	1847,96 201,64	12,53	95,85
Строительно-монтажные работы										
204	**ФЕР23-01-020-05** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 400 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (35,19 руб.): 130% от ФОТ* *СП (24,09 руб.): 89% от ФОТ*	0,06 *6 / 100*	970,65 318,55	621,36 73,84	58,24	19,11	37,28 4,43	34,7	2,08

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
205	**ФССЦ-24.3.02.04-0004** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 400/455 мм (pragma-прим.) (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020в. Канализация СМР=9,17*	6	578,01		3468,06				
206	**ФЕР23-01-020-06** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Укладка канализационных безнапорных раструбных труб из поливинилхлорида (ПВХ) диаметром: 500 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020в. Канализация СМР=9,17* *НР (241,84 руб.): 130% от ФОТ* *СП (165,57 руб.): 89% от ФОТ*	0,36 *(18+18) / 100*	1110,79 366,65	686,32 82,69	399,88	131,99	250,68 29,77	39,94	14,38
207	**ФССЦ-24.3.02.04-0005** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 500/569 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020в. Канализация СМР=9,17*	36 *18+18*	911		32796				
208	**ФЕР23-01-030-15** *Приказ Минстроя России от 30.03.2020 №172/пр*	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020в. Канализация СМР=9,17* *НР (7536,41 руб.): 130% от ФОТ* *СП (5159,54 руб.): 89% от ФОТ*	2,16 *216 / 100*	16538,28 1195,22	15151,52 1138,61	35722,68	2581,68	32727,28 2459,40	125,68	271,47
209	**ФССЦ-24.3.02.04-0008** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полипропиленовые со структурированной стенкой для систем водоотведения, номинальный внутренний диаметр 1000/1134 мм (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020в. Канализация СМР=9,17*	216	3545,9		765914,4				
210	**ФЕР23-01-030-03** *Приказ Минстроя России от 30.03.2020 №172/пр*	Укладка трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб диаметром: 225 мм (прим.) (100 м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020в. Канализация СМР=9,17* *НР (325,96 руб.): 130% от ФОТ* *СП (223,16 руб.): 89% от ФОТ*	0,48 *(36+12) / 100*	1558,11 311,8	1236,55 142,43	747,89	149,66	593,54 68,37	33,17	15,92
211	**ФССЦ-24.3.03.13-0292** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полиэтиленовые ПЭ100, SDR21, диаметр 160 мм (ПЭ100 200мм - прим.) (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020в. Канализация СМР=9,17*	12	74,02		888,24				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
212	**ФССЦ-24.3.03.13-0233** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Трубы полиэтиленовые ПЭ80, SDR26, диаметр 225 мм (ПЭ100 250мм - прим.) (м) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	36	132,01		4752,36				
213	**ФЕР22-03-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка полиэтиленовых фасонных частей: отводов, колен, патрубков, переходов (10 шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17* *НР (50,88 руб.): 130% от ФОТ* *СП (34,83 руб.): 89% от ФОТ*	0,5 *(4+1) / 10*	263,58 37,55	226,03 30,5	131,79	18,78	113,01 15,25	4,14	2,07
214	**ФССЦ-24.3.05.08-0229** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Отвод литой полиэтиленовый 90 град., электросварной, диаметр 225 мм (200, 250мм - прим.) (шт) *ИНДЕКС К ПОЗИЦИИ(справочно):* *2 Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17*	5 *4+1*	5275,09		26375,45				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						961477,51	11587,61	53348,43 4941,59		1410,98
Итого прямые затраты по разделу с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 195-198, 203, 199-200, 202, 204-214, 201))						971217,91	13325,75	61350,69 5682,83		1622,63
Накладные расходы						19504,89				
Сметная прибыль						11800,35				
Итого по разделу 5 Система К13						**9193137,29**				**1622,63**
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах						5369629,94	70700,73	758522,39 27367,22		8110,76
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам (Приказ от 04.09.2019 № 519/пр прил.2 табл.1 п.5 Производство работ осуществляется в стесненных условиях застроенной части населенных пунктов ОЗП=1,15; ЭМ=1,15; ЗПМ=1,15; ТЗ=1,15; ТЗМ=1,15 (Поз. 1-3, 84-86, 4-7, 15-82, 87-90, 98-144, 8, 91, 9-14, 92-97, 83, 145-148, 153, 167-169, 174, 195-198, 203, 149-150, 152, 154-165, 170-171, 173, 175-193, 199-200, 202, 204-214, 151, 172, 201, 166, 194))						5494013,42	81305,85	872300,75 31472,32		9327,37
Накладные расходы						121836				
Сметная прибыль						69583,9				
Итоги по смете:										
Итого Поз. 1-145 "Индекс 4кв.2020г. Водоснабжение СМР=5,57"						21010977,54				4442,43
Итого Поз. 146-214 "Индекс 4кв.2020г. Канализация СМР=9,17"						17544640,05				4884,94
Итого						38555617,59				9327,37
Справочно, в базисных ценах:										
Материалы						4540406,82				
Машины и механизмы						872300,75				
ФОТ						112778,17				
Накладные расходы						121836				
Сметная прибыль						69583,9				
ВСЕГО по смете						**38555617,59**				**9327,37**

ГРАНД-Смета 2020

СОГЛАСОВАНО:

_____
"____" _____ 2020 г.

УТВЕРЖДАЮ:

_____
"____" _____ 2020 г.

Складской комплекс по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п. Наро-Фоминск, у д. Бекасово, уч. №1

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-02

(локальная смета)

на Благоустройство

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Сметная стоимость 41089,400 тыс. руб.
строительных работ 38233,255 тыс. руб.
монтажных работ 2634,559 тыс. руб.
оборудования 221,586 тыс. руб.
Средства на оплату труда 243,763 тыс. руб.
Сметная трудоемкость 26340,54 чел.час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 4кв.2020г.

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуата-ции машин	Всего	оплаты труда	эксплуата-ция машин		
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда			в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Раздел 1. Благоустройство										
Тип 2 тротуар 1957,4 м2										
16	**ФЕР08-01-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под фундаменты: песчаного (м3) *НР (4179,05 руб.): 122% от ФОТ* *СП (2740,36 руб.): 80% от ФОТ*	489,35 *1957,4*0,25*	14,66 6,19	8,1 0,81	7173,87	3029,08	3963,74 396,37	0,76	381,69
17	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	538,3	70,6		38003,98				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
18	**ФЕР27-04-021-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания из пескоцементной смеси толщиной 0,18 м, прим. (100 м2) *НР (21611,51 руб.): 142% от ФОТ* *СП (14458,4 руб.): 95% от ФОТ*	19,574 *1957,4 / 100*	2527,6 617,27	1328,91 160,26	49475,24	12082,44	26012,08 3136,93	55,66	1089,49
19	**ФЕР27-04-021-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценке 27-04-021-01 (100 м2) *НР (-1040,65 руб.): 142% от ФОТ* *СП (-696,21 руб.): 95% от ФОТ*	-156,592 *(1957,4*-8) / 100*	6,72 4,41	2,31 0,27	-1052,3	-690,57	-361,73 -42,28	0,51	-79,86
20	**ФССЦ-04.3.02.13-0364** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смеси цементно-песчаные улучшенные для кладочных работ, М100 (т)	410,04 *(403,2-175,4)*1,8*	659,92		270593,6				
21	**ФЕР27-07-005-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 55 шт. (10 м2) *НР (32289,55 руб.): 142% от ФОТ* *СП (21802,16 руб.): 95% от ФОТ*	195,74 *1957,4 / 10*	131,85 115,17	13,19 1	25808,32	22543,38	2581,81 195,74	11,8	2309,73
22	**ФССЦ-05.2.02.21-0002** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе (м2)	1997	158,68		316883,96				
23	**ФЕР27-02-010-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий (100 м) *НР (4926,58 руб.): 142% от ФОТ* *СП (3295,95 руб.): 95% от ФОТ*	5,79 *579 / 100*	4353,58 590,51	73,02 8,7	25207,23	3419,05	422,79 50,37	69,8	404,14
24	**ФССЦ-04.3.01.09-0014** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Раствор готовый кладочный, цементный, М100 (м3)	0,114642 *0,3474*0,33*	519,8		59,59				
25	**ФССЦ-04.1.02.05-0006** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В15 (М200) (м3)	29,3776 *34,16*0,86*	592,76		17413,87				
26	**ФССЦ-05.2.03.03-0031** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Камни бортовые БР 100.20.8, бетон В22,5 (М300), объем 0,016 м3 (шт)	579	22,36		12946,44				
Тип 3 Отмостка 1031,3										
27	**ФЕР08-01-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под фундаменты: песчаного (м3) *НР (1321,09 руб.): 122% от ФОТ* *СП (866,29 руб.): 80% от ФОТ*	154,695 *1031,3*0,15*	14,66 6,19	8,1 0,81	2267,83	957,56	1253,03 125,30	0,78	120,66
28	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	170,2	70,6		12016,12				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
29	**ФЕР27-04-021-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания из пескоцементной смеси толщиной 0,18 м, прим. (100 м2) *НР (11386,51 руб.): 142% от ФОТ* *СП (7617,74 руб.): 95% от ФОТ*	10,313 *1031,3 / 100*	2527,6 617,27	1328,91 160,26	26067,14	6365,91	13705,05 1652,76	55,66	574,02
30	**ФЕР27-04-021-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценке 27-04-021-01 (100 м2) *НР (-548,3 руб.): 142% от ФОТ* *СП (-366,82 руб.): 95% от ФОТ*	-82,504 *(1031,3*-8) / 100*	6,72 4,41	2,31 0,27	-554,43	-363,85	-190,58 -22,28	0,51	-42,08
31	**ФССЦ-04.3.02.13-0364** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смеси цементно-песчаные улучшенные для кладочных работ, М100 (т)	216 *(212,4-92,4)*1,8*	659,92		142542,72				
32	**ФЕР27-07-005-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 55 шт. (10 м2) *НР (17012,47 руб.): 142% от ФОТ* *СП (11381,58 руб.): 95% от ФОТ*	103,13 *1031,3 / 10*	131,85 115,17	13,19 1	13597,69	11877,48	1360,28 103,13	11,8	1216,93
33	**ФССЦ-05.2.02.21-0002** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Плитка тротуарная BESSER: "БРУСЧАТКА", размер 199x99x80 мм, цветная на белом цементе (м2)	1052	158,68		166931,36				
34	**ФЕР27-02-010-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка бортовых камней бетонных: при других видах покрытий (100 м) *НР (8508,78 руб.): 142% от ФОТ* *СП (5692,5 руб.): 95% от ФОТ*	10 *1000 / 100*	4353,58 590,51	73,02 8,7	43535,8	5905,1	730,2 87,00	69,8	698
35	**ФССЦ-05.1.08.02-0015** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Камни железобетонные бортовые БР 300.30.15 /бетон В30, объем 0,126 м3, расход арматуры 4,85 кг (шт)	333	261,96		87239,34				
Технологический подъезд из щебня 772м2										
36	**ФЕР08-01-002-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство основания под фундаменты: песчаного (м3) *НР (1977,86 руб.): 122% от ФОТ* *СП (1296,96 руб.): 80% от ФОТ*	231,6 *772*0,3*	14,66 6,19	8,1 0,81	3395,26	1433,6	1875,96 187,60	0,78	180,65
37	**ФССЦ-02.3.01.02-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Песок природный обогащенный для строительных работ средний (м3)	254,8	70,6		17988,88				
38	**ФЕР27-04-016-05** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: (1000 м2) *НР (748,64 руб.): 142% от ФОТ* *СП (500,85 руб.): 95% от ФОТ*	0,772 *772 / 1000*	1438,29 581,45	855,28 101,46	1110,36	448,88	660,28 78,33	72,5	55,97
39	**ФССЦ-01.7.12.05-0161** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Полотно иглопробивное для дорожного строительства: «Дорнит-2» (10 м2)	77,2 *772 / 10*	124,77		9632,24				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
40	**ФЕР27-04-005-03** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): нижнего слоя двухслойных (1000 м2) *6 265,63 = 25 732,63 - 189 x 103,00* *НР (642,34 руб.): 142% от ФОТ* *СП (429,73 руб.): 95% от ФОТ*	0,772 *772 / 1000*	6265,63 233,66	5983,17 352,28	4837,07	180,39	4619,01 271,96	28,6	22,08
41	**ФЕР27-04-005-02** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): верхнего слоя двухслойных (1000 м2) *11 771,02 = 31 238,02 - 189 x 103,00* *НР (887,24 руб.): 142% от ФОТ* *СП (593,58 руб.): 95% от ФОТ*	0,772 *772 / 1000*	11771,02 269,61	9478,21 539,74	9087,23	208,14	7317,18 416,68	33	25,48
42	**ФЕР27-04-005-04** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03 (1000 м2) *468,89 = 1 766,69 - 12,6 x 103,00* *НР (-183,11 руб.): 142% от ФОТ* *СП (-122,5 руб.): 95% от ФОТ*	-4,632 *(772*-6) / 1000*	468,89 27,84	468,89	-2171,9		-2171,9 -128,95		
43	**ФССЦ-02.2.05.04-1687** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Щебень М 400, фракция 10-20 мм, группа 2 (м3)	233,4528 *772*0,24*1,26*	118,6		27687,5				
44	**ФЕР09-08-001-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Установка металлических столбов высотой до 4 м: на винтовых сваях (100 шт) *НР (1413,18 руб.): 90% от ФОТ* *СП (1334,67 руб.): 85% от ФОТ*	3,17 *317 / 100*	728,53 412,51	316,02 82,82	2309,44	1307,66	1001,78 262,54	48,36	153,3
45	**ФССЦ-01.5.02.01-0111** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Ограждение пешеходное сварное размером 1500x1750 мм (стойки 40x40 мм) (шт)	317	925,14		293269,38				
46	**ФССЦ-04.1.02.05-0011** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), класс В30 (М400) (м3)	11,85	790		9361,5				
47	**ФЕР09-08-002-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство заграждений из готовых металлических решетчатых панелей: высотой до 2 м (10 шт) *НР (1955,45 руб.): 90% от ФОТ* *СП (1846,81 руб.): 85% от ФОТ*	31,7 *317 / 10*	80,59 60,65	19,94 7,89	2554,7	1922,61	632,09 250,11	7,11	225,39
48	**ФЕР09-08-002-04** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство барьеров безопасности: спиральных с креплением на кронштейнах (100 м) *НР (720,86 руб.): 90% от ФОТ* *СП (680,82 руб.): 85% от ФОТ*	7,7665 *(2,450*317) / 100*	204,97 77,03	60,09 26,1	1591,9	598,25	466,69 202,71	9,03	70,13

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
49	**ФССЦ-08.1.06.02-0081** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Секция заграждения (шт)	317	1688,67		535308,39				
50	**ФЕР07-01-055-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Устройство ворот распашных с установкой столбов: металлических (100 шт) *НР (984,59 руб.): 130% от ФОТ* *СП (643,77 руб.): 85% от ФОТ*	0,04 *4 / 100*	32528,65 17372,8	13226,59 1561,67	1301,15	694,91	529,06 62,47	1780	71,2
51	**ФССЦ-08.1.06.04-0003** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Панели ворот сварные из стержней, диаметр 18 мм по 125 мм S=1,74х1,87=3,25 м2, ПМ 7В (шт)	4 *1*4*	3966		15864				
52	**ФЕР09-08-003-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Монтаж автоматического дорожного шлагбаума для контроля проезда шириной до: 4 м (компл) *НР (193,97 руб.): 90% от ФОТ* *СП (183,18 руб.): 85% от ФОТ*	4	248,73 52,67	2,35 1,21	994,92	210,68	9,4 4,84	5,67	22,68
53 О	**ФССЦ-62.7.01.04-0011** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Шлагбаум автоматический подъемный CAME GARD 4000, длина стрелы 4,2 м (шт)	4	6805,46		27221,84				
54	**ФССЦ-08.3.03.06-0011** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Проволока колючая одноосновная рифленая оцинкованная, размер 2,8х2,3 мм (т)	1,2	9690		11628				
55	**ФЕР27-09-008-04** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Установка дорожных знаков бесфундаментных: на металлических стойках на готовое основание (100 шт) *НР (296 руб.): 142% от ФОТ* *СП (198,03 руб.): 95% от ФОТ*	0,46 *46 / 100*	3013,63 296,08	779,55 157,07	1386,27	136,2	358,59 72,25	34,71	15,97
56	**ФЕР01-02-058-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Копание ям вручную без креплений для стоек и столбов: без откосов глубиной до 0,7 м, группа грунтов 3 (100 м3) *НР (205,17 руб.): 80% от ФОТ* *СП (115,41 руб.): 45% от ФОТ*	0,08	3205,8 3205,8		256,46	256,46		411	32,88
57	**ФЕР06-01-005-04** *Приказ № 1039/пр от 30.12.2016*	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения объемом: до 5 м3 (100 м3) *НР (351,05 руб.): 105% от ФОТ* *СП (217,31 руб.): 65% от ФОТ*	0,08	10261,27 3837,46	2491,6 341,68	820,9	307	199,33 27,33	453,6	36,29
58	**ФССЦ-01.5.03.05-0059** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Стойки круглые металлические для дорожных знаков с покраской и креплением для знака: СКМ 4.60/1 (шт)	46	808,63		37196,98				
59	**ФССЦ-01.5.03.03-0061** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, треугольной формы размером 700х700 мм, тип 2.1, 2.2, 2.7 (шт)	3	183,59		550,77				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
60	**ФССЦ-01.5.03.03-0063** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой приоритета, треугольной формы размером 900х900х900 мм, тип 2.3.1-2.3.7, 2.4 (шт)	6	155,5		933				
61	**ФССЦ-01.5.03.03-0027** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой запрещающий, диаметр круга 900 мм, тип 3.1-3.9, 3.11-3.33 (шт)	15 *5+3+6+1*	300,57		4508,55				
62	**ФССЦ-01.5.03.03-0033** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Знак дорожный на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой информационные, размером 700х700 мм, тип 6.2, 6.3.1, 6.3.2, 6.4-6.7, 6.8.1-6.8.3 (шт)	11	183,46		2018,06				
63	**ФССЦ-01.5.03.03-0022** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Знаки дорожные на оцинкованной подоснове со световозвращающей пленкой дополнительной информации, прямоугольной формы размером 450х900 мм, тип 8.1.1, 8.1.3-8.12, 8.14-8.21.3 (шт)	11 *3+8*	171,84		1890,24				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						2278690,46	72830,36	64974,14 7390,91		7584,74
Накладные расходы						109839,82				
Сметная прибыль						74510,57				
Итого по разделу 1 Благоустройство						**20049152,52**				**7584,74**
Раздел 2. Озеленение										
64	**ФЕР47-01-046-03** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом (100 м2) *НР (65917,3 руб.): 115% от ФОТ* *СП (51587,45 руб.): 90% от ФОТ*	268,714 *26871,4 / 100*	2251,71 212,63	5,08 0,68	605066	57136,66	1365,07 182,73	26,78	7196,16
65	**ФЕР47-01-046-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	На каждые 5 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам с 47-01-046-01 по 47-01-046-04 (100 м2) *НР (53683,15 руб.): 115% от ФОТ* *СП (42012,9 руб.): 90% от ФОТ*	1074,856 *(26871,4*4) / 100*	721,43 43,43		775433,36	46681		5,47	5879,46
66	**ФЕР27-04-016-05** *Приказ Минстроя России от 01.06.2020 №294/пр*	Устройство прослойки из нетканого синтетического материала (НСМ) в земляном полотне: (1000 м2) *НР (26058,07 руб.): 142% от ФОТ* *СП (17433,21 руб.): 95% от ФОТ*	26,8714 *26871,4 / 1000*	1438,29 581,45	855,28 101,46	38648,87	15624,38	22982,57 2726,37	72,5	1948,18
67	**ФССЦ-01.7.12.05-0049** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Нетканый геотекстиль: ГЕОКОМ Д250, иглопробивной (м2)	26871,4	8,72		234318,61				

ГРАНД-Смета 2020

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
68	**ФЕР47-01-046-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную (100 м2) *НР (23547,41 руб.): 115% от ФОТ* *СП (18428,41 руб.): 90% от ФОТ*	268,714 *26871,4 / 100*	370,22 44,42	301,4 31,78	99483,3	11936,28	80990,4 8539,73	5,25	1410,75
69	**ФССЦ-16.2.02.07-0121** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Семена трав: мятлик (кг)	537,4	152,84		82136,22				
70	**ФЕР47-01-005-10** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Подготовка стандартных посадочных мест механизированным способом для деревьев и кустарников с квадратным комом земли размером: 0,6х0,8х0,5 м с добавлением растительной земли до 100% (10 шт) *НР (2730,68 руб.): 115% от ФОТ* *СП (2137,06 руб.): 90% от ФОТ*	6,9 *69 / 10*	3169,33 334,15	60,21 9,96	21868,38	2305,64	415,45 68,86	42,84	295,6
71	**ФЕР47-01-009-06** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Посадка деревьев и кустарников с комом земли размером: 0,8х0,8х0,5 м (10 шт) *НР (3043,23 руб.): 115% от ФОТ* *СП (2381,86 руб.): 90% от ФОТ*	6,9 *69 / 10*	1043,89 352,09	279,58 31,43	7202,84	2429,42	1929,1 216,87	36,6	252,54
72	**ФЕР47-01-031-05** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Подготовка стандартных посадочных мест для однорядной живой изгороди механизированным способом: с добавлением растительной земли до 100% (10 м) *НР (4591,88 руб.): 115% от ФОТ* *СП (3593,65 руб.): 90% от ФОТ*	95,8 *958 / 10*	394,89 40,33	15,56 1,35	37830,46	3863,61	1490,65 129,33	5,17	495,29
73	**ФЕР47-01-033-02** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Посадка кустарников-саженцев в живую изгородь: двухрядную (10 м) *НР (11741,91 руб.): 115% от ФОТ* *СП (9189,32 руб.): 90% от ФОТ*	95,8 *958 / 10*	136,69 103,33	30,8 3,25	13094,9	9899,01	2950,64 311,35	11,52	1103,62
74	**ФЕР47-01-004-15** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Подготовка стандартных посадочных мест механизированным способом для деревьев и кустарников с круглым комом земли размером: 0,5х0,4 м с добавлением растительной земли до 100% (10 шт) *НР (1245,11 руб.): 115% от ФОТ* *СП (974,43 руб.): 90% от ФОТ*	10 *100 / 10*	215,02 105,3	17,84 2,97	2150,2	1053	178,4 29,70	13,5	135
75	**ФЕР47-01-009-01** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Посадка деревьев и кустарников с комом земли размером: 0,2х0,15 м и 0,25х0,2 м (10 шт) *НР (468,4 руб.): 115% от ФОТ* *СП (366,57 руб.): 90% от ФОТ*	10 *100 / 10*	277,62 37,71	28,6 3,02	2776,2	377,1	286 30,20	3,92	39,2
76	**прайс**	Клен остролистный (шт) *МАТ=4000/8,14/1,2*1,05*	39	429,98 *4000/8,14/1,2*1,05*		16769,22				
77	**прайс**	Липа мелколистная (шт) *МАТ=5500/8,14/1,2*1,05*	30	591,22 *5500/8,14/1,2*1,05*		17736,6				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78	**прайс**	Пузыреплодник (шт) *MAT=575/8.14/1.2*1.05*	2874	61,81 *575/8.14/1.2*1.05*		177641,94				
79	**прайс**	Сирень (шт) *MAT=200/8.14/1.2*1.05*	100	21,5 *200/8.14/1.2*1.05*		2150				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						2134307,1	151306,1	112588,28 12235,14		18755,8
Накладные расходы						193027,13				
Сметная прибыль						148104,65				
Итого по разделу 2 Озеленение						**20150072,49**				**18755,8**
Раздел 3. МАФ										
80	**ФССЦ-15.2.03.04-0011** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Скамья "Вокк 3", размеры 2200х600х1000 мм (шт)	16	4502,89		72046,24				
81	**ФССЦ-15.2.03.06-0012** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Урна У-11, переворачивающаяся круглая, из стального листа на ножках из стальной гнутой полосы, окрашена цветными эмалями, размеры 610х300 мм (шт)	16	1538,49		24615,84				
82	**ФССЦ-08.1.05.04-0011** *Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр*	Мусоросборник металлический на металлической тележке, емкость 750 л (компл)	3	2830		8490				
83	**Монтаж МАФ**	Монтаж МАФ 4% () *MAT=(72046.24+24615.84+8490)*0.04*	1	4206,08 *(72046.24+24615.84+8490)*0.04*		4206,08				
Итого прямые затраты по разделу в базисных ценах						109358,16				
Итого по разделу 3 МАФ						**890175,42**				
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:										
Итого прямые затраты по смете в базисных ценах						4522355,72	224136,46	177562,42 19626,05		26340,54
Накладные расходы						302866,94				
Сметная прибыль						222615,22				
ВСЕГО по смете						**41089400,35**				**26340,54**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«Индустриальная недвижимость»

Юридический адрес: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 5, комната 13, 27б
ИНН 7703471817 КПП 770301001 ОГРН 1197746134824, info@indrealty.ru

По месту требования

Исх.№ И20210625-2 от 25.06.2021г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал», информирует, что в отношении Складского корпуса №1 поз. №1, общей площадью 21 898,2 кв.м, кадастровый номер: 50:26:0110729:8, Контрольно-пропускного пункта поз.№КПП1.1., общей площадью 49,9 кв.м., с кадастровым номером 50:26:0110729:9, Контрольно-пропускного пункта поз.№КПП1.2., общей площадью 15,1 кв.м., с кадастровым номером 50:26:0110729:10 с местонахождением: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский г.о., тер. «Промышленный округ в форме многофункционального парка Бекасово-Пожитково», заключен Долгосрочный договор аренды от 02.12.2020г. с ООО «ЮТА», на 5 лет., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БТИ= 21 963,2 кв.м., арендный поток начиная с 02.02.2021 года составляет:

Номер п/п	Наименование	Площать БОМА, кв.м.	Ставка, руб. кв.м/год (руб./мм/мес.), без НДС	Ставка в год, руб (без НДС)
1	2	3	4	
1	Складские помещения	17 595,44	3 400	59 824 496
2	Помещения зарядной	247,72	7 000	1 734 040
3	Помещения АБЧ	2 128,64	7 500	15 964 800
4	Помещения Антресоли	2 241,75	3 300	7 397 775
5	Помещения уборочной техники	20,98	7 000	146 860
6	Помещения КПП	67,2	7 500	504 000
5	Машиноместо (легковые автомобили)	14	2 756,00	420 000
6	Машиноместо (грузовые автомобили)	46	8 269,00	4 140 000
Итого:				90 131 971

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Операционные расходы из расчета 1 050 (одна тысяча пятьдесят) рублей в год за 1 (один) кв.м Помещений. Ставка операционных расходов покрывает налоговые затраты Собственника и расходы на содержание и эксплуатацию Помещений.
- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений, а именно 02.12.2021 г., и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 4% (четыре) процента.

Директор Ю.И. Глухова

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«Индустриальная недвижимость»

Юридический адрес: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 5, комната 13, 25б
ИНН 7703471817 КПП 770301001 ОГРН 1197746131824, info@indrealty.ru

Исх № И20210625-3 от 25.06.2021 по месту требования

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал», сообщает, что по данным предыдущего Собственника при возведении Объектов недвижимости из Инвестиционного договора №10 от 05.03.2015 г. (далее - Инвестиционный договор) и в результате его реализации, на земельном участке общей площадью 36 487 кв.м. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешения: для размещения промышленного округа в форме многофункционального парка «Бескасова-Пожитково», для размещения иных объектов промышленности. Кадастровый номер 50:26:0110729:14 (далее - Земельный участок)., Застройщиком, в 2015г., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования. Земельный участок оснащен коммуникациями: водоснабжение, Теплоснабжение, Электроснабжение, системой канализаций и очистных сооружений.

Т.к. содержание Инвестиционного договора является конфиденциальным просим учитывать Сводный сметный расчет стоимости строительства, составленный в ценах 4 кв. 2020года, являющийся приложением к настоящему письму, составленный по данным Застройщика о произведенных работах на Земельном участке (прокладка инженерных коммуникаций, земляные работы на участке, осуществленное благоустройство территории, в том числе: укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон между объектами комплекса).

Директор Ю.И. Глухова