

ПРОДАЖА ГОТОВОГО РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА

КАПИТАЛЬНЫЙ СКЛАД ПОД КЛЮЧ

2 691 м² · стены 45–80 см железобетона · защитный контур кровли · д. Петрово, м.о. Истра

380 млн ₽

ЦЕНА «ПОД КЛЮЧ»

лето 2027

СРОК ПЕРЕДАЧИ

13 машин

ОДНОВРЕМЕННАЯ ПОГРУЗКА

Сети переходят к компактным РЦ

Складские комплексы перепрофилируются под повышенные требования безопасности: меньшая площадь, капитальные негорючие конструкции.

01

Распределённая сеть

Вместо хабов 100–200 тыс. м² — сеть РЦ по 10–30 тыс. м² ближе к магазинам

02

Управляемый риск

Компактный формат снижает потери при инциденте в одной точке

03

Требования к зданию

Приоритет — капитальные негорючие конструкции и зонирование на блоки

Объект отвечает всем трём требованиям и передаётся готовым к заезду.

Объект в цифрах

2 691 м²

ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ

9 140 м²

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

6,45 м

ВЫСОТА ПОТОЛКОВ

45–80 см

ТОЛЩИНА СТЕН

300 кВт

ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ МОЩНОСТЬ

2 900 м²

ЗАЩИТНЫЙ КОНТУР КРОВЛИ

Характеристики — по техпаспорту БТИ; толщина стен — по замеру собственника.

ГЛАВНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО

45–80 см железобетона

Капитальная конструкция вместо лёгкого металлокаркаса с сэндвич-панелями.

ТОЛЩИНА НЕСУЩИХ СТЕН

45–80

САНТИМЕТРОВ БЕТОНА

по замеру собственника

- **Группа капитальности I**

Высшая категория по техпаспорту БТИ

- **Железобетонный каркас**

Ж/б блоки, бетонные панели, ж/б перекрытия — состояние «хорошее»

- **Негорючая основа**

Бетон не поддерживает горение

- **Износ ≈ 20 %**

Низкий показатель для здания такого класса

Склад-крепость

Стены закрывают здание по периметру. Крыша — единственная уязвимая плоскость, и она закрывается многослойным защитным контуром на всей площади 2 900 м².

Стальная тросовая сетка

натянута на отметке +1,5 м над плитой

Воздушный зазор 1,5 м

вынос точки воздействия от конструкций

Керамзит 500 мм

рассеивание и поглощение энергии

Ж/б плита 100 мм • арматура Ø20

два ряда, шаг 250 мм • площадь 2 900 м²

Пенополистирол 2 × 100 мм

упругая развязка, гашение пиковой силы

Кровля и несущие конструкции

остаются вне зоны воздействия

Не преграда, а рубежи

Энергия отбирается последовательно на пяти уровнях, разнесённых по высоте, вместо попытки остановить удар одной плитой

Детонация — вдали от кровли

Тросовая сетка удерживает объект в полутора метрах над плитой: давление ударной волны падает с расстоянием

470 кг/м² • 1 350 тонн

Собственный вес контура. Такую нагрузку несёт только капитальное здание — на лёгком металлокаркасе это невозможно ни за какие деньги

Негорючие материалы

Бетон, керамзит и сталь не поддерживают горение — контур не добавляет пожарной нагрузки

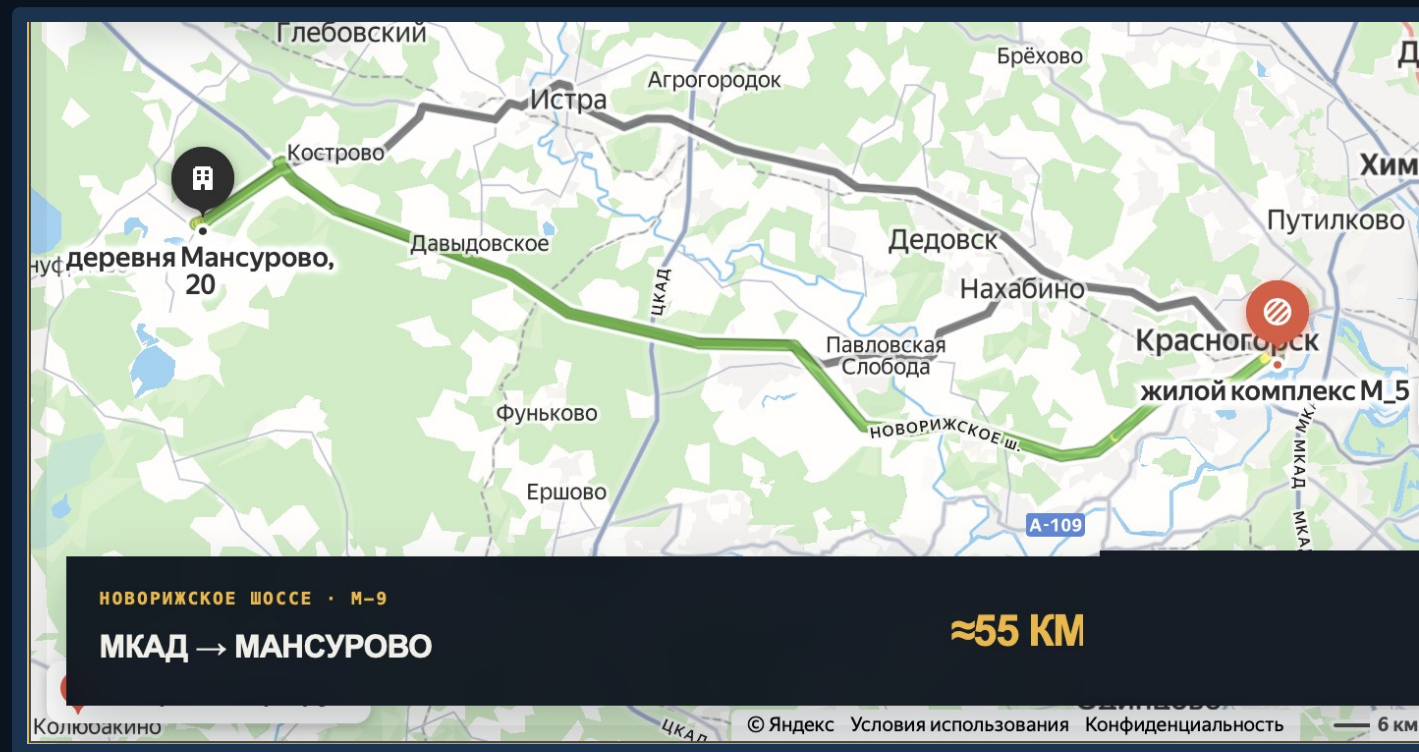
СВЕРХУ ВНИЗ • ЭШЕЛОНИРОВАННОЕ ГАШЕНИЕ ЭНЕРГИИ

Спецификация контура зафиксирована и включается приложением к договору купли-продажи.

ЛОКАЦИЯ

Новорижское направление

Городской округ Истра, 7 км от М-9. Прямой выход на запад Московского региона без городских узких мест.



≈ 55 км

от МКАД по Новорижскому шоссе

≈ 65 км

до центра Москвы

≈ 12 км

до города Истра

7 км

до выезда на М-9

ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ

Красногорск · Нахабино · Дедовск · Истра · Звенигород ·
Павловская Слобода · Химки

Промышленная зона вне жилой застройки: круглосуточный режим работы и ночная логистика без ограничений по шуму.
Картографическая основа © Яндекс.

Погрузочный фронт на 13 машин

Пандус рассчитан на одновременную разгрузку-погрузку 13 автомобилей.

13

машин одновременно

Параллельная приёмка и отгрузка без очереди на воротах

20

проёмов и ворот

По периметру здания, включая двери — гибкая схема потоков

3

пандуса

Восстанавливаются в рамках подготовки объекта

6,45 м

высота

Полезный объём 17 490 м³ под стеллажное хранение

Готовность «под ключ» — лето 2027

Объект передаётся завершённым, подключённым и готовым к заезду.



Новая кровля с защитным контуром

ЭППС 200 мм · ж/б плита 100 мм · керамзит 500 мм · тросовая сетка



Инженерия

Отопление, водоснабжение, канализация; скважина и септик



Электроснабжение

150 кВт зарезервировано + добор 150 кВт — итого 300 кВт



Полы, фасады, отделка

Промышленные полы, фасады, внутренняя отделка, ворота



Территория ≈ 5 000 м²

Отсыпка, площадки и подъездные пути по периметру



Закрытый периметр

Ограждение, КПП и уличное освещение уже выполнены



Возможность зонирования на изолированные секции под требования сети

Маршруты проектируются заранее по фактическому плану

Отдельные блоки под персонал и служебные зоны

Фактическое зонирование определяется проектом арендатора

Сделка без обременений

Здание и участок — в собственности одного лица, оформляются единым имущественным комплексом.



Обременения не зарегистрированы

Аресты, залоги и судебные требования отсутствуют (ЕГРН)



ВРИ «Склад»

Категория «земли промышленности» — целевое назначение, смена не требуется



Адрес присвоен

Решения Администрации м.о. Истра от 27.07.2026 — д. Петрово, з/у 439 и 443



Документация в порядке

Техпаспорт БТИ с поэтажными планами; претензий надзорных органов нет

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

380 000 000 ₽ — готовый объект

ЦЕНА «ПОД КЛЮЧ» · ПЕРЕДАЧА ЛЕТОМ 2027

380 000 000 ₽

≈ 141 тыс. ₽/м² · здание 2 691 м² + участок 9 140 м²

Рынок: готовые складские комплексы Подмосковья — 83–160 тыс. ₽/м², средняя по региону ≈ 125 тыс. ₽/м² (ЦИАН, 2026)

ЧТО ПОЛУЧАЕТ СЕТЬ

- ✓ капитальное ЖБ-здание, стены 45–80 см
- ✓ защитный контур кровли на 2 900 м²
- ✓ негорючие конструкции
- ✓ электрическая мощность 300 кВт
- ✓ автономная инженерия: скважина, септик
- ✓ погрузочный фронт на 13 машин
- ✓ огороженный периметр с КПП
- ✓ заезд — лето 2027

Приглашаем на осмотр

Покажем площадку и документы, согласуем формат передачи и сроки под задачи вашей сети.

Александр +7 926 585-55-58

Подробная версия предложения с анализом рынка и объектами-аналогами — отдельным PDF.